

**ANALISIS YURIDIS HAK SYUF'AH DALAM TRANSAKSI JUAL
BELI TANAH (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam, Aceh Besar
Kabupaten Aceh Besar)**

SKRIPSI



Diajukan oleh:

NURDIANTI

NIM. 140102050

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM – BANDA ACEH
2021**

**ANALISIS YURIDIS HAK SYUF'AH DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Kecamatan Darussalam)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh

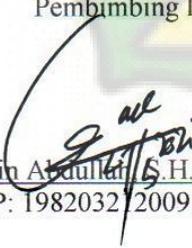
NURDIANTI
NIM. 140102050

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah**

Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Arifin Abdullah, S.H.I., M.H.
NIP: 198203212009121005


Faisal Fauzan, S.E., M.Si., Ak.CA
NIDN: 13067802

**ANALISIS YURIDIS HAK SYUF'AH DALAM TRANSAKSI JUAL
BELI TANAH (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam, Aceh Besar
Kabupaten Aceh Besar)**

SKRIPSI

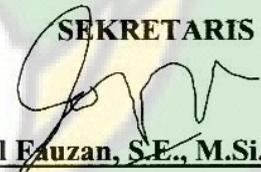
Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Pada hari/tanggal : Selasa, 15 Juni 2021
5 Dzulqaidah 1442 H
Di Darussalam Banda Aceh
Pantia Ujian Munaqasyah Skripsi :

KETUA


Arifin Abdullah, S.H.I., M.H
NIP : 1982032120091210005

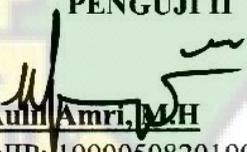
SEKRETARIS


Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak.CA
NIDN : 113067802

PENGUJI I


Dr. Faisal, S.Th., M.H
NIP : 198207132007701002

PENGUJI II


Auli Amri, M.H
NIP: 199005082019031016

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh




Prof. Muhammad Siddiq, M.H., PhD
NIP. 197703032008011015



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Situs: www.dakwah.ar-raniry.ac.id

LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurdianti
NIM : 140102110
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkannya.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin milik karya.*
4. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

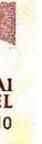
Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 28 April 2021
Yang menerangkan


Nurdianti





METERAI
TEMPEL
1BD02AJX164899210

ABSTRAK

Nama/NIM	: Nurdianti/140102050
Fakultas/Prodi	: Syari'ah & Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi	: Analisis Yuridis Hak <i>Syuf'ah</i> dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam)"
Tebal Skripsi	: 55
Pembimbing I	: Arfin Abdullah, S.Hi.,MH
Pembimbing II	: Faisal Fauzan, S.E.,M.Si
Kata Kunci	: <i>Hukum Islam, Fiqh Muamalah, Hak Syuf'ah, Pengelolaan tanah, Transaksi Jual Beli Tanah</i>

Transaksi jual beli tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan masyarakat yang menjadi tolak ukur banyak tidaknya pemahaman masyarakat terhadap transaksi jual beli tanah yang di atur dalam hukum islam dan hukum positif Indonesia. Ketidaktaatan dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah dapat menimbulkan persengketaan yang mengakibatkan perselisihan dikemudian hari dalam masyarakat. Transaksi jual beli tanah tanah yang terjadi di masyarakat kecamatan Darussalam menjadi objek penelitian yang dilakukan untuk melihat bagaimana proses jual beli tanah yang terjadi ada tidaknya pemberlakuan hak *syuf'ah* yang sesuai ketentuan dalam fiqh muamalah dan hukum islam. Dalam penelitian ini yang menjadi pokok penelitian adalah bagaimana praktek jua beli tanah di kecamatan Darussalam, bagaimana eksistensi penerapan hak *syuf'ah* yang terjadi dalam masyarakat dan bagaimana analisis yuridis terhadap hak *syuf'ah* dalam jual beli tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode kualitatif dan yuridis sosiologis dengan jenis studi lapangan (*field research*) dan studi pustaka (*library reseacrh*). Data penelitian dianalisis dengan cara *deskriptif analisis*. Berdasarkan analisis menunjukkan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan penjualan tanah yang berlaku, dalam pelaksanaannya masyarakat memberlakukan kegiatan *syuf'ah* dalam prosesnya dan menjadi keharusan dalam kegiatan transaksi jual beli tanah, namun masih ada pula yang tidak melaksanakannya akibat kurangnya pemahaman terhadap hak *syuf'ah*. Dalam penelitian ini didapatkan tidak seluruh masyarakat setempat mengetahui penyebutan hak *syuf'ah* dalam kehidupan sehari hari mereka, penyebutan hak *syuf'ah* pada masyarakat umumnya sering disebutkan "hak tetangga". Pelaksanaan hak tetangga pun masih terus digunakan dan terus berkembang dalam masyarakat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya. Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada junjungan kita baginda rasul Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya serta kita sebagai generasinya hingga akhir zaman. Berkat kudrah dan Iradah Allah SWT serta bantuan dari semua pihak penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul ***“Analisis Yuridis Hak Syuf’ah dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam”***. Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu dan berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka kesulitan tersebut dapat diatasi, maka dari itu penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof.Dr.H. Warul Walidin, A.K.,M.A selaku rector UIN Ar-Raniry.
2. Bapak Prof.Muhammad Siddiq, M.A.,Phd selaku dekan Fakultas Syariah dan Hukum.
3. Bapak Arfin Abdullah, S.Hi.,MH selaku pembimbing I dan ketua prodi Hukum Ekonomi Syarih yang telah memberikan banyak motivasi hingga terselesainya skripsi ini.
4. Bapak Faisal Fauzan, S.E.,M.Si selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
5. Dosen, staf prodi, staf akademik, dan pustakawan yang telah membekali ilmu dan melewati pengurusan perkuliahan penulis sejak semester pertama hingga akhir.
6. Bapak Ihdii Karim Makinara, S.Hi., S.H., M.H selaku penasehat akademik yang telah banyak memberikan masukan yang membangun bagi penulis..

7. Teristimewa kepada Ayah dan Ibunda Tercinta serta adik-adik yang telah memberi dukungan, kasih sayang dan senantiasa memberikan doa kepada saya agar dapat menyelesaikan studinya, semoga mereka tetap selalu dalam lindungan Allah.
5. Teristimewa kepada sahabat-sahabat yang setia dan kawan-kawan seperjuangan jurusan Hes 2014, terkhusus kepada Riko Alkausar.,S.H., Zakyatul Muna.,S.Pi., Oriza Nofita.,S.E., Nidha Fathina.,S.Pd., Maisura.,S.Pd., Nailul Muna.,S.Farm. dan lain-lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah memberikan semangat selama proses perkuliahan baik senang maupun duka.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan karya ilmiah ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan, oleh karena itu penulis sangat berharap kritik dan saran dari semua pihak untuk dikoreksi dan penyempurnaan penulisan pada masa yang akan datang.

Banda Aceh, 28 April 2021

Penulis,

Nurdianti

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987. Adapun Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		١٦	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		١٧	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		١٨	ع	'	
4	ث	Ś	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	gh	
5	ج	J		٢٠	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	kh		٢٢	ك	k	
8	د	D		٢٣	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan	٢٤	م	m	

			titik di atasnya				
10	ر	R		٢٥	ن	n	
11	ز	Z		٢٦	و	w	
12	س	S		٢٧	ه	h	
13	ش	sy		٢٨	ع	'	
14	ص	Ṣ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ض	Ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Konsonan

Konsonan Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan	Nama	Gabungan
-----------	------	----------

Huruf		Huruf
يَ َ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
وَ َ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كَيْفَ = *kaifa*,

هَوْلٌ = *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
اِي َ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	Ā
يِ ِ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
وِ ُ	<i>Dammah</i> dan wau	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Ṭalḥah*

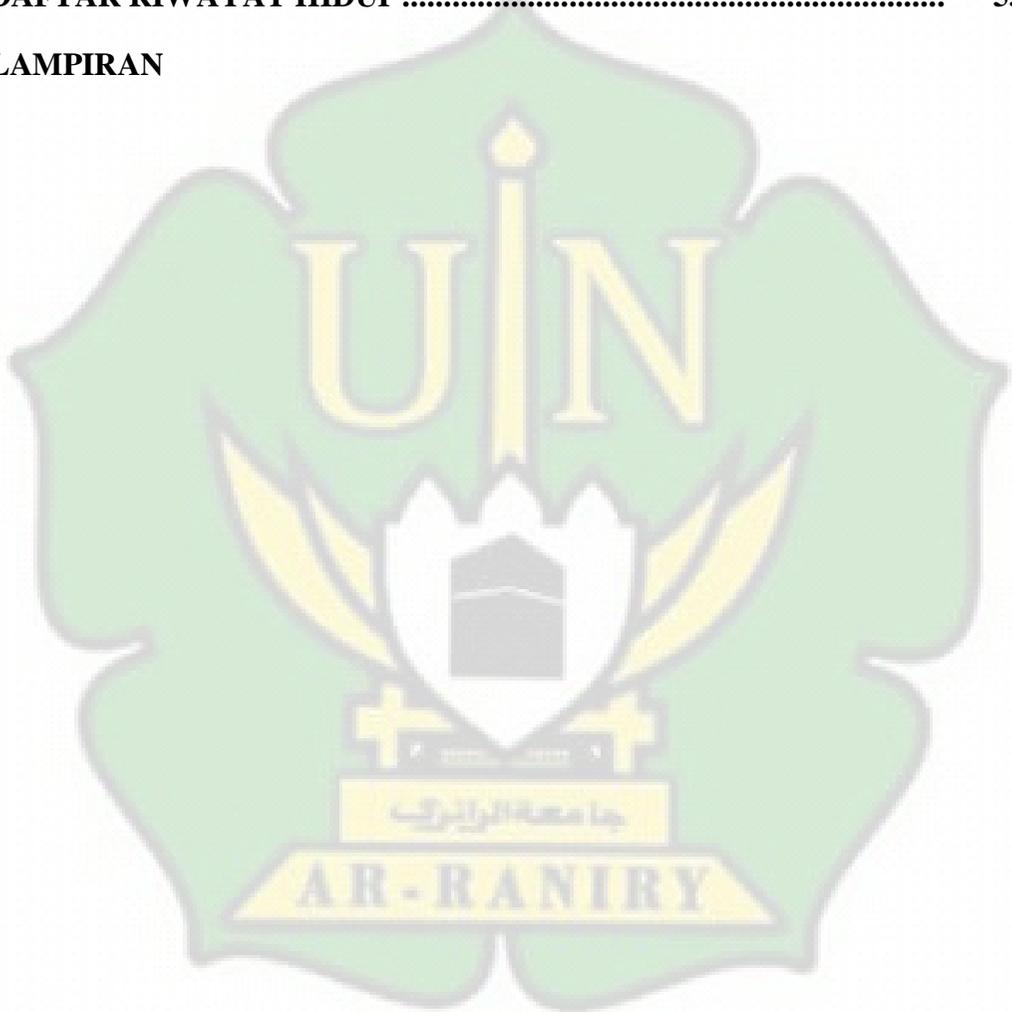
Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN PEMBIMBING	i
PENGESAHAN SIDANG.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TERTULIS	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB SATU : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Penjelasan Istilah	7
1.5 Kajian Putaka.	9
1.6 Metode Penelitian	10
1.7 Sistematika Pembahasan.....	14
BAB DUA : HAK SYUF`AH DAN REGULASI HAK TETANGGA ...	16
2.1 Pengertian Hak <i>Syuf`ah</i>	16
2.2 Rukun dan Syarat Hak <i>Syuf`ah</i>	18
2.3 Dasar Hukum Hak <i>Syuf`ah</i>	20
2.4 Hukum <i>Syuf`ah</i>	23
2.5 Hikmah <i>Syuf`ah</i>	25
2.6 Persaingan dan Sengketa <i>Syuf`ah</i>	26
2.7 Regulasi Lain Tentang Hak <i>Syuf`ah</i>	30
BAB TIGA : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	32
3.1 Gambaran Kecamatan Darussalam Aceh Besar	32
3.2 Praktek Jual Beli Tanah dalam masyarakat Kecamatan Darussalam.....	36
3.3 Eksistensi Penerapan Hak <i>Syuf`ah</i> dalam Kehidupan di Masyarakat.....	40
3.4 Analisis Yuridis terhadap Hak <i>Syuf`ah</i> dalam Jual Beli Tanah di Desa Tanjung Selamat, Desa Tanjung Deyah dan Desa Lambiheu Siem	45

BAB EMPAT : PENUTUP	50
4.1 Kesimpulan.....	50
4.2 Saran-saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	54
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	55
LAMPIRAN	



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Provinsi Aceh merupakan salah satu provinsi memiliki agama yang mayoritas Islam, maka dari itu Aceh sangat menjunjung tinggi syariat Islam yang menjadi pedoman bagi masyarakat Aceh. Syariat Islam berguna untuk mewujudkan kebenaran dan keadilan, menyingkirkan kejahatan dan menghilangkan kemudharatan. Syariat tersebut memiliki aturan yang lurus dan hukum-hukum yang adil demi tujuan yang terpuji dan maksud-maksud yang mulia.

Keberlakuan syariat Islam di Aceh juga menjadi pondasi berlakunya hukum adat, dimana hukum adat yang berlaku dalam masyarakat semua bersumber dari hukum Islam. Aturan hukum adat yang berlaku dan lembaga-lembaga yang bernaung di dalamnya di atur dalam Qanun Aceh No.9 Tahun 2008 Tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat dan dalam Qanun No.10 Tahun 2010 tentang Lembaga Peraturan Adat.

Pengaturannya yang didasarkan pada pertimbangan kemaslahatan dan sesuai dengan hikmah dan kebenaran. Karena itulah ketika ada persekutuan dalam benda-benda tidak bergerak seperti rumah, tanah dan lainnya, seringkali terjadi kerusuhan dan menjurus kepada tindak kejahatan yang melawan hukum, baik itu hukum positif maupun hukum Islam. Dalam kehidupan sehari-hari juga banyak kita lihat fenomena-fenomena dimana semua orang mempersengketakan masalah barang-barang tersebut ke ranah hukum, oleh karena itu terjadi kesulitan dalam melakukan pembagian terhadap barang-barang tersebut, maka hukum Islam dengan bijak menetapkan *syuf'ah* bagi sekutu atau mitra.

Dengan kata lain, jika salah satu sekutu menjual bagiannya dari benda-benda tidak bergerak maka bagi sekutu yang tidak menjualnya dapat

membeli bagian sekutunya dengan harga yang sama, sebagai upaya untuk menghindari kerugian. Hal ini berlaku bagi seorang sekutu selagi benda-benda tidak bergerak tersebut belum dibagi, tidak diketahui batas-batasnya, dan tidak jelas jalan-jalannya.

