

**PRAKTIK JUAL-BELI TANAH DENGAN SISTEM "TAON"
DI DESA KEDUNGBETIK KECAMATAN KESAMBEN
KABUPATEN JOMBANG
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

SKRIPSI

Oleh:

M. Herbiqsyah Muttaqin

NIM 10220014



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2014**

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM "TAON"
DI DESA KEDUNGBETIK KECAMATAN KESAMBEN
KABUPATEN JOMBANG
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

SKRIPSI

Oleh:

**M. Herbiansyah Muttaqin
NIM 10220014**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2014**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM "TAON" DI DESA KEDUNGBETIK KECAMATAN KESAMBEN KABUPATEN JOMBANG
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikasi atau memindah data milik orang lain. Jika dikemudian hari terbukti skripsi ini ada kesamaan, baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 25 Maret 2014
Penulis,

M. Herbiansyah Muttaqin
NIM 10220014

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara M. Herbiansyah Muttaqin, NIM 10220014, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM "TAON" DI DESA
KEDUNGBETIK KECAMATAN KESAMBEN KABUPATEN JOMBANG
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Pengaji.

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah,

Malang, 25 Maret 2014
Dosen Pembimbing,

Dr. M. Nur Yasin, M.Ag
NIP 19691024 199503 1 003

H. Khoirul Anam, Lc, MH.
NIP 19680175 200003 1 001

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Pengaji skripsi saudara M. Herbiansyah Muttaqin, NIM 10220014, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM "TAON" DI DESA KEDUNGBETIK KECAMATAN KESAMBEN KABUPATEN JOMBANG
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai

Dewan Pengaji:

(_____
Ketua

(_____
Sekretaris

(_____
Pengaji Utama

Malang, 25 Maret 2014
Dekan,

Dr. H. Roibin, M.HI.
NIP 19681218 199903 1 002

MOTTO:

خَيْرُ النَّاسِ أَنْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ

“sebaik-baiknya manusia ialah orang yang bermanfaat bagi manusia.”

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puja dan puji syukur kita selalu panjatkan pada Allah yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita. Sehingga atas rahmat dan hidayah-Nya, maka penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul

PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM "TAON" DI DESA KEDUNGBETIK KECAMATAN KESAMBEN KABUPATEN JOMBANG (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)

Shalawat serta Salam kita haturkan kepada kepada Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam terang benderang di dalam kehidupan ini. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapat syafa'at dari beliau di akhirat kelak. Amin.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung pembuatan karya ilmiah berupa skripsi ini sehingga dapat terselesaikan, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.HI, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. M. Nur Yasin, M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah
4. H. Khoirul Anam, Lc, MH, selaku dosen pembimbing skripsi. Terimakasih banyak penulis haturkan atas waktu yang yang beliau luangkan untuk

membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

5. H. Moh Toriquddin, Lc, M. HI selaku dosen wali penulis selama menempuh studi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pelajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas, semoga ilmu yang disampaikan bermanfaat dan berguna bagi penulis untuk tugas dan tanggung jawab selanjutnya.
7. Seluruh staf administrasi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak membantu dalam pelayanan akademik selama menimba ilmu.
8. Ayah dan Ibu tercinta yang tak pernah lelah mengiringi dengan do'a, menasihati dengan penuh kasih sayang serta tak pernah berhenti medukungku.
9. Kekasih tercinta yang selalu memberi semangat dan motifasi selama menempuh studi hingga saat ini.
10. Para narasumber yang telah meluangkan waktu kepada peneliti untuk memberikan informasi mengenai praktek jual-beli tanah dengan sistem "taon".
11. Teman-temanku di Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah angkatan 2010, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini.

Akhirnya dengan segala kelebihan dan kekurangan pada skripsi ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi khazanah ilmu pengetahuan, khususnya bagi pribadi penulis dan Fakultas Syariah Jurusan Hukum Bisnis Syariah, serta semua pihak yang memerlukan. Untuk itu penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan mengharapkan kritik serta saran dari para pembaca demi sempurnanya karya ilmiah selanjutnya.