Pada dasarnya sebelum melakukan persekutuan pun harus adanya kepemilikan akan benda yang akan di persekutukan, karena kepemilikan itu adalah suatu ketentuan yang digunakan oleh hukum Islam untuk menetapkan kekuasaan untuk memiliki atas suatu benda atau beban hukum atas benda tersebut.¹ Menurut Abdul Majid, milik atau kepemilikan dapat diartikan dengan Kekuasaan yang terdapat pada pemilik suatu benda atau barang menurut hukum Islam untuk bertindak secara bebas bertujuan untuk mengambil mamfaatnya selama tidak ada penghalang *syar'iyah*²

Dalam *Fiqh Muamalah*, kepemilikan hak atas tanah bisa didapat dari tiga cara yaitu: Pertama menjadikan sesuatu menjadi hidup seperti tanah yang belum digarap (*Ihyā' al-mawāt*), Kedua menetapkan lahan-lahan tertentu untuk digarap oleh seseorang sehingga ia lebih berhak atas lahan itu dengan syarat lahan itu belum dimiliki orang lain (*Al-Iqtā'*), Ketiga mengambil harta yang sesuai menurut hukum Islam dan harta tersebut harus memiliki izin dari pemilik harta terdahulu sehingga harta itu dapat berpindah kepemilikannya.³ Sedangkan dalam Hukum Adat mengenai hak milik yang terkuat antara hak-hak perorangan dan merupakan bagian dari hak ulayat⁴. Jika seseorang menguasai suatu lahan atau tanah, misalnya dengan menggunakan haknya untuk membuka suatu tanah yang diberikan hak ulayat, orang tersebut memiliki hak untuk menikmati hasil-hasil

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016) hal 32

² Abdul Madjid. 1986, *Pokok-pokok Fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan Islam*, (Bandung: IAIN Gunung Jati, 1986), hal: 36

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), hal 45-51

⁴ Yang dimaksud Hak Ulayat adalah wewenang dan kewajiban suatu mahukum Islamat adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayah, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan mahukum Islamat yang bersangkutan sepanjang masa.

dari tanah yang dikelolanya selama satu masa panen. Jika setelah panen tanah ini tidak lagi diurusnya maka mamfaatnya kembali kepada ulayat. Namun pengembalian hak atas tanah ini tidak terjadi secara otomatis karena pada yang bersangkutan masih terdapat hak yang disebut *voor kesrecht* (hak terdahulu). Dengan kondisi demikian, pemilik tanah terdahulu berwenang untuk menegur orang yang bersangkutan dengan mengajukan dua pilihan yaitu meneruskan mengelola tanah tersebut atau myerahkan kepada orang lain atau ulayat.⁵

Selain dengan jalan membuka tanah, hukum adat juga mengenal cara-cara lain timbulnya hak milik. Misalnya karena mewarisi pada seseorang atau melalui pengalihan seperti pembelian, penukaran, hibah atau wakaf. Hukum Adat juga mengenal cara timbulnya hak milik melalui penunjukan kepala desa. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu UU No.5 Tahun 1960 tersebut ditujukan bahwa syarat-syarat mengenai timbulnya atau terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat telah ditentukan melalui peraturan pemerintah. Dengan demikian sebelum dilaksanakannya persekutuan, wajib adanya kepemilikan barang yang akan dipersekutukan, begitu pula bila terjadinya jual beli juga penting adanya kepemilikan benda yang diperjualbelikan dimana kepemilikan termasuk ke dalam syarat sahnya melalukan jual beli.⁶

Dalam kehidupan sehari-hari sering terjadi jual beli benda yang digunakan untuk kehidupan sehari-hari seperti beras, sayur, dan lain-lain. Ada pula dalam kehidupan sehari-hari dilaksanakan transaksi jual beli yang berhubungan dengan harta seperti tanah, rumah, kebun dan lain-lain. Mengenai jual beli tersebut rukun dan syaratnya sudah diatur dalam *Fiqh Muamalah*.

Jual beli tanah, rumah, dan kebun sangat erat kaitannya dengan jual beli yang mendahulukan kerabat dekat dan tetangga sebagai pembelinya dimana

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan ke-6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 61

⁶ A.Suriyaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dahulu, Kini dan akan Datang* (Jakarta : Kencana, 2014) hal:127-128

dalam fiqh disebut dengan hak *syufah* , sedangkan dalam hukum Islama sendiri lebih dikenal dengan sebutan hak tetangga.⁷

Al-syufah berasal dari kata *al-syafu* yang berarti *al-dhammu* (menggabungkan), hal ini terkenal di kalangan orang-orang Arab. Pada zaman jahiliyah, seseorang yang akan menjual rumahnya atau tanahnya akan didatangi oleh tetangga, mitra, dan sahabatnya untuk meminta *syufah* (penggabungan) dari apa saja yang dijual. Kemudian ia akan menjual harta bendanya dengan memprioritaskan yang lebih dekat hubungan dengannya.⁸ Hak *syufah* menurut istilah yaitu: “ Hak yang memiliki suatu secara paksa ditetapkan oleh pemilik hak terdahulu atas pemilik hak yang baru disebabkan adanya perjanjian atau akad yang baru dengan penggantian imbalan yang dimilikinya, serta dilaksanakan untuk mencegah datangnya kemudharatan”⁹ Contohnya jika si A hendak menjual tanah maka si A haruslah menawarkan tanahnya kepada si B selaku tetangganya, jika si B tidak mampu untuk membelinya maka si A haruslah lagi bertanya kepada teman atau sanak keluarga terdekat terlebih dahulu sebelum menawarkan kepada orang lain. Sehingga jika yang telah ditawarkan telah sepakat dengan harga yang telah ada dalam akad maka barang *syufah* telah berpindah kepemilikan. Dalam uraian di atas yang telah dijabarkan, dapat dipahami bahwa *syufah* adalah kepemilikan salah satu pemilik dari dua orang dan pihak yang terikat terhadap benda.

Dewasa ini perhatian masyarakat terhadap hak *syufah* sudah mulai memudar terlebih pada daerah perkotaan. Banyak masyarakat yang hendak menjual barang tidak Bergeraknya tanpa melibatkan hak *syufah* yang melibatkan padanya. Salah satu faktor di daerah perkotaan jarang untuk menggunakan hak *syufah* lagi karena banyaknya pendatang yang datang dan membeli tanah, dan pendatang biasanya akan membeli berapa pun harga yang

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Nasrullah Kepala Desa Lambiheu Siem, pada tanggal 4 Desember 2020

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , 2016, hal 161

⁹ Syeikh Albajuri Ibrahim, *Al Bajuri*, (Semarang : Usaha Keluarga, 2007), hal 15

ditawarkan oleh pemilik tanah asal mereka menyukai tanah itu, dan itu mengakibatkan warga lokal yang tidak mampu membeli dengan harga yang tinggi dan tidak mampu untuk memanfaatkan haknya dalam membeli tanah itu. Faktor pemicu dari terjadinya sengketa karena kurangnya komunikasi si pemilik tanah dengan tetangga dimana tanah itu berada sehingga jika penjualan tanah tidak terlebih dahulu ditawarkan kepada tetangga tanah ini berada akan menjadi pemicu sengketa pada kemudian hari setelah tanah tersebut di beli oleh pihak lain dan warga adanya pendatang yang tidak terlalu mengenal lingkungan tempat tinggalnya yang baru yang mengakibatkan silaturahmi yang kurang antara sesama. Faktor lainnya adalah para tuan tanah banyak menjual rumah atau tanahnya kepada calon pembeli yang menawarkan harga yang tinggi dibandingkan dengan orang di lingkungannya. Sehingga mengakibatkan keserakahan bagi para tuan tanah agar mendapatkan untung yang besar. Karena di zaman yang sekarang ini uang adalah kebutuhan yang wajib dalam keberlangsungan hidup sehingga masyarakat akan melakukan apapun untuk mendapatkan uang sebanyak-banyaknya.

Akibat dari faktor-faktor tersebut akan banyak terjadi persengketaan di dalam hal *syuf'ah* ini. Karena persengketaan tersebut menyangkut pertanahan, maka orang-orang akan bersikukuh atas argumennya sendiri sebab mereka juga memiliki keinginan untuk menggabung kepemilikan tanah mereka. Maka untuk menyelesaikan masalah tersebut para pihak harus mengajukan perkaranya ke peradilan adat gampong atau Mahkamah Syar'iyah. Seperti kasus yang pernah terjadi yaitu dimana pihak keluarga mencoba menggugat tetangga saudaranya karena saudaranya menjual tanahnya kepada tetangganya. Kasus ini langsung cepat ditangani oleh para tetua gampong seperti keuchik (kepala desa), dan

perangkat desa lainnya yang ikut andil dalam penyelesaian sengketa sehingga kasus tidak berlanjut ke ranah yang lebih serius (pengadilan).¹⁰

Berdasarkan masalah-masalah yang timbul dari pengimplemetasian hak *syufah* , penulis tertarik untuk mengadakan penelitian pada pengimplementasian hak *syufah* dalam transaksi jual beli tanah dan pandangan hukum Islam serta pandangan hukum positif terhadap norma hak *syufah* yang terjadi di Kecamatan Darussalam. Penulis akan membahasnya lebih lanjut dalam sebuah karya ilmiah ini dengan judul **”Analisis Yuridis Hak *Syufah* dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam)”**

1.2 Rumusan Masaalah

Sesuai dengan latar belakang masalah diatas, maka dalam rumusan masalah ini penulis mengajukan tiga pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah dalam masyarakat Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar?
2. Bagaimana pandangan masyarakat Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar terhadap hak *Syufah* dan penerapannya?
3. Bagaimana Analisis Yuridis terhadap hak *Syufah* dalam jual beli tanah di Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah tersebutkan diatas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek transaksi jual beli tanah di kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar.

¹⁰ Hasil wawancara dengan ibu Nurlina, salah satu tetua Gampong atau Tokoh masyarakat Gampong Lambihue, Siem, pada tanggal 3 Januari 2019 di Gampong Lambiheu, Siem, Kecamatan Darussalam.

2. Untuk meneliti pandangan masyarakat Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar terhadap praktek hak *Syuf'ah* dan penerapannya
3. Untuk memahami Analisis Yuridis terhadap hak *Syuf'ah* dalam jual beli tanah di kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar.

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan dalam memahami judul skripsi, penulis perlu menjelaskan pengertian istilah-istilah yang ada dalam judul skripsi ini istilah-istilah tersebut adalah:

a. Yuridis

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yuridis diartikan dengan sesuatu yang didasarkan menurut hukum atau secara hukum.¹¹ Sedangkan menurut istilah yuridis itu adalah hukum baik itu hukum yang tertulis maupun itu hukum yang tidak tertulis. Yuridis yang tertulis itu diantaranya adalah undang-undang sedangkan yuridis yang tidak tertulis atau yang berupa lisan itu adalah hukum adat. Sekalipun berbentuk lisan namun adanya adat tersebut harus dipatuhi oleh masyarakat. Jika seseorang atau beberapa orang melanggar hukum lisan maka dia akan dikenakan sanksi. Yuridis adalah peraturan yang wajib dipenuhi oleh masyarakat dan jika mereka melanggarnya maka akan mendapatkan sanksi. Jika hukum tertulis maka sanksinya adalah dari pemerintah atau pihak yang berwenang, namun jika hukum lisan maka sanksi pelanggaran dari masyarakat sendiri.¹²

b. *Syuf'ah*

Kata *syuf'ah* berasal dari kata Bahasa Arab *Al Syuf'ah* yang berasal dari kata *Al Syaf'u* yang berarti *Al Dhammu* (menggabungkan). Menurut istilah

¹¹ Rohmad, Deddy dan Kuswoto, *Kamus Populer Bahasa Indonesia untuk Pelajar, Mahasiswa dan Umum*, Cetakan pertama (Jakarta : Bee Media Pustaka, 2017), hal. 458

¹² <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-yuridis/>

syufah adalah hak untuk memiliki secara paksa harta yang tidak bergerak oleh pemilik terdahulu, dengan cara mengganti semua biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli dengan tujuan untuk menguasai harta tersebut sehingga menjadi satu bagian yang utuh dengan hartanya.¹³ Jika seseorang ingin menjual tanah, rumah atau kebun, maka teman, tetangga, saudara sedarah, masyarakat kampung dan kawan serikatnya dijadikan orang yang lebih berhak menerima bagian itu. Ada yang mengatakan bahwa dinamakan *syufah* karena pemiliknya menggabungkan sesuatu yang dijual kepada miliknya sehingga menjadi satu. Keberadaan hak (berlakunya) kawan sekutu mengambil bagian kawan sekutunya dengan ganti harta (bayaran), lalu mengambil bagian kawan sekutunya yang telah menjual dengan pembayaran yang telah ditetapkan dalam akad.¹⁴ Dalam masyarakat sendiri hak ini lebih dikenal dengan sebutan hak tetangga.

c. Transaksi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, transaksi berarti persetujuan jual beli dalam perdagangan antara dua belah pihak¹⁵, sedangkan dalam *Fiqh Muamalah*, transaksi biasa disebut akad dimana akad itu sendiri terjadi antara para pihak yang melakukan transaksi melalui ijab dan qabul, sementara Wa'ad adalah janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya.¹⁶

d. Jual beli

Istilah Jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia terdiri atas dua kata yaitu, jual dan beli, Jual berarti menjual sedangkan beli berarti memperoleh sesuatu dengan uang atau barang untuk alat pembayarannya. Secara menyeluruh Jual beli diartikan persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak

¹³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Jilid 6 (Damaskus: Gema Insani, 2007) hal 755

¹⁴ Sayyiq Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung : PT:Al-ma'arif, 1988) hal .45

¹⁵ Rohmad, Deddy dan Kuswoto, *Kamus Populer Bahasa Indonesia untuk Pelajar, Mahasiswa dan Umum* , 2017, hal 410

¹⁶ Sayyiq Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 1988, hal . 49

yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang menyerahkan uang untuk membayar barang yang dijual.¹⁷

Dalam *Fiqh Muamalah* jual beli ialah transaksi tukar menukar uang dengan barang berdasarkan suka sama suka menurut cara yang di tentukan syariat, baik dengan ijab dan qabul yang jelas maupun dengan saling memberikan barang atau uang tanpa mengucapkan ijab dan qabul, seperti yang berlaku pada swalayan.¹⁸ Sedangkan menurut hukum perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (pasal 1457 KUHPdt).¹⁹

e. Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah berarti permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu negara atau daerah yang menjadi daerah negara.²⁰ Sedangkan menurut Undang-undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokuk Hukum Agraria pasal 4 (ayat) 1, tanah berarti permukaan bumi yang paling luar atau dengan kata lain kulit bumi.

1.5 Kajian Pustaka

Kegiatan penelitian pasti selalu adanya titik tolak dari pengetahuan yang selama ini telah dipelajari dan yang telah ada, setiap peneliti pastinya memulai penelitiannya dengan cara menggali ilmu yang telah ada, yang telah ditemukan atau akan ditemukan oleh ilmuwan sebelumnya.

Adapun judul penelitian ini yaitu: Analisis Yuridis Hak *Syufah* dalam Transaksi Jual Beli Tanah dalam Masyarakat(Studi Kasus di Kecamatan

¹⁷ Rohmad, Deddy dan Kuswoto, *Kamus Populer Bahasa Indonesia untuk Pelajar, Mahasiswa dan Umum*, 2017, hal 41 dan 49

¹⁸ Rosalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan* (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2016) hal. 63

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung : PT.Citra Adhitya Bhakti, 2012) hal. 317

²⁰ Rohmad, Deddy dan Kuswoto, *Kamus Populer Bahasa Indonesia untuk Pelajar, Mahasiswa dan Umum*, , 2017, hal. 405

Darussalam). Setelah melakukan penelusuran dari penulis lain sebelum penulis ini, belum ada penulis yang membahas secara mendetail tentang analisis yuridis atas hak *syufah* ini.

Penulis mendapatkan dua tulisan yang berkenaan dengan hak *syufah* yaitu: karya pertama dari Najihatul Faridy yang berjudul Eksistensi Hak Langgeh (*Syufah*) dalam Transaksi Jual Beli Tanah di desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala dalam Perspektif Fikih Muamalah. Pokok pembahasan dalam tulisan ini, ia menganalisa bagaimana keberadaan dilaksanakannya hak *syufah* yang terjadi di desa rukoh yang memiliki pemahaman yang masih tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat itu.

Dalam tulisan kedua yang berkenaan dengan tulisan ini yaitu karya dari Aulia Rahman yang berjudul Kajian Yuridis Hak Langgeh dalam Adat Masyarakat Aceh di Kota Langsa. Yang memiliki pokok pembahasan proses penyelesaian yang terjadi akibat hak langgeh yang menurut hukum adat yang berlaku di daerah setempat.

Berdasarkan rujukan tulisan di atas, untuk pembahasan hak *syufah* sudah ada penelitian yang dilakukan, namun belum ada tulisan yang menjurus keberlakuan yuridis yang terjadi akan hak *syufah* dalam transaksi jual beli tanah di kalangan masyarakat kecamatan Darussalam.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Di dalam setiap penelitian yang dilakukan selalu memerlukan data-data yang lengkap objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan penelitian yang akan diteliti. Dalam penelitian ini penulis mempergunakan metode deskriptif dengan meliputi mengumpulkan data untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian. Data pada penelitian ini pada umumnya dikumpulkan dari daftar pertanyaan observasi, survei dan wawancara. Dalam penelitian ini penulis meneliti implementasi rill tentang hak *syufah* yang terjadi dalam proses transaksi jual

beli dalam masyarakat Kecamatan Darussalam. Data yang telah didapatkan akan dideskripsikan menjadi sebuah laporan penelitian yang jelas dan utuh.²¹

1.6.2 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memakai jenis penelitian kualitatif dan yuridis sosiologis dengan menghasilkan landasan teori sebagai panduan untuk memfokuskan penelitian serta menonjolkan makna dan fenomena yang ada dalam penelitian ini dengan sejelas jelasnya dan sedalam dalamnya. Jenis penelitian yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai intuisi sosial yang riil dan fungsional pada kehidupan yang nyata.²² Dalam penelitian ini penulis menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan latar belakang masalah yang penulis teliti yaitu penelitian terhadap norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia, baik hukum islam maupun hukum positif.

1.6.3 Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian pada beberapa sumber data yang dapat dibagi menjadi beberapa sumber data yaitu:

a) Sumber Data Primer

Sumber data ini menjadi data pokok pada penelitian yang dilakukan langsung oleh peneliti. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah masyarakat di kecamatan Darussalam, pada penulisan ini penulis mewawancarai kepala desa, perangkat desa, pemuka adat dan masyarakat yang menjadi tempat terjadinya studi kasus di penelitian ini.

b) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data yang sudah ada, yang diambil oleh peneliti untuk melengkapi data primer. Sumber data

²¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009), hal 37-38

²² Soejono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Pers, 1986), hal 51

primer dalam penelitian ini yaitu data yang dia ambil dari buku yang berisikan tentang tang penelitian ini dan peraturan perundang undangan yang berkenaan dengan penelitian ini.

c) Sumber Data Tersier

Sumber data tersier adalah sumber data yang menunjang 2 sumber data di tas, dalam peneliian ini yang menjadi sumber data tersier adalah data yang penulis ambil dari Badan Pusat Statistika (BPS) untuk data tambahan pada penelitian ini, data yang diambil yaitu data kependudukan Kecamatan Darussalam.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara bagaimana untuk memperoleh keterangan, informasi atau bukti yang diperlukan dalam sebuah penelitian. Dalam pegumpulan data yang berhubungan dengan objek kajian dari penelitian baik itu data sekunder maupun data primer, penulis melakukan penelitian perpustakaan (*library reseacrh*) dan penelitian lapangan *field research* (penelitian lapangan). Peneletian kepustakaan merupakan bagian pengmpulan data sekunder dari penelitian, yaitu denga cara mengumpulkan, membaca, dan mengkaji lebih dalam buku bacaan, makalah, jurnal, ekklisopedia surat kabar artikel internet dan sumber laiannyayang berkaitan dengan penulisan ini sebagai data yang bersifat teoritis. Sedangkan penelitian lapangan merupakan bagian dari pengumpulan data primer yang menitikberatkan pada kegiatan yang terjadi di lapangan, yaitu dengan cara mengadakan penelitan lapangan terhadap suatu objek penelitian dengan meninjau kajian yuridis hak *Syuf'ah* dalam pemasalahan jual beli tanah di masyarakat. Dalam penelitian ini penulis memilih metode penarikan data melalui metode penarikan sumple.

Metode sample yang dipih yaitu metode *purpusive sampling*. *Purpusive Sampling* adalah metode penarikan data yang memenuhi kriteria tertentu sebagai

anggota sample.²³ Dalam penelitian ini peneliti mendapatkan sample data dari kasus yang dapat menjadi perwakilan dari data yang akan digunakan. Sample kasus pertama yaitu pertama yaitu perselisihan jual beli tanah antara pemilik tanah dengan sanak saudaranya (saudara kandung (adik)), dan unuk sample kasus kedua yaitu perselisihan antara pemelik tanah dengan tetangganya.

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta untuk membahas permasalahan yang terjadi, maka dalam pelaksanaan penelitian lapangan penulis melakukan dengan cara wawancara dan observasi. Wawancara adalah wawancara antar orang yaitu peneliti dengan responden yang diarahkan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi yang relevan.. Wawancara yang dilakukan penulis adalah wawancara terstruktur, yaitu wawancara secara terencana yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelum melakukan wawancara²⁴. Pada penelitian ini penulis wewawancarai keuchik di beberapa desa yang ada di Kecamatan Darussalam.

1.6.5 Objektivitas dan Analisis Data

Objektivitas dan Analisis Data adalah alat bantu yang dipilih atau digunakan oleh penulis dalam kegiatan yang bersifat valid untuk mengumpulkan data agar kegiatan penelitian menjadi sistematis dan dipermudah, sesuai dengan teknik pengumpulan data yang penulis lakukan, maka penelitian wawancara ini memnggunakan instrumen sebagai berikut: kertas, pulpen, recorder (perekam suara) untuk mencatat dan mereka keterangan yang disampaikan oleh narasumber di Kecamatan Darussalam.

1.6.6 Teknik Analisis Data

Setelah semua data dibutuhkan terkumpul, selanjutnya penulis akan melakukan pengolahan data. Semua data yang diperoleh dari lapangan yaitu dari hasil wawancara dan observasi serta data yang diperoleh dari kajian kepustakaan

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*, (Bandung: Alfabeta, 2012) hal 300

²⁴ Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, (Yogyakarta: Erlangga, 2013) hal 157

akan diklasifikasikan dengan memilah dan mengelompokkan berdasarkan kepentingan tujuan masing-masing agar memberi uraian yang terperinci yang melibatkan semua hasil temuan. Kemudian data yang diklasifikasikan akan di analisis dengan metode deskriptif sehingga mudah dipahami. Tahap akhir dari pengolahan data adalah menarik kesimpulan. Setelah semuanya tersaji permasalahan yang diangkat menjadi objek penelitian dipahami, kemudian tarik kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian.

1.7 Sitematika Peneletian

Agar pembahasan skripsi ini tidak keluar dari ketentuan yang telah ditentukan maka peneliti membagi skripsi ini ke dalam empat bab, yakni :

Bab satu merupakan pendahuluan yang di dalamnya berisi pembahasan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan sitilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sitematika pembahasan.

Bab dua membahas tentang konsep hak *syufah* dalam Fikih Muamalah dan regulasi hak tetangga. Pembahasannya meliputi: pengertian tentang hak *syufah* , rukun dan syarat hak *syufah* , dasar hukum hak *syufah* , hukum *syufah* , objek *syufah* , hikmah *syufah* serta persaingan sengketa *syufah* .

Bab tiga penulis membahas tentang analisis yuridis hak *syufah* dalam transaksi jual beli tanah di Kecamatan Darussalam. Pembahasannya meliputi profil Kecamatan Darussalam, praktek jual beli tanah dalam masyarakat Kecamatan Darussalam, pandangan masyarakat terhadap hak *syufah* dan penerapannya dalam kehidupan, serta analisis yuridis hak *syufah* dalam jual beli tanah di Kecamatan Darussalam.

Bab empat merupakan bab penutup. Dalam bab terakhir ini penulis menarik beberapa kesimpulan yang merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian yang diajukan pada rumusan masalah. Dalam bab ini juga di ajukan

beberapa saran rekomendasi kepada pihak-pihak terkait sehubungan dengan permasalahan dan kendala yang ditemukan dalam penelitian ini.



BAB DUA

HAK SYUF`AH DAN REGULASI HAK TETANGGA

2.1 Pengertian *Syuf`ah*

Al *Syuf`ah* berasal dari kata bahasa arab yaitu “*Syuf`ah*” yang berarti *adh-Dhammu* (menggabungkan) atau menambah dan menguatkan, “*Syafa`tu asy-Syai`a*” (شفعت الشيء) yang artinya adalah aku menggabungkan sesuatu. Sedangkan secara terminologi, *syuf`ah* adalah hak untuk memiliki secara paksa harta yang tidak bergerak, dengan cara mengganti semua biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli, dengan tujuan untuk menghindari kemudharatan berupa masuknya pemilik baru atau tetangga baru¹.

Pengertian *syuf`ah* menurut istilah ialah, penggabungan secara paksa atas suatu hak yang sudah dijual kepada pihak lain agar dapat dijual kembali kepada hak yang lebih berhak yaitu anggota perserikatan atau tetangga, orang yang memiliki hak yang diutamakan dalam syirkah atau sepadan tanah.² Dalam perkongsian atau perserikatan ini hak *syuf`ah* terjadi dikarenakan sebelumnya terjadi perkongsian atau perserikatan antara pemilik hak. Barang yang di kongsiikan oleh para pihak yang melakukan perkongsian secara terpaksa mereka harus membeli harta yang diperkongsiikan tersebut. Pada zaman jahiliyah, seseorang yang akan menjual rumahnya atau tanahnya akan didatangi oleh tetangga, mitra, dan sahabatnya untuk meminta *syuf`ah* (penggabungan) dari apa saja yang dijual. Kemudian ia akan menjual harta bendanya dengan memprioritaskan yang lebih dekat hubungannya.³

Menurut Ketentuan agama, pihak yang termasuk dalam persekutuan tidak boleh menjual haknya kepada orang lain tanpa persetujuan para anggota persekutuan, Apanila salah saorang sekutu menjual haknya kepada orang lain,

¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Jilid 6 (Damaskus: Gema Insani, 2007) hal 755

² Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hal 242-243

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), hal 161

maka anggota lain dalam persekutuan dapan meminta secara paksa kepada pihak pembeli agar menjual kembali hatra atau tanah tersebut kepadanya sesuai dengan yang dia beli.⁴

Menurut Syaiikh Ibrahim Albajuri bahwa yang dimaksud dengan *syuf'ah* ialah: “Hak untuk memiliki sesuatu secara paksa ditetapkan kepada syarik (pemilik hak) terdahulu atas syarik yang baru disebabkan adanya syirkah (perjanjian atau akad) dengan pergantinya iwadh (imbalan) yang dimilikinya, di syariaatkan untuk mencegah kemudharatan”⁵

Menurut Sayyid Sabiq, *syuf'ah* ialah pemilikan benda benda *syuf'ah* oleh syafii(orang yang memilikk hak atas benda *syuf'ah*) sebagai pengganti dari pembeli dengan membayar harga barang pemiliknya sesuai nilai yang biasa dibayar oleh pembeli lain.⁶

Menurut Idris Ahmad, yang dimaksud dengan *syuf'ah* ialah hak yang tetap secara paksa bagi syarikat lama atas syarikat baru dengan jalan ganti kerugian pada benda yang menjadi bersama.⁷

Menurut ‘Abdul ‘Azim bin Badawi al Khalafi yang dimaksud dengan *syuf'ah* adalah berpindahnya bagian seorang sekutu kepada sekutu lainnya yang sebelumnya berpindah kepada orang asing dengan pergantian yang sama dengan yang telah ditentukan.⁸

Setelah diketahui ta’rif yang dikemukakan oleh para ulama beserta contoh, penulis disini memahami bahwa yang dimaksud dengan *syuf'ah* ialah hak bagi saudara sedarah, tetangga dan partner perkongsian yang memiliki sifat memaksa salah satu pihak dengan adanya perpidahan kepemilikan harta tidak bergerak kepada pemilik baru.

⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hal 21

⁵ Syeihk Albajuri Ibrahim, *Al Bajuri*,(Semarang : Usaha Keluarga 2007), hal 15

⁶ Sayyiq Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bnadung : PT AL-Ma’arif, 1988) hal 45

⁷ Idris Ahmad, *Fiqh Al-Syafi’iyah*, (Jakarta : Karya Indah 1986) hal 95

⁸ ‘Abdul ‘Azim bin Badawi al Khalafi, *Al-Wajiz Pnaduan Fiqh Lengkap*, (Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2007), hal 629

2.2 Rukun dan Syarat Hak *Syuf'ah*

Setelah penulis menjelaskan pengertian *syuf'ah*, disini penulis menjelaskan syarat dan rukun *syuf'ah*. Dimana rukun *syuf'ah* adalah faktor-faktor yang menyebabkan sah dan tidak sahnya dalam pemberlakuan *syuf'ah*, sedangkan syarat *syuf'ah* hal yang harus di penuhi oleh rukun *syuf'ah* agar sahnya *syuf'ah*. Rukun-rukun dan syarat-syarat *syuf'ah* adalah sebagai berikut:

a. Rukun-rukun hak *syuf'ah*

1. *Masyfu'*, adalah benda yang dijadikan objek *syuf'ah*,
2. *Syafi'*, adalah orang yang akan mengambil atau menerima *syuf'ah*,
3. *Syafi'*, adalah orang yang akan mengambil atau menerima *syuf'ah*,
4. *Masyfu' min hu*, yaitu orang yang memiliki objek *syuf'ah* terdahulu yang termasuk objek tersebut dalam perkongsian atau syarikat yang terjadi sebelum dilaksanakan *syuf'ah*.

b. Syarat-syarat hak *syuf'ah*

1. Benda yang dijadikan objek *syuf'ah* yang dapat disyaratkan harus dalam bentuk benda tetap, benda tidak bergerak, atau benda yang nilainya tidak akan habis dimakan usia dan benda tersebut dapat dipindah tangankan kepemilikannya dengan pertukaran imbalan atau harga atas benda, Berikut ini syarat yang harus dipenuhi oleh benda benda yang dijadikan benda *syuf'ah*: Contohnya rumah, bangunan, sawah dan kebun.
2. Orang yang akan mengambil atau menerima *syuf'ah* haruslah memberi imbalan kepada pemilik sebelumnya tanpa mengurangi nilai dari benda objek *syuf'ah*.
3. Berikut ini syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang akan mengambil atau menerima *syuf'ah*:
 - 1) Orang yang membeli secara *syuf'ah* adalah partner dalam benda atau barang yang menjadi objek *syuf'ah*. Harus adanya terjadi perpartneran antara mereka (pemilik lama dan pemilik baru) terjadi

sebelum melakukan *syufah*. Contoh seperti tetangga, keluarga sanak saudara dan partner dalam perjajian.