Malang, 27 Maret 2014
Penulis,

M. Herbiansyah Muttaqin
NIM 10220014

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia, bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam Bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulis judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

B. Konsonan

ا	= tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= ts	ع	= ‘ (koma menghadap ke atas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= h}	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l
ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n
س	= s	و	= w
ش	= sy	ه	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan. Namun apabila terletak di tengah atau akhir maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dammah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قَلْ menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قِيلْ menjadi qîla

Vokal (u) panjang= û misalnya دُونْ menjadi dûna

Khusus untuk *ya' nisbat*, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap dirulis dengan "iy" agar dapat menggambarkan *ya' nisbat* di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, *wawu* dan *ya'* setelah *fathah* ditulis dengan "aw" da "ay" seperti berikut

Diftong (aw) = ؤ misalnya قُولْ menjadi qawlun

Diftong (ay) = ةيْ misalnya خَيْرْ menjadi khayrun

D. Ta' Marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “t̄” jika berada di tengah-tengah kalimat, tetapi apabila *Ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرِّسَالَةُ للْمُدْرِسَةِ

menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*. Atau apabila berada di tengah-

tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadhd jalalah yang berada ditengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâhi 'azza wa jalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut”

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintesifan salat di berbagai kantor pementahan, namun... ”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amin Rais,” dan bukan ditulis dengan “shalât”

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
ABSTRAK.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kerangka Teori	22
1. Pengertian Jual Beli	22
2. Dasar Hukum Jual Beli	27
3. Rukun dan syarat Jual Beli	30
4. Macam-macam Jual Beli	37
5. Hak Serta Kewajiban Penjual dan Pembeli	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Jenis Penelitian.....	42
B. Pendekatan Penelitian.....	44
C. Lokasi Penelitian.....	45

D. Metode Penentuan Subyek	51
E. Jenis dan Sumber Data	52
F. Metode Pengumpulan Data.....	53
G. Metode Pengolahan Data.....	55
BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	59
A. Praktik Jual-Beli Tanah Sistem Taon Di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	59
B. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Praktik Jual-Beli Tanah sistem Taon Di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	69
BAB V PENUTUP	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN- LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT	

DAFTAR TABEL

Tabel

1. Tabel 1.1. Daftar Penelitian Terdahulu	17
2. Tabel 1.2. Perbatasan Wilayah Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	47
3. Tabel 1.3. Jumlah Kepala Keluarga Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	48
4. Tabel 1.4. Jumlah Penduduk Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	48
5. Tabel 1.5. Tingkat Pendidikan Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	49
6. Tabel 1.6. Tingkat Pekerjaan Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang	50

ABSTRAK

M. Herbiansyah Muttaqin, 10220014, **Praktik Jual Beli Tanah Dengan Sistem "Taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang (Perspektif Komilaasi Hukum Ekonomi Syariah)**. Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Dosen Pembimbing : H. Khoirul Anam, Lc, MH.

Kata Kunci : Praktik, Jual-Beli, Tanah.

Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia yaitu dengan melakukan jual-beli. Jual-beli merupakan kegiatan menukar barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak milik dari seseorang terhadap orang lainnya atas kerelaan kedua belah pihak. Pada praktiknya peneliti menemukan kegiatan jual beli tanah dengan sistem "taon". Jual beli tersebut dilakukan oleh masyarakat Desa kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang. Kegiatan jual-beli tanah yang terjadi pada masyarakat Desa Kedungbetik yaitu seseorang menjual tanah kepada orang lain dengan batas waktu tahunan dengan tanpa memindahkan hak milik atas tanah kepada pembeli.

Dari permasalahan di atas penulis ingin mengetahui bagaimana praktik jual-beli tanah dengan sistem "taon" di Desa Kedungbetik Kecamatan Kesamben Kabupaten Jombang dan bagaimana bagaimana tinjauan KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) terhadap pelaksanaan jual-beli tanah dengan sistem "taon" tersebut. Penelitian ini termasuk dalam penelitian *empiris* dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan tahapan-tahapan teknik analisis data adalah *Editing, Classifying, Verifying, Analyzing, dan Concluding*.

Adapun hasil penelitian ini yaitu ketika akad jual-beli dilakukan dengan dihadiri pihak penjual dan pembeli, kemudian dalam melakukan perjanjian dan kesepakatan hanya dengan lisan dan kadang ada yang meminta bantuan perangkat desa setempat sebagai saksi atas pelaksanaan jual beli tanah tersebut. Jual beli tanah dengan sistem "taon" dilakukan minimal dua tahun, namun pada praktiknya pembeli harus menunggu selama satu tahun, tanah yang dibeli baru bisa digunakan setelah masa tunggu satu tahun. Dalam jual-beli tersebut hak milik atas tanah tidak berpindah dari penjual kepada pembeli. Ditinjau dari segi perpindahan hak milik atas tanah, kegiatan jual beli tersebut bertentangan dengan pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena tidak terdapat unsur perpindahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kedungbetik batal karena bertentangan dengan ketentuan-ketentuan jual beli yang termuat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

ABSTRACT

M. Herbiansyah Muttaqin, 10220014, **Practice of Sell-Buy Land With " Taon " System in the Village District of Kesamben Kedungbetik Jombang (The Compilation Perspective of Economic Law Sharia). Thesis, Department of Business Law Sharia, Sharia Faculty, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang.**

Supervisor: H. Khoirul Anam, Lc, MH.