- 2) Orang yang menerima *syufah* harus meminta segera barang atau benda yang menjadi objek *syufah*. Maksudnya jika orang yang menerima *syufah* telah mengetahui adanya penjualan, maka ia wajib meminta dengan segera haknya karena apabila barang *syufah* terpecah belah betuknya dapat mengakibatkan berakhirnya *syufah* disebabkan objek *syufahnya* tidak utuh.
 - 3) Orang yang menerima *syufah* harus memberikan kepada penjual seberapa harga sesuai dengan akad, kemudian *syafi*'i mengambil *syufah* dengan harga yang sama dalam jual beli itu semisal atau dengan suatu nilai yang sesuai dengan yang dihargakan atas objek *syufah*. Maksudnya barang yang menjadi objek *syufah* dan alat tukar yang digunakan untuk mengambil *syufah* harus sesuai dengan nilai dari objek *syufah* sehingga tidak merugikan salah satu pihak yang dapat mengakibatkan perselisihan di kemudian hari
 - 4) *Syafi*' mengambil keseluruhan barang yang menjadi objek *syufah*. Maksudnya jika *syafi*' meminta untuk mengambil sebagian, maka semua haknya atas objek *syufah* tersebut akan gugur. Apabila *syufah* terjadi antara dua *syafi*' atau lebih, sebagian *syufah* melepaskannya, maka *Syafi*'i yang lain harus menerima semuanya. Hal ini dimaksudkan agar benda *syufah* tidak terpilah-pilah atas pembeli.
4. Disyaratkan pada *masyfu' min hu* bahwa ia memiliki benda terlebih dahulu secara serikat, contohnya ialah, Umar dan Ahmad memiliki rumah secara bersyarikat. Umar menjual miliknya kepada Zakaria waktu khiyarnya hingga 10 Dzulhijjah 1438 H. Kemudian Ahmad

menjual miliknya kepada fatimah. Maka Zakaria dapat melakukan tindakan *syuf'ah* kepada Fatimah.⁹

Dari penjelasan diatas, sah dan tidak sahnya *syuf'ah* semua bergantung dengan rukun dan syarat *syuf'ah* yang harus diperhatikan dan dipenuhi dalam pelaksanaan *syuf'ah*. Semua itu dilakukan agar erhindarnya kemudharatan salah satu pihak yang mengakibatkan kerugian dan terjadi perselisihan dikemian hari.

2.3 Dasar Hukum Hak *Syuf'ah*

Hukum asal dari *syuf'ah* adalah Mubah (boleh). Para ulama sepakat bahwa semua kegiatan atas manusia didasari atas dasar ketetapan dalam hukum syarak yaitu Al-quran, hadis dan ijmak .Dibawah ini di jelaskan beberapa dasar hukum *syuf'ah* yang didasarkan dari Al-quran, hadis dan ijmak para ulama terdahulu.

Dalil yang dapat menunjukkan pensyariatan *syuf'ah* yang di dasarkan atas Al-Quran yaitu terdapat dalam QS An-Nisa' ayat 36 yang berbunyi:

وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ
وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنْبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ
اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَن كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا

Artinya: Dan sembahlah Allah dan janganlah kamu mempersekutukan-Nya dengan sesuatu apa pun. Dan berbuat-baiklah kepada kedua orang tua, karib-kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin, tetangga dekat dan tetangga jauh, teman sejawat, ibnu sabil dan hamba sahaya yang kamu miliki. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang sombong dan membanggakan diri (QS An-Nisa': 36)

Ayat di atas yang berbicara tentang aturan dan tuntunan kehidupan rumah tangga dan harta waris, memerlukan tingkat kesadaran untuk mematuhi. Ayat ini menekankan kesadaran tersebut dengan menunjukkan perincian tempat

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* ,(Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hal 163

tumpuan kesadaran itu dipraktikkan. Dan sembahlah Allah Tuhan yang menciptakan kamu dan pasangan kamu, dan janganlah kamu sekali-kali mempersekutukan-Nya dengan sesuatu apa pun. Dan berbuat baiklah dengan sungguh-sungguh kepada kedua orang tua, juga kepada karib-kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin, tetangga dekat dan tetangga jauh walaupun tetangga itu nonmuslim, teman sejawat, ibnu sabil, yakni orang dalam perjalanan bukan maksiat yang kehabisan bekal, dan hamba sahaya yang kamu miliki.

Dalam Al-quran surat An-Nisa' ayat 36 dapat dijadikan dasar hukum *syufah* dikarenakan pelaksanaan *syufah* itu termasuk salah satu tindakan berbuat baik kepada tetangga, pemberlakuan *syufah* juga semata-mata untuk menghindari perselisihan, percekocokan di kemudian hari yang di akibatkan datangnya orang lain yang belum mereka ketahui sikap dan perilakunya.

Adapun dasar hukum yang berdasarkan dari hadis ialah :

- a. Hadis riwayat Bukhari, Muslim, Abu Daud, Ibnu Majah dan Tarmizi dari Aisyah RA yang berbunyi:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَا زَالَ يُوصِينِي جِبْرِيلُ بِالْجَارِ حَتَّى ظَنَنْتُ أَنَّهُ سَيُورِثُهُ. رواه البخاري

Artinya: Dari Aisyah RA, Nabi Muhammad SAW bersabda, “*Sesungguhnya Jibril senantiasa mewasiat kepadaku untuk berlaku baik kepada tetangga, sampai aku berpikir bahwa tetangga mendapatkan hak waris*” (HR. Bukhari)¹⁰

¹⁰ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Abu Daud Seleksi Hadist Shahih dari Kitab Sunan Abu Daud*, Jilid 3, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hal 441

b. Hadis riwayat Bukhari dan Muslim, dari Jabir. RA, yang berbunyi:

وعن جابر بن عبد الله، قال: قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم، بِاِشْفَاعَةِ فِي كُلِّ مَآءٍ يُقْسِمُ. فَإِذَا وَقَعَتِ الْحُدُودُ وَصَرَّفَتِ الطَّرِيقُ فَلَا شُفْعَةَ.
(رواه متفق عليه)

Artinya: Dari Jabir RA ia berkata, Rasulullah SAW bersabda: “*Tetangga rumah lebih berhak terhadap syuf'ah tetangganya. Ia di tunggu apabila tidak ada (pergi), jika jalan mereka satu*” (HR. Bukhari dan Muslim).¹¹

Dari hadis diatas kita dapat simpulkan bawa Rasulullah SAW telah mensyariatkan pelaksanaan *syuf'ah* lebih di khususkan kepada tetanggan paling dekat atau tetangga samping rumah untuk membeli harta tetangganya yang akan dijual. Apabila tetangga di samping rumah sedang tidak berada di tempat haruslah tetangga menunggu kepulangannya sehingga ia dapat mengambil haknya untuk memiliki harta tetangganya. Barulah apabila tetangga tidak mampu atau tidak mau membelinya boleh ia menjual hartanya kepada orang lain.

Pada Ijma ulama telah sepakat tentang tetapnya hak *syuf'ah* bagi sekutu yang belum melakukan pembagian pada sesuatu yang dijual, baik berupa tanah, rumah maupun kebun. Dengan demikian menjadi jelaslah akan disyari'atkannya *syuf'ah* menurut sunnah dan ijma'.¹²

Dari uraian diatas dijelaskan bahwa hak *syuf'ah* memiliki dasar hukum dalam Al-quran, hadis dan ijmak dan dasar hukum tersebut telah menetapkan dengan jelas tentang keberadaan hak *syuf'ah* tersebut. Demikian juga para ulama sepakat tentang eksistensi dari hak *syuf'ah*.

¹¹ Al-Iman al-Buhkari, *Shahih Buhkari*, Jilid 3 (Kuala Lumpur: Klang Book Centre, 2005) hal 486

¹² Syaikh Shalih Bin Abdul Aziz Alu Asy Syaikh, *Fikih Muyassar Panduan Praktis Fikih dan Hukum Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2017) hal 393-394

2.4 Hukum *Syufah*

Hukum *syufah* adalah pengambilalihan kepemilikan barang jualan ketika barang berupa tanah perkarangan dan barang yang di permukaannya seperti bangunan, pepohonan dan buahnya yang tidak terawat, karena diikut sertakan dengan tanah. Hak *syufah* tidak diberlakukan dalam barang yang bergerak sesuai dengan hadis yang telah dikemukakan. Karena barang bergerak tidak langgeng, berbeda dengan barang tidak bergerak seperti perkarangan dan dampak kerugian akibat persekutuan bersifat kontinou.

Kitab karangan fuqaha banyak menyebutkan bahwa *syufah* diimplementasikan setelah pembahasan karena *syufah* mengambil alih secara paksa, seakan-akan *syufah* itu merupakan bentuk pengecualian dari pengambilan kekayaan orang lain secara paksa yang diharamkan, dan *syufah* merupakan salah satu bentuk pengambilalihan hak kepemilikan secara paksa.¹³

Hukum *syufah* dalam fiqh muamalah diharuskan untuk memberikan hak atas pembelian harta benda saudaranya atau sekutunya kepada mereka yang benar-benar memiliki hak, sebelum memberi hak memiliki atas harta benda tersebut kepada orang lain apabila mereka memiliki hak tersebut telah menolak haknya, sehingga di kemudian hari tidak terjadi perselisihan antara pemilik hak dengan pemilik terdahulu. Pemilik terdahulu harus lah melakukan transaksi tersebut dengan adil sehingga dikemudian tidak ada salah satu pihak yang merasa dicurangi. Dalam hukum perdata Indonesia , hukum *syufah* tidak lah di atur dengan khusus proses pelaksanaannya atau di jelaskan secara rinci ketentuan melakaukannya, melainkan mengatur tentang berlakunya syariat Islam dan pelaksanaan syariat Islam di Aceh dan undang-undang yang mengatur akan hal tersebut ialah Undang- undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh, Pasal 125 ayat (2) yang berbunyi:

¹³ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, Jilid 2 (Jakarta: Apress,2010), hal 272

“ Syariat Islam sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) meliputi, *ahwal al-syakhshiyah* (hukum keluarga), *muamalah* (hukum perdata), *jinayah* (hukum pidana), *qadha'*(peradilan), *tarbiyah* (pendidikan), dakwah, syiar dan pembelaan Islam.”

Sesuai dengan yang disebutkan dalam undang-undang diatas , hak *syuf'ah* tidaklah di sebutkan langsung dalam undang-undang tersebut tentang pemberlakuan *syuf'ah* melaikan disebutkannya “*muamalah*” dimana *syuf'ah* termasuk kedalam ruang lingkup *muamalah* sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa undang undang yang disebutkan diatas dapat menjadi hukum *syuf'ah* yang terdapat dalam hukum positif Indonesia.

Dalam hukum *syuf'ah* haruslah mengetahui objek *syuf'ah* yang dapat mempengaruhi sah dan tidak sahnya *syuf'ah* itu sendiri. Objek *syuf'ah* ditetapkan hanya dalam barang yang tidak bergerak (yaitu suatu barang yang menurut adat tidak dapat dipindahkan seperti tanah, bangunana dan pepohonan yang diikut sertakan dengan tanah), dan setiap bagian dari tanah yang menjadi hak milik bersama yang memungkinkan untuk dibagi. *Syuf'ah* tidak berlaku atas barang bergerak (yaitu barang yang dapat dipindahkan dari suatu tempat ke tempat lain serta kondisi dan bentuk barang tetap utuh, seperti barang dagangan, perlengkapan rumah tangga , kain dan hewan). Sebuah kamar dan segala hal yang tidak dapat dibagi-bagi, seperti kamar mandi, mesin penggiling, bagian atas kamar yang dijual tanpa mengikutkan pondasi dan rumah yang relatif kecil, tidak berlaku dalam kepemilikan. Hal ini sesuai dengan komentar sahabat Ustman, “ *syuf'ah* tidak diberlakukan dalam kepemilikan sumur”).

Syuf'ah berlaku atas bangunan dan kebun apabila dijual bersamaan dengan tanah. Namun, jika dijual sendiri akad *syuf'ah* tidak dapat diberlakukan. *Syuf'ah* dapat diberlakukan dalam kepemilikan berupa jalan setapak atau jalan yang lebar sekiranya jalan itu dapat dibagi-bagi.

Syuf'ah dibelakukan ketika pembeli menerima sebagian hak milik dengan sistem tukar-menukar, dengan kepemilikan yang didahului oleh kepemilikan

syafi', sehingga seorang rekan atau para rekan berwenang mengambil alih sebagian hak milik itu sesuai dengan kadar bagiannya masing-masing dengan nilai tukar yang telah ditetapkan dalam akad.¹⁴

Hak *syuf'ah* tidak gugur akibat syafi' meninggal dunia, dan hak pengambilalihan melalui *syuf'ah* berpindah ke tangan ahli warisnya. Jika sebagian dari mereka mengampuni, sebagian ahli waris yang lain berwenang mengambil alih keseluruhan hak milik. Mereka tidak dibenarkan hanya mengambil alih milik yang khusus menjadi bagian mereka, ayau mereka meninggalkan pengambilan melalui *syuf'ah*.¹⁵

Bedasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas penulis dapat menarik kesimpulan bahwa hukum *syuf'ah* tidaklah hanya diatur dalam hukum Islam saja tetap terdapat juga dalam hukum positif Indonesia yang menjelaskan keberadaan hak *syuf'ah*. Adanya aturan-aturan tersebut memiliki tujuan yang sama dengan yang dijelaskan dalam hukum Islam yaitu untuk menyejahterakan masyarakat dan untuk menghindari datangnya perselisihan antar masyarakat. Harus diadakannya hukuam juga untuk menjadi pedoman hidup bagi mereka yang menjalankan aturan di suatu daerah tersebut.

2.5 Hikmah *Syuf'ah*

Hikmah disyariatkan *syuf'ah* itu adalah untuk menghindari dan mengantisipasi hal-hal yang tidak baik dari masuknya orang luar yang bersifat permanen, disebabkan interaksi dan sikap yang tidak baik dalam menggunakan atau membuat prasarana bersama, atau meninggikan tembok, menyalakan api, menghalangi masuknya cahaya, debu yang bertebaran, menghentikan atau

¹⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, 2010, hal 273-274

¹⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, 2010, hal 757

memarkirkan binatang atau kegaduhan anak-anak, terlebih lagi apabila orang luar itu adalah rival atau orang yang membenci syafi'.¹⁶

Hikmah disyari'atkan *syuf'ah* kadang kala untuk menghindari beban biaya yang dibutuhkan dalam melakukan pembagian, sebagaimana yang dikatankan oleh ulama *Malikyyah*, ulama *Syafi'iyah* dan *Hanabilah*. Semua yang disebutkan di atas adalah bentuk-bentuk kemudharatan, sementara prinsip yang ditetapkan dalam kaidah fikih adalah “ لا ضرر ولا ضرار ” (tidak boleh ada kemudharatan dan tidak boleh menimbulkan kemudharatan). Kaidah tersebut sangat berperan dalam pembinaan hukum Islam, terutama untuk menghindari berbagai keudharatan dalam kehidupan manusia.¹⁷ Hubungan interaksi yang baik menghendaki untuk menjaga dan melindungi kemashlahatan *syafi'*, sementara menjaga dan menjamin kemashlahatn juga adalah sesuatu yang diperintahkan syara'.¹⁸

Disini penulis menyimpulkan hikmah dilaksanakan *syuf'ah* itu untuk memberi kemashlahatan dikehidupan manusia sehingga terhindar dari kemudharatan yang akan timbul, dengan adanya *syuf'ah* juga dapat mengatur kembali apabila terjadi peselisihan yang terjadi dan dapat menjadi dasar hukum untuk menyelesaikan pesrselisihan yang terjadi.

2.6 Persaingan dan sengketa *syuf'ah*

Apabila pemegang *syuf'ah* terdiri dari sekelompok orang, mereka dapat mengambil alih sesuai dengan bagian atau kepemilikan masing-masing. Karena pengambilalihan itu merupakan yang diperoleh oleh kepemilikan. Hak itu dibagi-bagi sesuai dengan besaran kepemilikan, sama seperti uang sewa dan

¹⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, 2010, hal 758

¹⁷ Duksi Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (kaidah-kaidah fiqih)*, Cetakan 1 (Palembang: CV. Amanah, 2019), hal 81

¹⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Jilid 6 (Damaskus: Gema Insani, 2007), hal 757

buah, karena masing-masing pemilik berwenang mengambil alih sesuai dengan besaran kepemilikannya dari uang sewa dan buah.¹⁹

Pendapat ashah²⁰, apabila salah seorang dari kedua orang yang memiliki *syuf'ah* memberi ampunan, haknya gugur dan syafi' yang lain diperkenankan memilih antara mengumpulkan dan meninggalkan semuanya. Dia tidak dapat dibenarkan hanya mengambil miliknya saja supaya akad yang dilakukan pembeli tidak terpecah-pecah. Menurut pendapat ashah, ketika syafi' menggugurkan sebagian haknya, seluruh haknya menjadi gugur, sama seperti *qishash*.²¹ Apabila pemegang *syuf'ah* datang sendirian, dia berhak mengambil alih semua hak milik seketika itu juga, ketika tiba-tiba pemegang *syuf'ah* yang lain datang, dia bersekutu dengannya. Menurut pendapat ashah, syafi' yang hadir lebih dulu boleh menunda pengambilalihan hak milik sampai syafi' yang belum hadir.

Persaingan dan sengketa *syuf'ah* banyak terjadi di masyarakat sehingga di butuhkan cara penyelesaiannya oleh masyarakat itu sendiri yang dipimpin oleh kepala desa dan para tetua adat yang ada di suatu desa yang terjadi persaingan dan sengketa. Proses penyelesaiannya pun berbeda namun secara garis besar sama.²²

Pada penyelesaian sengketa yang terjadi pada hak *syuf'ah* akan ada cara penyelesaian sengketa tersebut yaitu mediasi. Mediasi adalah tindakan campur tangan oleh pihak ketiga untuk menyelesaikan perselisihan atau persengketaan.²³ Penyelesaian sengketa dengan cara mediasi diselesaikan oleh pihak yang

¹⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, 2007, hal 758

²⁰ Yang dimaksud dengan pendapat Ashah adalah pendapat-pendapat yang memiliki dalil-dalil yang kuat akan tetapi pendapat Ashah itu pendapat yang paling kuat diantara pendapat-pendapat lainnya.

²¹ *Qishash* adalah hukuman dalam syariat Islam atas manusia yang sengaja menghilangkan jiwa atau melukai anggota tubuh manusia lainnya dengan syarat jika pelaku membunuh maka dia dibunuh, jika dia melukai maka dia dilukai, setelah terpenuhi syarat-syarat ketat yang telah ditetapkan oleh agama Islam melalui wewenang pemerintah.

²² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, 2007, hal 758

²³ Djalinus Syah, *Kamus Pelajar Kata Serapan Bahasa Indonesia*, Cetakan 1 (Jakarta: Pen Renika Cipta, 1993), hal: 111

berwenang dalam suatu desa tersebut, dalam mediasi ini dipertemukannya kedua belah pihak yang bersengketa dengan mendatangkan pihak ketiga yang menjadi mediator dalam perselisihan tersebut. Menjadi mediator tidak boleh berpihak kepada sebelah pihak saja melainkan harus bersikap netral terhadap keduanya, maka dari itu yang menjadi mediator dilakukan oleh kepala desa dan tetua adat desa setempat. Mediasi hak *syufah* hukumnya menjadi tidak sah apabila dalam pengembalian harta benda tersebut tidak seperti sedia kala, seperti pengembalian barang karena cacat yang di sengaja maupun tidak disengaja. Hak *syufah*nya juga batal apabila saat melaksanakan mediasi, mediasi yang dilakukan pun batal dalam pelaksanaannya. Mediasi itu batal apabila yang melaksanakan mediasi meninggalkan *syufah* yang ada dalam kepemilikan hak milik benda yang diperselisihkan. Mediasi hak *syufah* batal apabila si pemilik terdahulu mengambil hak milik bedanya hanya sebagian saja dan mediasi *syufah* juga batal apabila benda yang menjadi objek *syufah* dan menjadi objek sengketa itu diganti atau ditukar dengan sesuatu yang bukan objek *syufah* atau objek sengketa yang terjadi. Karena objek *syufah* dalam sengketa tersebut tidak dapat diganti baik bentuk maupun nilai dari objek tersebut

Persaingan dan persengketaan dalam hak syufah banyak terjadi di masyarakat yang mengakibatkan permusuhan dan perselisihan antara kedua belah pihak yang akan menjalar ke lingkungan masyarakat. Persaingan dan sengketa yang sering terjadi di kalangan masyarakat adalah persengketaan antara dua rekanan persekutuan atau rekanan perkongsian yang terjadi akibat kurangnya komunikasi antar sesama atau kurangnya kepedualian antar sesama akan hak yang dimiliki oleh rekanannya. Persengketaan yang terjadi antara dua rekanan yang sering terjadi di masyarakat diantaranya sebagai berikut:

a. Persengketaan Jenis Hak Milik

Ketika kedua rekanan yang lain dengan mengklaim telah membeli bagian hak miliknya, dan rekanan lain mengatakan bahwa rekanannya telah mewariskan atau menghibahkan sehingga tidak mempunyai hak *syufah* lagi,

maka pernyataan tersebut dapat dibenarkan apabila disertai sumpah. Karena dia menggugat tentang perolehan hak milik melalui *syuf'ah* terhadap tergugat sehingga pernyataan dia yang dibenarkan. Hal ini sama seperti kasus ketika dia menggugat bagian miliknya terhadap pihak lain tanpa melalui *syuf'ah*.²⁴

b. Persengketaan tanggal kepemilikan

Apabila salah seorang dari kedua rekanan menggugat rekannya bahwa dia telah membeli bagian hak miliknya setelah dia menjualnya, sehingga dia berwenang mengambil alih melalui *syuf'ah*, maka masing-masing gugatan dari kedua belah pihak dapat dibenarkan dengan disertai sumpah.²⁵

c. Persengketaan besaran nilai tukar, terjadinya pembelian, atau kepemilikan lebih awal

Apabila pembeli dan syafi' bersengketa dalam hal besaran nilai tukar, maka pembelilah yang dibenarkan dengan disertai sumpah, karena dia lebih mengerti dengan tindakan yang dilakukannya dibanding syafi'. Begitu juga pembeli dapat dibenarkan dengan disertai sumpah ketika dia mengingkari pembelian bagian hak milik.²⁶

Sebagai contoh sengketa *syuf'ah* yang pernah terjadi di salah satu daerah lokasi penulis melaksanakan penelitian. Sengketa tersebut terjadi akibat kurangnya pemahaman dari pemilik terdahulu terhadap adanya hak *syuf'ah* atau biasa disebut dengan hak tetangga oleh masyarakat. Peyelesaian yang dilakukan oleh kepala desa dan perangkat desa ialah dengan cara melaksanakan mediasi yang di pimpin langsung oleh kepala desa di desa setempat.

Berdasarkan uraian diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa ada terjadi persengketaan dan perselisihan akibat dari kurangnya pemahaman dan kurangnya pengetahuan keberadaan hak *syuf'ah* yang perselisihannya dapat

²⁴ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, 2010, hal 283-287

²⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, 2010, hal 283-287

²⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, 2010, hal 283-287

dilakukan dan dilaksanakan dengan di tetapkan ketentuan ketentuan tertentu yang menjadi sistematika penyelesaian sengketa yang terjadi. Mereka yang dapat melakukan proses penyelesaian sengketa hanya boleh dilakukan oleh orang-orang yang paham dan mengerti akan dasar-dasar pelaksanaan sengketa dan hukum subjek sengketa yang terjadi. Disini berarti mereka yang boleh melakukan penyelesaian sengketa ialah diantaranya kepala desa, tetua adat desa, mereka yang menjadi penegak hukum, dan pemwrintah yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa.

Dan dari semua penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa hak *syuf'ah* hak yang dimiliki oleh tetangga, saudara, rekanan perkongsian atas kepemilikan benda seperti rumah, kebun, bangunan dan sawah yang dimiliki seseorang. Apabila seseorang hendak menjual harta bendanya haruslah dia bertanya atau menawarkan harta bendanya tersebut kepada tetangga, saudara, rekan perkongsian, dan masyarakat desa. Jika meraka yang memiliki hak tersebut menolak haknya barulah pemilik harta benda tersebut menawarka harta bendanya kepada orang lain. Hak *syuf'ah* dilakukan semata-nata untuk melindungi masyarakat dari kejadian yang tidak diinginkan yang terjadi di kemudian hari akibat masuknya orang luar yang bersifat pemanen dan sikap dan interaksi antar sesama yang kurang baik.

2.7 Regulasi Lain Tentang Hak *Syuf'ah*

Regulasi lain yang bersangkutan paut dengan hak *syu'ah* adalah ada pada hukum positif yang di keluarkan oleh pemerintah pada suatu negara. Pada hukum positif Indonesia ketetapan hak *syuf'ah* tidaklah di tetapkan secara khusus melaikan ditetapkan secara umum. Pada hukum Positif Indoesia yaitu berada dalam Undang-undang Republik Indonesia No.11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh. Dalam undang undang tersebut ditetapkannya untuk pemerintahan Aceh dapat mengurus ususan pemerintahannya sendiri dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan Undang-undang Dasar Republik Indonesi yang di pimpin oleh gubernur.

Dalam undang-undang tersebut tidak disebutkan secara khusus untuk peraturan hak *syufah* melainkan disebutkan secara umum yaitu *muamalah*. Muamamah adalah hubungan antara manusia dengan manusia yang didalam ruang lingkupnya terdapat pengaturan hak *syufah* yang dapat dijadikan bahwa Undang-undang tersebut dapat di jadikan regulasi untuk ketetapan hak *syufah*, adapun isi dari UU N0.11 tahun 2006 yang berisi tentang muamalah (hak *syufah*) adalah sebagai berikut:

- 1) Syari'at Islam yang dilaksanakan di Aceh meliputi aqidah, syar'iyah dan akhlak.
- 2) Syari'at Islam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ibadah, ahwal alsyakhshiyah (hukum keluarga), muamalah (hukum perdata), jinayah (hukum pidana), qadha' (peradilan), tarbiyah (pendidikan), dakwah, syiar, dan pembelaan Islam.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan syari'at Islam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Qanun Aceh.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa regulasi hak *syufah* diatur dalam Al-quran, hadis dan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Sehingga bila terjadi suatu sengketa akan diselesaikan sesuai dengan pengaturan yang berlaku dan tidak terlepas dari peran penegak pengaturan dari suatu daerah.

BAB TIGA

ANALISIS YURIDIS HAK *SYUF`AH* DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN DARUSSALAM

3.1 Gambaran Kecamatan Darussalam Aceh Besar

Darussalam merupakan salah satu kecamatan yang berada di kabupaten Aceh Besar. Kecamatan Darussalam terletak di daerah padat penduduk dan menjadi pusat pendidikan, hal ini dibuktikan dengan banyaknya aktivitas belajar mengajar baik itu aktivitas kampus dan maupun aktivitas di sekolah. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Banda Aceh Darussalam memiliki luas 3.843 m² dan Darussalam memiliki 29 Gampong.

Kecamatan Darussalam memiliki beberapa batas- batas wilayah meliputi:

1. Sebelah utara : Kecamatan Baitussalam dan Kecamatan Masjid Raya
2. Sebelah Selatan : Kecamatan Kuta Baro
3. Sebelah Barat : Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kota Banda Aceh, dan Kecamatan Baitussalam
4. Sebelah Timur : Kecamatan Masjid Raya¹

Darussalam memiliki beberapa keunggulan yang dapat dikategorikan sebagai kecamatan yang memiliki aktivitas yang cukup padat dan kecamatan yang banyak dikunjungi, hal ini dikarenakan Darussalam merupakan daerah berdirinya beberapa kampus yaitu USK, UIN Ar-raniry, STKIP BBG, Al wasliyah dan Ubudiyah sehingga berbagai kalangan masyarakat banyak berdatangan dengan berbagai kepentingan. Selain itu, berdasarkan keberadaan kampus-kampus yang ada di Darussalam tersebut dapat mendongkrak ekonomi lapisan masyarakat yang berada di Darussalam karena terjadinya pertumbuhan penduduk dan banyaknya didirikan berbagai macam bentuk usaha.

¹ Data dari Badan Pusat Statitika Banda Aceh, tanggal 12 Desember 2020

Sejalan dengan potensi dan letak yang strategis, Darussalam dapat menjadi gerbang utama untuk menunjang sarana transportasi yang cukup memadai seperti seperti: Jalan Tol Blang Bintang- Indrapuri, Jalan Nasional Arteri Primer Banda Aceh- Medan. Disamping itu juga Darussalam merupakan salah-satu daerah yang cukup dekat untuk mengakses Bandar Udara Sultan Iskandar Muda di Blang Bintang. Kecamatan Darussalam berbatasan langsung dengan kota Banda Aceh, yang menyebabkan daerah ini menjadi salah satu daerah yang menjadi penyangga untuk kota Banda Aceh. Berdasarkan urutan topik yang dibahas diatas, Darussalam memiliki peluang yang sangat besar untuk mengalami pertumbuhan dan perkembangan urusan kependudukan, ekonomi dan transportasi. Lebih jelasnya mengenai wilayah administrasi dan jumlah demografi Kecamatan Darussalam dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.1 Luas Kecamatan Dirinci Menurut Gampong dan Jenis Penggunaan Lahan di Kecamatan Darussalam Tahun 2018

No	Nama Desa	Jenis Penggunaan			Luas Desa (Ha)
		Lahan Sawah	Lahan Bukan Sawah	Lahan Non Pertanian	
1	Lampuja	50	0	14	64
2	Lamujong	16	0	11	27
3	Lam Gawe	14	0	6	20
4	Lam Asan	22	0	9	31
5	Lam Reh	12	0	13	25
6	Siem	145	6	20	171
7	Krueng Kalee	89	57	412	558
8	Lambaroe Sukon	21	0	23	44
9	Lambaroe Angan	16	0	23	39
10	Lambiheu Siem	15	0	15	30
11	Lam Klat	24	0	19	43
12	Lam Keuneng	12	0	17	29

13	Lampuuk	5	0	17	22
14	Lamtimpeung	6	0	14	20
15	Limpok	9	0	36	45
16	Berabung	26	0	10	36
17	Tungkop	19	0	33	52
18	Lam Duro	20	0	41	61
19	Lambitra	22	0	13	35
20	Li-Eue	16	0	34	50
21	Lambada Peukan	25	0	53	78
22	Blang	24	64	698	786
23	Cot	27	92	594	713
24	Angan	37	104	370	511
25	Mireuk Taman	5	0	31	36
26	Lampedaya	31	0	51	82
27	Suleue	49	0	46	95
28	Tanjong Dayah	33	0	26	59
29	Tanjung Selamat	40	0	41	81
Jumlah		830	323	2690	3843

Sumber : *Qanun No.4 Tahun 2018 tentang RTRW Aceh Besar 2012-2032*

Berdasarkan tabel 1.1 didapatkan informasi luas tanah berdasarkan kategori yang telah digolongkan dan berdasarkan penggunaannya yaitu lahan sawah, lahan bukan sawah dan lahan non pertanian.