Keywords : Practice, Sell - Buy, Land.

One way to meet the needs of human life is to make buying and selling. Buying and selling is an activity of exchange of goods with another goods or goods with money, by way release the property from a person against another person over the willingness of both parties. In practice, researchers found the activity of buying and selling land to the “ taon ” system. Buying and selling is done by Kedungbetik village, Kesamben District of Jombang. Trading activities that occur on public land Kedungbetik village that someone sold the land to another person with an annual deadline with no transfer land ownership to the buyer.

From the above problems the authors wanted to know how the practice of buying and selling land with the “ taon ” system in the Kedungbetik Village Kesamben District of Jombang and how to review KHES (Compilation of Islamic Economic Law) on the implementation of the sale and purchase of land by the “ taon ” system. This research includes an empirical study with a qualitative approach. Techniques of data collection by observation, interviews, and documentation. While the stages of data analysis techniques are editing, Classifying, Verifying, Analyzing, and Concluding.

The results of this research that when the contract of sale is done in the presence of the seller and buyer, then in making agreements and deal only with verbal and sometimes there are asking for the help of the local villagers as a witness to the execution of the sale and purchase of land. The sale and purchase of land by the “ taon ” system at least every two years, but in practice, the buyer must be waiting for a year, new land purchased could be used after a waiting period of one year. In the sell-buy system of land the ownership do not move from the seller to the buyer. If review the terms of transfer ownership, the activity of that sale is contrary to Article 91 of Law Compilation of Islamic Economics as there are no elements to transfer ownership from the seller to the buyer. Buying and selling is done by the villagers of Kedungbetik void as contrary to the provisions contained in the sell-buy of Economics Law Compilation of Islamic.

الملخص البحث

محمد. هرينسه متquin، ١٤٠٢٢٠٠١٠ ، ممارسة بيع أرض بنظام "تاوون" قرية كادوغ بتيك منطقة كاسمين مدينة جومباغ (منظور تجمیع القانون الاقتصادي الشريعة). الرسالة، قسم القانون التجاري الشريعة، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: الحاج خير الانام، رخيص، الماجستير في القانون الكلمات الرئيسية: الممارسة، بيع و شراء، والأرض

طريقة واحدة لتلبية احتياجات الحياة البشرية هو جعل البيع. والبيع هو نشاط من تبادل السلع مع السلع أو البضائع مع المال، عن طريق الإفراج عن الملكية من شخص على شخص آخر على استعداد كل الطرفين. في الممارسة العملية، وجد الباحثون نشاط بيع الأرض إلى نظام "تاوون". ويفعل البيع على قرويين من قرية كادوغ بتيك منطقة كاسمين مدينة جومباغ. وذلك البيع الأنشطة التي تحدث على الأرض العامة قرية كادوغ بتيك أن شخص باع الأرض لشخص آخر مع مهلة السنوية مع عدم وجود نقل ملكية الأرض إلى المشتري

من المشاكل المذكورة أعلاه المؤلفين يريد أن يعرف كيف أن ممارسة بيع وشراء الأرضي مع نظام "تاوون" في قرية كادوغ بتيك منطقة كاسمين مدينة جومباغ وكيفية مراجعة تجمیع قانون الاقتصادي الشريعة (تجمیع القانون الاقتصادي الشريعة) على تنفيذ عمليات بيع الأرض على النظام "تاوون" و. يتضمن هذا البحث دراسة تجريبية مع نهج نوعي. تقنيات جمع البيانات عن طريق الملاحظة، والمقابلات، والوثائق. في حين أن مراحل تقنيات تحليل البيانات وتحرير والتصنیف والتحقق، وتحليل، وختامية.

ونتائج هذه البحث أنه عندما يعملا عقد البيع بحضور البائع والمشتري، ثم في جعل الاتفاقيات والتعامل فقط مع اللفظ وأحياناً هناك يطلبون مساعدة من القرويين المحليين كشاهد لتنفيذ بيع الأرض. بيع الأرض على النظام "تاوون" كل سنتين على الأقل، ولكن في الممارسة العملية، يجب على المشتري أن الانتظار لمدة عام، تم شراؤها ويمكن استخدام الأرض الجديدة بعد فترة انتظار لمدة عام واحد. في بيع ملكية الأرض لم ينتقلت من البائع إلى المشتري. من حيث نقل حقوق الملكية على الأرض، وشراء وبيع أنشطة تتعارض مع المادة ٩١ من قانون تجمیع الاقتصاد الشريعي حيث لا توجد عناصر لنقل الملكية من البائع إلى المشتري. والبيع التي يفعل القرويون من قرية كادوغ بتيك يتعارض مع الأحكام الواردة في بيع وشراء لـ تجمیع قانون الاقتصاد الشريعي.