Tabel 3.2 Nama dan Luas Mukim serta Jumlah Gampong di Kecamatan Darussalam Tahun 2018

Nama Mukim	Luas (Km ²)	Jumlah Gampong
Tungkop	5,16	12
Siem	9,43	8
Lambaroe Angan	23,84	9

Sumber : *Qanun No. 4 Tahun 2018 tentang RTRW Aceh Besar 2012-2032*

Tabel 3.3 Luas Gampong Dirinci Menurut Mukim di Kecamatan Darussalam Tahun 2018

Nama Mukim	No	Nama Gampong	Luas Gampong (Km ²)
Tungkop (Luas 5,16 Km ²)	1	Lampuja	0,64
	2	Lamujung Tungkop	0,27
	3	Lam Gawe	0,2
	4	Lam Keunung	0,29
	5	Lampuuk	0,22
	6	Lamtimpeung	0,2
	7	Limpok	0,45
	8	Barabung	0,36
	9	Tungkop	0,53
	10	Lamdaroy	0,61
	11	Tanjun Deyah	0,59
	12	Tanjung Selamat	0,81
Siem (Luas 9,43 Km ²)	1	Lam Asan Siem	0,31
	2	LamReh	0,25
	3	Siem	1,71
	4	Krueng Kalee	5,58
	5	Lambiheu Siem	0,3
	6	Lam Klat	0,43
	7	Lambitra	0,35
	8	Li-Eue	0,5
Lambaroe Angan (Luas 23,84 Km ²)	1	Lambaro Sukon	0,44
	2	Lambiheu	0,39
	3	Lambada Pukan	0,78
	4	Blang	7,86
	5	Cot	7,13
	6	Angan	5,11
	7	Miruk Taman	0,36
	8	Lam Peudaya	0,82
	9	Suleue	0,95

Sumber : Qanun No. 4 Tahun 2018 tentang RTRW Aceh Besar 2012-2032

Berdasarkan table diatas luas wilayah kecamatan Darussalam memiliki wilayah yang luas sehingga banyak terdapat penduduk di wilayah tersebut.

3.2 Praktek Jual Beli Tanah dalam masyarakat Kecamatan Darussalam

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini dapat dimaklumi karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah merupakan salah satu hal pokok yang dibutuhkan oleh manusia untuk menunjang kebutuhan manusia. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia membutuhkan tanah. Akan tetapi sangat sulit untuk mendapatkan kepemilikan tanah karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan kehidupan sosial politik yang sulit pula. Sehingga tidak mengherankan terjadi perselisihan dan persengketaan tanah yang terjadi akibat di masyarakat.

Banyaknya kebutuhan yang harus melibatkan pertanahan banyak pula permintaan atas tanah yang ingin dijadikan kepemilikan. Karena kebutuhan kehidupan pokok adalah tempat tinggal maka hal tersebut tidak jauh dari urusan tanah pertanahan yang harus dijadikan kebutuhan pokok bagi masyarakat.²

Dewasa ini banyak pula perusahaan atau pemilik tanah menjadikan tanah sebagai ladang investasi karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tidak pernah turun dari waktu ke waktu sehingga banyak orang-orang yang berbondong-bondong membeli tanah dan menjadikannya ladang investasinya di kemudian hari. Akibat hal tersebutlah pelaksanaan hak tetangga sering terabaikan karena target pemasaran yang berbeda-beda yang terus mengharapkan keuntungan sebanyak-banyaknya.³

² Wawancara dengan bapak M. Syukri masyarakat Desa Tanjung Deyah, tanggal 28 November 2020

³ Wawancara dengan bapak Samsul Bahri masyarakat Desa Lambiheu Siem, tanggal 4 November 2020

Pengalihan kepemilikan yang terjadi sengaja dilakukan oleh adanya perbuatan hukum seperti jual-beli, sewa-menyewa, dan kegiatan lainnya namun, juga terdapat pengalihan yang terjadi karena adanya peristiwa hukum yang tidak disengaja seperti pemberian warisan, wakaf, hibah dan hadiah.

Salah satu cara berpindahnya kepemilikan tanah adalah proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji untuk mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selain itu praktek jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat praktek jual beli semua terjadi dengan ketentuan adat yang berlaku di daerah setempat yang di ketuali atau di atur oleh kepala desa dan masyarakat harus mengikuti ketentuan tersebut.

Dalam jual beli terdapat dua subjek agar terjadinya aktivitas jual beli yaitu adanya penjual dan pembeli dimana mereka memiliki kewajiban dan hak masing-masing, oleh karena itu mereka harus melaksanakan hak dan kewajiban mereka dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Praktek jual beli tanah yang terjadi dimasyarakat selalu dengan sistem tunai/kongkrit/terang/nyata yang memiliki arti setiap transaksi yang dilakukan harus terlihat nyata, hal ini karena masyarakat masih memiliki sifat yang sederhana sehingga dalam transaksi jual beli tanah tersebut akan mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara nyata terjadi dan dapat dibuktikan dengan adanya pertukaran yaitu berupa adanya penyerahan tanah sebagai objek dan uang tunai sebagai alat tukarnya.

Di Darussalam sistem penjualan tanah yang terjadi tidak lepas dari ikut serta camat, kepala desa, tetua adat desa, masyarakat dan desa itu sendiri. Dalam proses penjualan tanah tersebut harus diketahui oleh kepala desa dan perangkat desa. Semua itu dilakukan agar terhindarnya miskomunikasi antara

sesama masyarakat. Camat dalam praktek jual beli tanah memiliki andil sebagai notaris sementara jika di daerah tersebut belum memiliki kantor notaris, dengan kata lain camat menjadi notaris pengganti dalam praktek penjualan tanah di daerah tersebut.⁴

Praktek penjualan tanah di Kecamatan Darussalam biasa dilakukan dengan cara memberi tahu camat dan kepala desa setempat. Pemberitahuan ini dilaksanakan untuk kesesuaian tanah yang akan dijual. Kepala desa disini berperan untuk melaukan keseuaian kepemilikan dengan luas yang ada dalam sertifikat tanah yang akan di jual. Kepala desa juga melakukan tinjauan kembali akan adanya tanah yang tidak termasuk kedalam kepemilikan si pemilik, seperti hanya jalan setapak yang tidak dijadikan milik perseorangan melainkan milik desa, apabila itu termasuk dalam penjualan maka harga yang ditukar adalah milik desa bukan milik perseorangan. Pada penjualan tanah di desa Tanjung Selamat, jalan setapak tidak lah dibelakukan dan dilaksanakan *syufah* karena menurut kepala desa dan tetua adat di desa tersebut, jalan setapak itu bukanlah milik seseorang melainkan milik daerah tersebut yang tidak dapat dibagi, dikongsi dan dimiliki orang.⁵

Contoh dalam hal tersebut diatas camat didini berperan sebagai PPAT yang karena ketiadaan notaris di dalam daerah tersebut. Pemilik tanah melakukan pemberitahuan kepada camat dengan cara mendatangi kantor cama dan melakukan laporan akan adanya terjadi peristiwa hukum penjualan tanah atas miliknya yang sebelumnya telah dilakukan pelaporan pula kepada kepala desa di daerahnya.

Setelah menyesuaikan data tanah yang akan dijual kemudian pemilik harta menawarkan tanah tersebut kepada meraka yang memiliki hak seperti meraka para tetangga, keluarga, sanak saudara, teman seperkongsian dan

⁴ Hasil wawancara Bapak Nasrullah Kepala Desa Lambiheu Siem tanggal 4 November 2020

⁵ Hasil wawancara Bapak Bukhari Juned kepala desa Gampong Tanjung Selamat pada tanggal 4 Desember 2020

masyarakat untuk membeli tanahnya.⁶ Apabila salah satu pemilik hak ingin membeli dan menginginkan tanah yang di akan dijual maka mereka melakukan negosiasi atas harga tanah yang akan dijual tersebut dengan harga yang berlaku dipasaran di daerah tersebut. Penjual tidak diperbolehkan menjual tanahnya dengan harga yang tidak sesuai ketentuan pasaran yang berlaku karena hal tersebut termasuk penzaliman secara tidak langsung kepada calon pembeli dan dapat mempengaruhi harga pasaran. Selain itu pembeli juga tidak boleh menawarkan harga kurang dari harga pasaran yang ada karena dapat menjadi pengaruh terhadap harga di pasar.

Setelah dilakukan kesepakatan atas harga penjualan tanah tersebut kedua belah pihak harus mendatangkan saksi dan pejabat umum yang mengurus bidang pertanahan. Hal ini dilakukan untuk menghindari perselisihan kepemilikan dan kesesuaian data dikemudian hari.

Dari uraian dilihat bahwa camat bukan hanya sekedar bertugas sebagai kepala wilayah di suatu kecamatan melainkan juga dapat beralih fungsi sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta PPAT di suatu daerah yang belum terdapat PPAT. Apabila suatu ketika di kecamatan tersebut telah diangkat seorang PPAT, maka kepala kecamatan tersebut tetap menjadi PPAT sampai dia berhenti menjadi kepala dari kecamatan tersebut.

Dalam transaksi jual beli tanah ini tidak semua masyarakat dapat melakukan praktek jual beli tanah. Mereka yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya dilakukan oleh kepala keluarga dari kepemilikan sebuah tanah, oleh karena itu tidak semua paham dan mengerti akan proses penjualan tanah di desa setempat.⁷ Ketidapahaman terhadap transaksi jual beli tanah ini diakibatkan mereka tidak terjun langsung dalam praktek jual beli tanah.

⁶ Hasil wawancara Bapak Husaini Kepala Desa Tanjung Selamat tanggal 4 Desember 2020

⁷ Wawancara dengan bapak Ayusra As Alwi masyarakat Desa Tanjung Selamat, tanggal 23 November 2020

Sesuai uraian di atas praktek jual beli tanah di kecamatan Darussalam sama halnya dengan praktek jual beli tanah pada umumnya. Jual beli tanah harus dipererhatikan sistematikanya dengan benar sehingga tidak terjadi perselisihan dikemudian hari. Dalam melakukan pembelian tanah juga harus mengikuti ketentuan yang berlaku agar dapat perlindungan hukum yang baik apabila terjadi suatu sengketa.

3.3 Eksistensi Penerapan Hak *Syuf'ah* dalam Kehidupan Masyarakat

Berbicara tentang pembahasan hak *syuf'ah* dalam kehidupan sehari-hari masyarakat di Kecamatan Darussalam memiliki sebutan tersendiri yaitu hak bertetangga. Hak bertetangga atau hak *syuf'ah* itu sendiri telah diatur dalam fiqh muamalah. Hak *syuf'ah* dalam bahasa arab berarti menggabungkan yang telah dikenal dari zaman jahiliyah. Jika ada seorang yang ingin menjual harta yang tidak bergerak maka penjual harus memprioritaskan tetangganya, saudaranya atau teman syarikat yang *mensyuf'ahkan* harta tersebut. Hal ini dikarenakan mereka adalah orang-orang yang memiliki hak lebih untuk memiliki harta tersebut. Untuk lebih mudah dimengerti, pemilik baru *mensyuf'ahkan* harta tersebut untuk menggabungkan harta yang dimiliki dengan harta yang di jual untuknya menjadikan hartanya unguh menjadi satu bagian dari sebelumnya terpisah. Terjadi pensyariaan *syuf'ah* berdasarkan hadis shahih Rasulullah SAW yang telah di riwayatkan Tarmizi RA yang artinya “*Tetangga rumah lebih berhak dengan rumahnya*” (HR. Tirmidzi dan Abu Dawud).

Dalam hukum islam pelaksanaan *syuf'ah* sangat di anjurkan karena pelaksanaanya tidak lain adalah demi kemashlahatan masyarakat sekitar terjadinya *syu'ah*. Hikmah disyariatkan hak *syuf'ah* yaitu untuk memberi kemashlahatan dikehidupan manusia sehingga terhindar dari kemudharatan yang akan timbul, dengan adanya *syuf'ah* juga dapat mengatur kembali

apabila terjadi peselisihan yang terjadi dan dapat menjadi dasar hukum untuk menyelesaikan pesrselisihan yang terjadi.

. Syariat tersebut memiliki aturan yang lurus dan hukum-hukum yang adil demi tujuan yang terpuji dan maksud-maksud yang mulia. Pengaturannya didasarkan pada pertimbangan kemaslahatan dan sesuai dengan hikmah dan kebenaran. Karena itulah ketika ada persekutuan dalam benda-benda tidak bergerak seperti rumah, tanah, dan lainnya, seringkali terjadi kerusuhan dan menjurus kepada tindak kejahatan yang melawan hukum, baik itu hukum positif maupun hukum syarak (Islam). Dalam kehidupan sehari-hari juga terdapat banyak fenomena dimana semua orang mempersengketakan masalah barang-barang tersebut ke ranah hukum, karena hal inilah dalam melakukan pembagian terhadap barang-barang tersebut hukum Islam dengan bijak menetapkan *syufah* bagi sekutu atau mitra. Kemudharatan yang bisa saja terjadi dikalangan masyarakat seperti pertengakaran dan perkelahian antar tetangga yang ditimbulkan dari tidak baiknya silaturahmi antar tetangga.

Hak *syufah* atau hak tetangga yang biasa dikenal oleh masyarakat Kecamatan Darussalam merupakan peraturan yang tidak tertulis melainkan peraturan yang disampaikan dari mulut kemulut oleh masyarakat. Pada dasarnya masyarakat mengetahui dan paham tentang keberadaan hak tetangga ini.⁸

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilaksanakan dengan masyarakat di Kecamatan Darussalam, bahwasanya mereka paham akan adanya hak *syufah* yang tumbuh dan berkembang dikalangan masyarakat dalam proses penjualan tanah atau rumahnya. Namun, mereka tidak mengerti akan istilah hak *syufah* melainkan dengan istilah hak bertetangga yang mana sama sebutannya sebagai hak *syufah* untuk memprioritaskan hak

⁸Wawancara dengan Ibu Anidar warga Desa Tanjung Selamat, tanggal 23 November 2020

membeli kepada 3 unsur dalam masyarakat yaitu tetangga, saudara dan teman serikat. Untuk peradilan penyelesaian sengketa akan perselisihan yang terjadi, mereka tidak memahami secara keseluruhannya hanya memahami penyelesaian sengketa dalam peradilan adat desa itu saja tetapi tidak dengan peradilan yang terjadi mahkamah syariah.

Menurut Responden yang diwawancarai di tiga desa di Kecamatan Darussalam yang, sekitar 87,76% (delapan puluh tujuh koma tujuh puluh enam persen) masyarakat mengetahui dan memahami akan adanya keberlakuan hak tetangga ini dan 13,34% (tiga belas koma tiga puluh empat persen) masyarakat tidak mengetahui dan memahami adanya hak tetangga.

Pemilihan responden yang diwawancarai adalah warga desa dari 3 desa yang paling cocok untuk penelitian ini dikarenakan letaknya yang strategis dengan kampus dan juga populasi masyarakat yang sudah bercampur antara pendatang dan warga asli.

Desa pertama yaitu Desa Tanjung Selamat, dalam wawancara ini saya memilih 5 orang responden yang mewakili warga desa dari golongan perangkat desa, orang tua dan anak muda. Pada hasil wawancara ini 1 dari 5 responden tidak paham akan eksistensi hak *syufah*. 4 dari responden lain mengetahui akan eksistensi hak *syufah* dikarenakan umur mereka lebih tua dan tergolong dari perangkat desa yang harus adanya pengetahuan akan hal ini.

Kasus yang terjadi pada desa Tanjung Selamat yaitu perselisihan antara pemilik tanah dengan adik kandungnya. Responden yang bersangkutan adalah ibu Anidar. Menurut rukun dan syarat yang di ataur dalam fiqh muamalah, dalam persengketaan ini rukun yang harus di ikuti dalam proses transaksi jual beli tana telah terpenuhi akan tetapi syarat dapat terjadinya transaksi tersebut tidaklah terpenuhi maka dari itu terjadinya penrsengketaan.

Desa kedua yaitu Desa Tanjung Dayah. Pada wawancaea ini responden penelitian juga mewawancarai 5 masyarakat desa dari golongan perangkat

desa, orang tua dan anak muda. Sama seperti Desa Tanjung Selamat 1 dari 5 responden tidak mengetahui akan eksistensi hak *syufah* dan responden tersebut juga dari kalangan anak muda seperti desa sebelumnya.

Kasus yang terjadi pada pada desa Tanjung Deyah yaitu perselisihan antara pemilik tanah dengan tetangga dekat rumahnya. Responden yang bersangkutan adalah bapak Iskandar. Menurut rukun dan syarat yang di ataur dalam fiqh muamalah, dalam persengketaan ini rukun yang harus di ikuti dalam proses transaksi jual beli tana telah terpenuhi akan tetapi syarat dapat terjadinya transaksi tersebut tidaklah terpenuhi maka dari itu terjadinya penrsengketaan.

Desa ketiga yaitu Desa Lambiheu Siem, sama seperti desa-desa sebelumnya, responden yang di tarik yaitu 5 orang, pada hasil wawancara pada Desa Lambiheu Siem kali ini seluruh responden yang diwawancarai memahami eksistensi hak *syufah*. Hal ini dikarenakan masih sedikit dari warga desa yang dating dari desa lain dan masih banyak warga asli sehingga masih melestarikannya.

Sedangkan kasus yang terjadi di desa Lambiheu Siem yang berkaitan dengan *syufah* belum pernah terjadi, peselisihan yang terjadi di desa ini yaitu perselisihan tanah wakaf yang di ambil kembali oleh ahli famili yang mengklaim tanah tersebut adalah miliknya.

Dikarenakan pemahaman yang memadai dan penerapan yang terjadi, pandangan masyarakat terhadap diterapkannya hak *syufah* ini sangat bagus. Masyarakat setempat sangat terbantu akan adanya hak tersebut karena dapat terhindar dari sengketa yang mungkin terjadi atau negatif yang mungkin timbul dengan pemilik baru dikemuadian hari.

Menurut Nurlina banyaknya pendatang baru yang hadir di kecamatan Darussalam ini menyebabkan penerapan hak *syufah* sudah sedikit demi

sedikit mulai memudar.⁹ Akibatnya akan terjadi perselisihan antara masyarakat yang ada di desa tersebut. Kejadian ini dapat mengakibatkan ketidaknyamanan yang terjadi bukan hanya oleh pihak yang bersangkutan melainkan dengan sekuler masyarakat yang ada di suatu desa.

Terjadinya persengketaan atau pelanggaran atas hak *syufah* juga disebabkan oleh kurangnya pengawasan dan penegasan dari perangkat desa dengan membiarkan terjadinya jual beli tanah kepada orang lain padahal disisi lain masih terdapat ketantuan adat di desa tersebut tentang hak *syufah* dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

Selain itu menurut M.Isa, hilang pemahaman terhadap hak *syufah* itu sendiri akibat kurangnya kepedulian warga terhadap sesamanya diakibatkan banyaknya pendatang baru yang datang di desa setempat yang tidak mengetahui dan tidak saling mengenal satu sama lain.¹⁰ Selain itu karena adanya perkembangan zaman sekarang ini mereka menjual tanahnya melalui pengumuman secara daring yang dapat di beli oleh berbagai kalangan yang ada dan dengan kareakter masyarakat yang sangat berbeda.

Faktor yang menjadi penyebab kurangnya pengetahuan dan pemahaman terhadap hak *syufah* yang berlaku di suatu desa adalah dikarenakan oleh faktor karakteristik warga dan faktor dari lingkungan itu sendiri. Banyaknya pendatang yang memiliki karakteristik yang sangat berbeda yang mengakibatkan perubahan di lingkungan masyarakat akibat kurangnya interaksi dan kepedulian antar sesama.

Sebagai mana dalam hasil wawancara diatas dapat disimpulkan, masyarakat sangat peduli akan keberlakuan hak *syufah* di kecamatan Darussalam, karena apabila terjadi penyelewengan terhadap hak tersebut, masyarakat langsung turun tangan untuk menengahi penyelewengan tersebut.

⁹ Wawancara dengan ibu Nurlina Perangkat Desa Lambiheu Siem, tangga 3 Januari 2019

¹⁰ Wawancara dengan M. Isa, warga Desa Lambiheu Siem, tanggal 1 Desember 2020

Pemahaman dan kepedulian warga terhadap hak *syufah* berkurang akibat hilangnya kepedulian tradisi adat di desa tersebut, kehidupan masyarakat yang mulai hidup sendiri-sendiri tanpa memperdulikan lingkungan sekitar yang mengakibatkan kurangnya interaksi antar sesama yang menjadi faktor utama dalam mudarnya pemahaman dan pengetahuan terhadap hak *syufah*.

3.4 Analisis Yuridis terhadap hak *syufah* dalam jual beli tanah di Kecamatan Darussalam

Transaksi jual beli tanah di kecamatan Darussalam dan faktor-faktor berkurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap hak *syufah* seperti yang telah dijelaskan diatas memiliki kemungkinan besar terjadinya persengketaan dikalangan masyarakat. berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada kepala desa Tanjung Selamat, Tanjung Deyah dan Lambiheu Siem, persengketaan yang terjadi di desa tersebut belum ada stupun kasus sengketa tentang hak *syufah* masuk ke Mahkamah Syar'iyah, karena saat ini penyelesaiannya sengketa hak *syufah* dapat selesai pada tingkat peradilan desa.

Dalam transaksi penjualan tanah harus pula masyarakat mengikuti proses transaksi penjualan tanah yang sesuai dengan hukum yang berlaku untuk menghindari persengketaan yang terjadi akibat tidak taatnya dalam proses penjualan tanah. Ketentuan penjualan tanah terdapat dalam “Didalam ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan

pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat.”¹¹

Sesuai dengan ketentuan yang telah disebutkan di atas, setiap peralihan hak atas kepemilikan tanah harus ada pembuatan akte yang dibuat oleh PPAT. Hal di dilaksanakan sebagai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Jika suatu perjanjian tidak dilaksanakan dihadapan PPAT maka perjanjian tersebut tetap sah akan tetapi akta jual beli tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama atas nama pemilik baru di kantor pertanahan. Sehubungan dengan hal tersebut, didalam pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan pejabat pembuat akta tanah menetapkan PPAT adalah pejabat umum yang memberi wewenang untuk membuat akta-akta outentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau satuan rumah susun. Mereka yang diangkat sebagai PPAT berdasarkan pasal diatas adalah Notaris¹² yang telah lulus dari ujian BPN dan para Camat yang ditunjukkan karena jabatannya sebagai PPAT. Sementara itu, hal tersebut terdapat dalam pasal ayat (2) yang menyatakan PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT.

Dari informasi yang penulis dapatkan, pernah terjadi suatu kasus sengketa tentang hak *syufah* di desa Tanjung Deyah, Kecamatan Darussalam kasus tersebut bermula dari pemilik tanah menjual bebas tanahnya yang terletak di desa tersebut kepada orang lain tanpa memberitahukan warga desa tersebut sehingga menimbulkan perselisihan antara pemilik tanah dan tetangganya dikarenakan pemilik tanah tidak menawarkan tanah tersebut kepadanya. Hal ini bukan hanya menimbulkan antar pemilik tanah dan

¹¹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA dan pelaksanaanya*, (Jakarta: Djembatan, 1982) hlm 117

¹² Notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sesuai dengan undang-undnag tentang jabatan notaris

tetangga melaikan menimbulkan kemarah dari warga desa setempat karena warga juga tidak mengetahui bahwasanya dia telah menjual tanahnya. Maka tetangganya tersebut menggugat pemilik tanah untuk menjual tanah tersebut kepadanya. Dalam kasus ini, kepala desa menyelesaikan perselisihan antar dua rekanan tersebut melalui sistem peradilan desa dengan jalan mediasi. Dalam mediasi ini kepala desa menjadi mediator yang menengahi dan memberi arahan kepada mereka yang melakukan perkara. Dalam proses mediasi ini didapatkan bahwa pemilik tanah yang masih berumur 23 tahun tersebut tidak tahu menahu akan adanya hukum adat yang mengatur tata cara penjualan tanah di desa setempat, sehingga dia menjual tanahnya kepada pihak lain yang telah menawarkan harga yang tinggi. Dalam proses mediasi ini kepala desa memberi pemahaman kepada pemuda tersebut akan adanya aturan-aturan adat tertentu yang ada di desa tersebut. Mediasi ini akhirnya di akhir dengan damai dimana tetangganya memiliki haknya dan pemilik tanah memberi hak kepada tetangganya. Sanksi yang terjadi disini pemilik tanah tidak dapat menjual harga tanah yang tinggi seperti yang di tawarkan sebelumnya.¹³

Di kasus persengketaan kedua yang terjadi di desa Tanjung Selamat, bermula dengan pemilik kebun (seorang adik) menjual kebunnya kepada orang lain bukan kepada saudaranya (kakak). Sepetak kebun yang terletak di desa Tanjung Selamat dijual oleh adiknya sendiri kepada orang lain tanpa pemberitahuan dan musyawarah kepada kakak. Sang kakak yang menjadi pemilik hak yang utama tidak dapat memiliki haknya merasa sakit hati dan mengadakan hal tersebut kepada kepala desa. Sama halnya dengan proses penyelesaian yang teradi di desa Tanjung Deyah, kepala desa melakukan penyelesaian dengan cara mediasi. Kepala desa memanggil kedua belah pihak untuk melakukan mediasi, akan tetapi sang adik tidak pernah mau

¹³ Wawancara dengan Bapak Zikri Samidan Kepala Desa Tanjung Deyah, tanggal 4 Desember 2020

menghadiri mediasi tersebut karena dia menganggap itu bukanlah persoalan yang besar dan dia menganggap persoalan tersebut tidak harus di selesaikan oleh kepala desa. Akan tetapi sang adik pun tidak mau berunding bersama sang kakak akan hal ini yang menjadikan sang kakak geram akan sikapnya. Setelah pemanggilan berulang kepada sang adik namun sang adik tidak menghadiri pertemuan itu hingga akhirnya sang kakak tidak mau mempersengketakan hal ini lagi karena merasa tidak ingin masalah ini terus berlanjut. Sanksi yang terjadi dalam sengketa ini si pemilik tanah dikucilkan oleh warga desa.¹⁴

Kedua sengketa yang terjadi tersebut diselesaikan dengan peradilan adat desa. Tidak satupun dari sengketa tersebut masuk kedalam peradilan Mahkamah Syar'iyah. Masyarakat lebih memilih menyelesaikan sengketa melalui peradilan adat desa karena kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap cara melangsungkan peradilan di Mahkamah Syar'iyah dan ketidakinginan penggugat melanjutkan gugatannya dikarenakan tidak ingin masalahnya berlanjut-lanjut yang dapat merusak hubungan.

Persengketaan yang terjadi dapat pula diselesaikan oleh penegak hukum apabila persengketaan tersebut melebar ke ranah meja hijau. Hal tersebut dikarenakan hak *syu'ah* juga termasuk dalam ruang lingkup peradilan hukum indonesia yang berlaku yaitu dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh, Pasal 125 ayat (2) yang berbunyi:

“ Syariat Islam sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) meliputi, *ahwal al-syahkshiyah* (hukum keluarga), *muamalah* (hukum perdata), *jinayah* (hukum pidana), *qadha'*(peradilan), *tarbiyah* (pendidikan), dakwah, syiar dan pembelaan Islam.”

Sesuai dengan yang disebutkan dalam undang-undang diatas , hak *syuf'ah* tidaklah di sebutkan langsung dalam undang-undang tersebut tentang pemberlakuan *syuf'ah* melaikan disebutkannya “*muamalah*” dimana *syuf'ah*

¹⁴ Wawancara dengan ibu Anidar, warga Desa Tanjung Selamat, tanggal 23 November 2020

termasuk kedalam ruang lingkup *muamalah* sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa undang undang yang disebutkan diatas dapat menjadi hukum *syuf'ah* yang terdapat dalam hukum positif Indonesia.

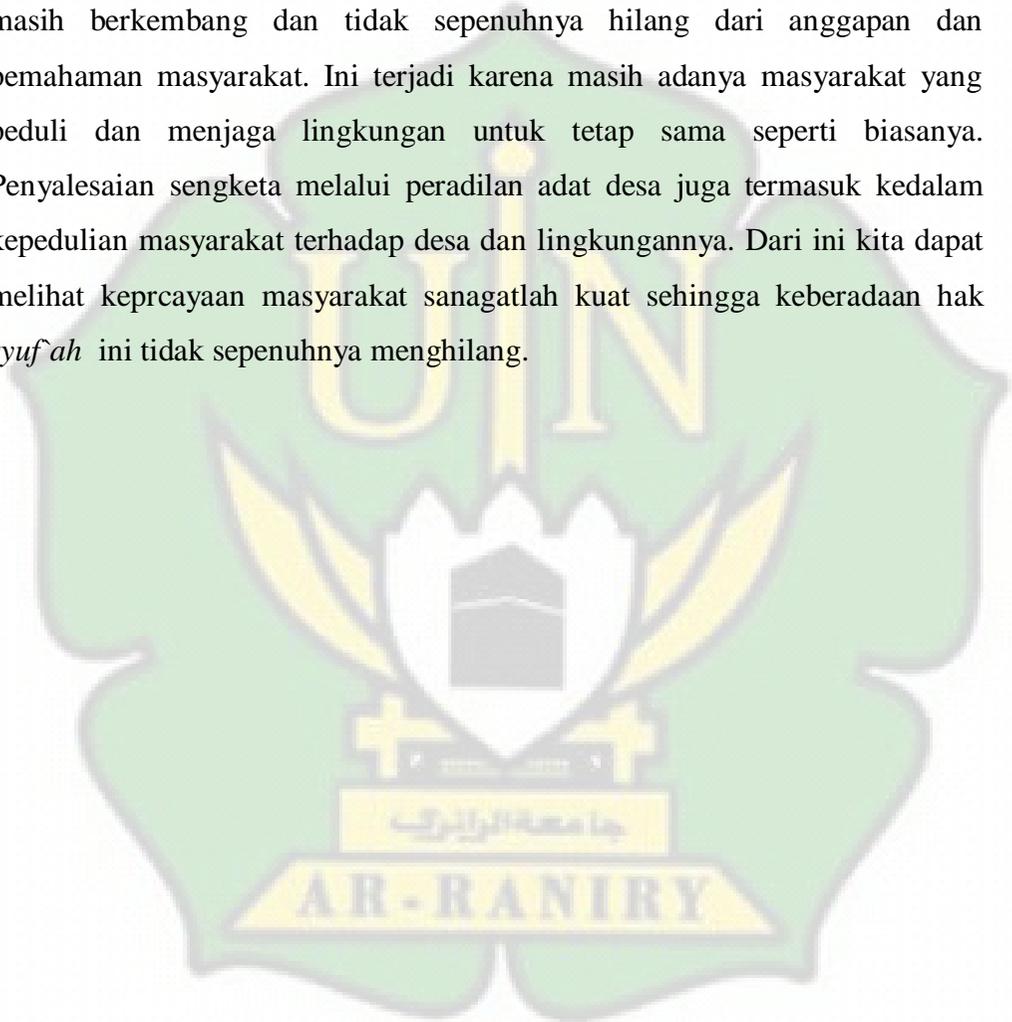
Di persengketaan ini masyarakat pada umumnya mempunyai ikatan yang erat dalam bentuk peradilan adat. Masyarakat saling percaya antar individu kepada individu yang lain, sehingga meyakini segala urusan apapun diselesaikan pada peradilan adatnya tanpa melakukan penyelesaian sengketa dengan pihak lain. Kepatuhan masyarakat terhadap hukum adat yang menjadi pedoman hidup mereka menjadikan efektifitas penyelesaian hukum di peradilan adat menjadi sangat tinggi, sebab lahirnya hukum adat berdasarkan taat cara yang memang tumbuh dan berkembang, disepakati dan di jadikan pedoman hidup dalam menjalani kehidupan bersama dalam masyarakat.

Hukum adat yang melekat dalam kehidupan masyarakat tetap adanya sanksi bagi mereka yang melanggar. Sebagaimana dalam norma hukum Indonesia orang yang melanggar akan mendapatkan hukuman atas pelanggarannya. Sanksi yang di timbulkan oleh norma hukum bersifat tegas dan nyata. Dalam sengketa diatas sanksi yang diberikan berupa sanksi psikologis yang dilakukan masyarakat, dikarenakan tidak ada peraturan khusus yang mengatur atas sanksi-sanksinya.

Sesuai dengan yang telah dipaparkan penyelesaian sengketa terhadap hak *syuf'ah* kecamatan darussalam diselesaikan dalam peradilan adat desa, dikarenakan masyarakat Aceh merupakan masyarakat yang sangat menjunjung tinggi Syariat, Adat dan mengharpkan pedamaian. Masyarakat juga tidak menyelesaikan sengketya di jalur formal karena kurangnya pengetahuan hukum dan anggapan bahwa penyelesaian dalam jalur formal terlalu panjang dan berbelit-belit. Keefektifan penyelesaian sengketa di kecamatan Darussalam dirasa sudah cukup efektif dengan pembuktian belum adanya sengketa hak *syuf'ah* yang masuk atau diselesaikan oleh peradilan Mahkamah Syar'iyah.

Masyarakat yang kurang pemahaman terhadap hukum sering menolak untuk berurusan dengan hukum itu sendiri, masyarakat lebih nyaman menyelesaikan perkaranya dalam ruang lingkup dirinya sendiri tanpa campur tangan orang lain.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, keberlakuan hak *syuf'ah* masih berkembang dan tidak sepenuhnya hilang dari anggapan dan pemahaman masyarakat. Ini terjadi karena masih adanya masyarakat yang peduli dan menjaga lingkungan untuk tetap sama seperti biasanya. Penyelesaian sengketa melalui peradilan adat desa juga termasuk kedalam kepedulian masyarakat terhadap desa dan lingkungannya. Dari ini kita dapat melihat kepercayaan masyarakat sangatlah kuat sehingga keberadaan hak *syuf'ah* ini tidak sepenuhnya menghilang.



BAB EMPAT

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas maka dapat di ambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktek jual beli tanah di Kecamatan Darussalam biasa dilakukan dengan cara melakukan pemberitahuan kepada camat dan kepala desa setempat. Pemberitahuan ini dilaksanakan untuk kesuaian tanah yang akan dijual. Setelah melakukan pengecekan akan kesesuaian data tanah yang akan dijual barulah si pemilik harta menawarkan tanah yang di jualnya kepada meraka yang memiliki hak, seperti meraka para tetangga, keluarga, sanak saudara, teman seperkongsian dan masyarakat untuk membeli tanahnya. Setalah terjadinya kesepakatan atas harga penjualan tanah tersebut. Kedua belah pihak haruslah mendatangkan saksi dan mereka pejabat umum yang mengurus bidang pertanahan. Ini dilakukan untuk menghindari perselisihan kepemilikan dan kesesuaian data di kemudian hari. Setiap peralihan hak atas kepemilikan tanah harus di buat akta yang dibuat oleh dab dihadapan PPAT. Ini dilaksanakan untuk jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bisa suatu perjanjian tidak dilaksanakan dihadapan PPAT maka perjanjian tersebut tetap sah akan tetapi akta jual beli tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama atas nama pemilik baru di kantor pertanahan.
2. Pandangan masyarakat di Kecamatan Darussalam Aceh Besar terhadap adanya hak *syufah* yang tumbuh dan berkembang di kalangan masyarakat dimana kegiatan tersebut menjadi suatu keharusan dalam proses penjualan tanah atau rumahnya. Namum, di Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar dalam kehidupan sehari-hari tidak menggunakan istilah hak syufah melaikan dengan istilah hak bertetangga

yang maksudnya sama dengan hak syufah untuk memprioritaskan hak membeli kepada 3 unsur dalam masyarakat yaitu tetangga, saudara dan teman serikat. penerapan yang terjadi pandangan masyarakat terhadap diterapkannya hak *syufah* ini sangat bagus di terapkan. Masyarakat setempat sangat terbantu akan adanya hak tersebut karena dapat terhindar dari sengketa yang mungkit terjadi atau ketidak baikan yang terjadi dengan pemilik baru nnti di kemuadian hari.

3. Ketetapan hukum positif hak *syufah* dilaksanakan melalui penyelesaian sengketa yang terjadi akibat hak *syufah* melalui hukum adat desa. Masyarakat pada umumnya mempunyai ikatan yang erat dalam bentuk peradilan adat. Masyarakat saling percaya antar individu kepada individu yang lain, sehingga meyakini segala urusan apapun diselesaikan pada peradilan adatnya tanpa melakukan penyelesaian sengketa dengan pihak lain. Tidak satupun dari sengketa tersebut masuk kedalam peradilan Mahkamah Syar'iyah. Masyarakat lebih memilih menyelesaikan sengketa melalui peradilan adat desa karena kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap cara melangsungkan peradilan di Mahkamah Syar'iyah dan ketidakinginan penggugat melanjutkan gugatannya dikarenakan tidak ingin masalahnya berlanjut-lanjut yang dapat merusak hubungan.

4.2 Saran

1. Kepada aparat desa dan tetua adat desa diharapkan untuk melakukan sosialisasi akan keberadaan hak *syufah* , sehingga dapat berkurangnya meraka yang tidak memiliki pemahaman dan keberadaan terhadap hak *syufah* terseut.
2. Kepada aparat desa dan tetua adat desa disarankan untuk lebih memberika petunjuk dan bimbingan kepada masyarakat mengenai penyelesaian sengketa baik itu persengketaan hak *syufah* maupun

penyelesaian sengketaan lainnya akan adanya peradilan adat dan peradilan formal

3. Kepada masyarakat Kecamatan Darussalam untuk lebih memerdulikan lingkungan sekitarnya agar tdah hidup sendiri-sendiri dan setiap orang memerlukan orang lain dalam kehidupannya.



DAFTAR PUSTAKA

'Abdul 'Azim bin Badawi al Khalafi, *Al-Wajiz Pnaduan Fiqh Lengkap*, Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2007

A.Suriyaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dahulu, Kini dan akan Datang* Jakarta : Kencana, 2014

Abdul Madjid.1986, *Pokok-pokok Fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan Islam*, Bandung: IAIN Gunung Jati,1986

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung : PT.Citra Adhitya Bhakti, 2012

Al-Iman al-Buhkari, *Terjemahan Shahih Buhkari*, Jilid 3Kuala Lumpur: Klang Book Centre, 2005

Bambang Sunggono,*Metode Penelitian Hukum*, Jakatra : Rajawali Pers, 2009

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA dan pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 1982

Data dari Badan Pusat Statitika Banda Aceh, tanggal 12 Desember 2020

Djalinus Syah, *Kamus Pelajar Kata Serapan Bahasa Indonesia*, Cetakan 1,Jakarta: Pen Renika Cipta, 1993

Duksi Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (kaidah-kaidah fiqih)*, Cetakan 1 , Palembang: CV. Amanah,2019

Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Total Media, 2009

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakatra: Raja Grafindo Persada, 2002

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , Jakarta : Rajawali Pers,2016

<http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-yuridis/>

Idris Ahmad, *Fiqh Al-Syafi'iyah*, Jakarta : Karya Indah 1986

Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Yokyakarta: Erlangga, 2013

Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Abu Daud Seleksi Hadist Shahih dari Kitab Sunan Abu Daud*, Jilid 3, Jakarta: Pustaka Azzam, 2006

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama,2007

Rohmad, Deddy dan Kuswoto, *Kamus Populer Bahasa Indonesia untuk Pelajar, Mahasiswa dan Umum*, Cetakan pertama, Jakarta : Bee Media Pustaka, 2017

Rosalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan* Jakarta : PT Grafindo Persada, 2016

Sayyiq Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Bandung : PT:Al-ma'arif, 1988

Soejono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Pers, 1986

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*, Bandung: Alfabeta, 2012

Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan ke-6 Jakarta: Sinar Grafika, 2015

Syaikh Shalih Bin Abdul Aziz Alu Asy Syaikh, *Fikih Muyassar Panduan Praktis Fikih dan Hukum Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2017

Syeihk Albajuri Ibrahim, *Al Bajuri*, Semarang : Usaha Keluarga, 2007

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Jilid 6, Damaskus: Gema Insani, 2007

Wahbah Zuhaili, *Fiqh Iman Syafi'i Mengupas Masalah Fiqhiyah berdasarkan Al-Quran dan Hadis*, Jilid 2, Jakarta: Apress, 2010

DAFTAR PERTANYAAN

1. Siapa nama bapak/ibu?
2. Berapa lama tinggal di desa setempat?
3. Bagaimana proses transaksi jual beli tanah di desa ini?
4. Pernahkan bapak/ibu terjun langsung dalam transaksi jual beli tanah?
5. Adakah penerapan hak *syu'ah* dalam transaksi jual beli tanah di desa ini?
6. Apa sebutan hak *syuf'ah* yang biasa disebutkan didesa ini?
7. Pernahkah terjadinya persengketaan yang terjadi akibat tidak ada penerapan hak *syuf'ah* dalam transaksi jual beli tanah?
8. Bagaimana proses penyelesaian sengketa yang terjadi apabila terjadinya perselisihan akibat ketiadaan hak *syuf'ah*?
9. Bagaimana pandangan bapak/ibu terhadap pemberlakuan hak *syuf'ah*?
10. Bagaimana pendapat bapak ibu untuk penerapan hak *syuf'ah* dalam masyarakat secara kaffah?

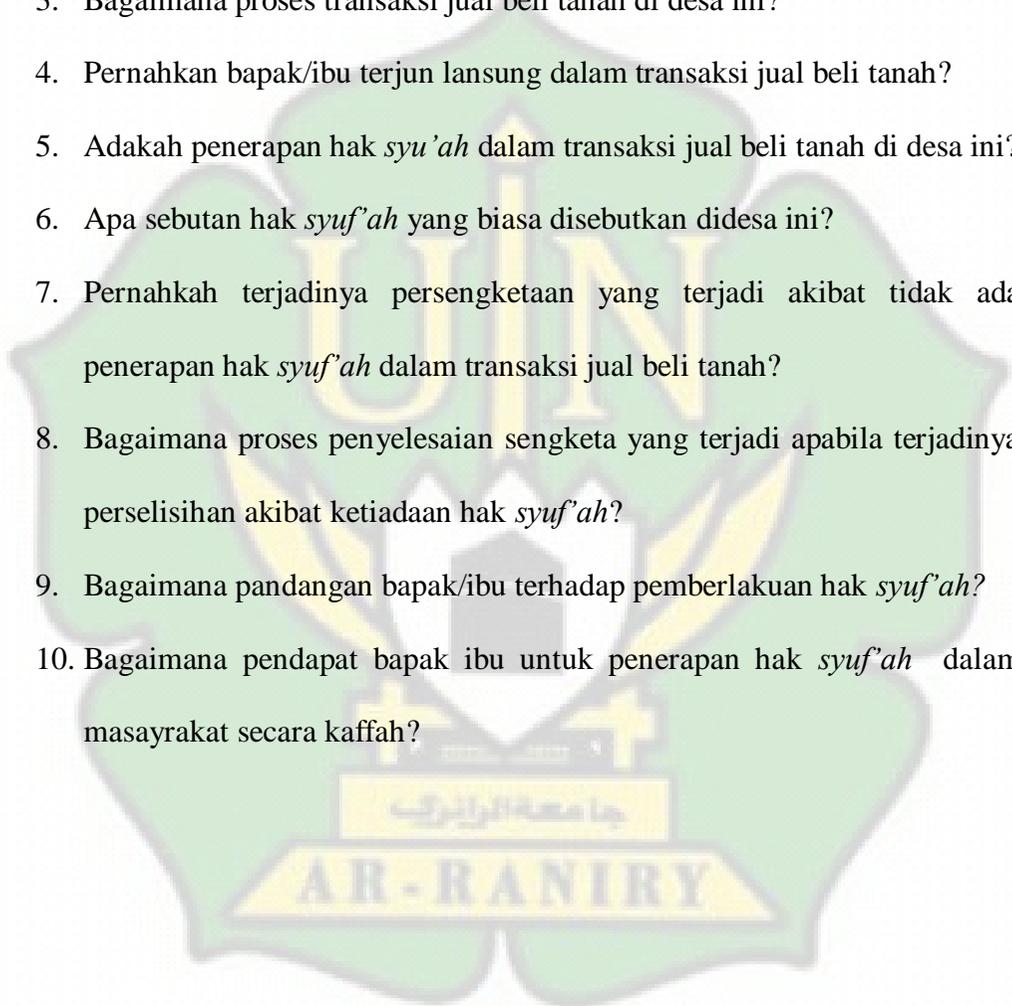


Foto wawancara



