

**IMPLEMENTASI HAK SYUF'AH SEBAGAI SOLUSI KONFLIK
(Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan
Baitussalam Aceh Besar Terhadap Pembangunan Real Estate)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

ZAHRATUL IDAMI

NIM. 170102070

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2021 M/ 1442 H**

**IMPLEMENTASI HAK SYUF'AH SEBAGAI SOLUSI KONFLIK
(Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan
Baitussalam Aceh Besar Terhadap Pembangunan Real Estate)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh :

ZAHRATUL IDAMI

NIM.170102070

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh :

AR - RANIRY

Pembimbing I,



H. Mutiara Fahmi, Lc., M.A.

NIP. 19730709200212002

Pembimbing II



Muslem, S.Ag., M.H.

NIDN. 2020029101

IMPLEMENTASI HAK SYUF'AH SEBAGAI SOLUSI KONFLIK
(Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan
Baitussalam Aceh Besar Terhadap Pembangunan Real Estate)

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 Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 30 Juni 2021 M
20 Dzulqaidah 1442 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,



H. Mutiara Fahmi, Lc., M.A.
NIP. 197307092002121002

Sekretaris



Muslem, S.Ag., M.H.
NIDN. 2020029101

Penguji 1,



Ida Friatna, M.Ag.
NIP. 197705052006042010

Penguji 2



Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak. CA
NIDN. 0113067802

Mengetahui

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



Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph. D.
NIP. 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdul Rauf Kopelam Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7552966 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Zahratul Idami
NIM : 170102070
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

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

Bila di kemudian 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 di cabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 17 Juni 2021

Yang menyatakan,



Zahratul Idami

ABSTRAK

Nama : Zahratul Idami
NIM : 170102070
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Implementasi Hak *Syuf'ah* Sebagai Solusi Konflik (Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar Terhadap Pembangunan Perumahan Real Estate)
Tanggal Sidang : 30 Juni 2021 M/ 20 Dzulqaidah 1442 H
Tebal Skripsi : 91 Halaman
Pembimbing I : H. Mutiara Fahmi, Lc., M.A.
Pembimbing II : Muslem, S.Ag., M.H.
Kata Kunci : *Hak Syuf'ah, Perumahan Real Estate, Intervensi*

Dalam kehidupan sehari-hari aspek sosial menjadi fokus tertentu yang harus diperhatikan agar dapat menciptakan suasana kehidupan yang harmonis dalam hidup bermasyarakat. Namun ada kalanya harmonis menjadi disharmonis karena ada beberapa aspek yang tidak diperhatikan, salah satunya hak *syuf'ah*, hak *syuf'ah* merupakan penggabungan secara paksa atas sesuatu hak yang dijual kepada pihak lain supaya dijual kembali kepada pihak yang lebih berhak. Pada penelitian ini hak *syuf'ah* kurang diperhatikan sehingga menimbulkan *intervensi* yang dilakukan oleh masyarakat Gampong Baet terhadap pembangunan perumahan *real estate*. Skripsi ini ditulis dengan rumusan masalah yang harus dijawab, terdiri dari: Bagaimana bentuk dan dampak *intervensi* masyarakat terhadap pembangunan perumahan *real estate*, bagaimana penyelesaian konflik *intervensi* masyarakat Gampong Baet terhadap pembangunan perumahan *real estate*, dan bagaimana implementasi hak *syuf'ah* terhadap bentuk *intervensi* yang terjadi saat pembangunan *real estate* oleh masyarakat Gampong Baet. Untuk menjawab pertanyaan tersebut penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Secara konseptual hak *syuf'ah*, orang yang hendak melakukan muamalah tidak bisa begitu saja menjual sesuatu kepada pihak lain tanpa menawarkan terlebih dahulu kepada tetangga/kerabat terdekatnya. Namun yang menjadi persoalan disini ialah *developer* tidak mengindahkan hukum yang berlaku, oleh karena hal tersebut masyarakat merasa hak mereka tidak diperhatikan dan melakukan *intervensi* dengan cara memblokir akses jalan masuk menuju lokasi pembangunan perumahan *real estate*. Dampak yang timbul dari *intervensi* ini proses pembangunan perumahan terhenti sementara waktu, karena adanya *intervensi* para *developer* menghubungi aparat Gampong untuk bermusyawarah menyelesaikan permasalahan yang timbul. Dari pertemuan yang diadakan titik tengah yang ditemukan adalah beberapa masyarakat yang melakukan *intervensi* memasukkan bahan material berupa 100 mobil truck pasir untuk pembangunan perumahan *real estate* di Gampong Baet.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى اله واصحابه ومن والاه، اما بعد

Puji dan syukur kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT. Yang mana telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nyalah kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh perjuangan dan kesabaran karena dalam penulisan skripsi ini sangat banyak kendala yang penulis hadapi namun berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikannya. Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta seluruh keluarga dan sahabat beliau yang telah membawa kita dari alam kebodohan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan ini.

Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, dengan segala keterbatasan yang penulis miliki akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah yang berjudul **IMPLEMENTASI HAK SYUF'AH SEBAGAI SOLUSI KONFLIK (Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar Terhadap Pembangunan Real Estate).**

Karya ilmiah ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, telah melibatkan banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada:

1. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D Dekan Fakultas Syariah, Bapak Dr. Jabar, MA Wakil Dekan I, Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.S.I Wakil Dekan II dan Bapak Saifuddin Sa'dan

S.Ag., M.Ag Wakil Dekan III yang telah membimbing kami mahasiswa/I di Fakultas Syariah dan Hukum.

2. Bapak H. Mutiara Fahmi, Lc., M.A. Selaku pembimbing I dan Bapak Muslem Abdullah, S.Ag., M.H. Selaku pembimbing II, yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan memberikan bimbingan yang terbaik untuk penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Bapak Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag. yang telah membimbing dalam menyelesaikan tahap pertama yaitu Proposal Skripsi. Semoga Allah membalas jasa Bapak dan Allah mudahkan segala urusan, sehat walafiyat, dimudahkan rezeki dan semoga selalu dalam lindungan-Nya.
3. Kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah banyak membantu serta mencurahkan ilmunya dan pengalamannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sejak semester awal hingga sampai ke tahap penyusunan skripsi ini.
4. Kepada Ayahanda tercinta Thanthawi dan Ibunda Arita Mutia, ucapan kasih sayang, cinta dan terimakasih sebesar-besarnya penulis utarakan dari lubuk hati yang paling dalam yang telah menyayangi dan mengasihi penulis dengan sepenuh hati. Walaupun dalam perjuangan menyelesaikan studi ini penulis tidak mendapatkan support langsung dari seorang Ibu (Almarhumah), namun Jiwa nya masih terasa sampai detik ini, walau pernah telintas di benak penulis bahwasanya ketika penulis telah menyelesaikan studi ini namun tidak ada seorang Ibu yang menyaksikannya terasa sangat sesak di dada namun perjuangan ini harus tetap dilanjutkan. Terimakasih untuk segala moment yang telah Ayah dan Ibu berikan di Kehidupan penulis. Terimakasih juga Kepada Abang Ari Purnama Wijaya, Kakak Syarifah Fadhilah, dan Adik Leni Agustin yang selalu

menemani dan senantiasa mensupport serta mendoakan perjuangan penulis selama ini.

5. Ucapan terimakasih juga penulis utarakan kepada senior kami Abangnda Arief Faturrahman, Jannuar Mulya, dan Vanda Fadhillah yang telah memberikan pengalaman serta ilmu selama masa perkuliahan khususnya di tugas akhir ini. Serta tidak lupa pula ucapan terimakasih kepada sahabat seperjuangan yang setia membantu, menemani, dan menyemangati yaitu Hasniaton, Denni Andini, Zullyana Faricha, Widya Rahma, Angga Fianza Zulmuqaddis, Ar-Razy Geubri Rezky, Panji Maulana, Bayu Adi Putra, Nurdin dan seluruh teman-teman HES 17 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-persatu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna yang dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada di waktu mendatang dan mampu memberikan kontribusi yang bernilai positif dalam bidang keilmuan.

Banda Aceh , 17 Juni 2021
Penulis,

Zahratul Idami

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ج	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ح	Jīm	J	je	ف	Fā'	F	Ef
ق	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di	ق	Qāf	Q	Ki

			bawah)				
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamz ah	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

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

1) Vokal tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal rangkap

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

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َيْ...	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
◌َؤْ...	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ -*kataba*
 فَعَلَ -*fa'ala*
 ذُكِرَ -*ḍukira*
 يَذْهَبُ -*yaḏhabu*
 سُئِلَ -*su'ila*
 كَيْفَ -*kaifa*
 هَوَّلَ -*haulā*

3. Maddah

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...اَ...ِ	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...يِ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...وُ	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ -qāla
رَمَى -ramā
قِيلَ -qīla
يَقُولُ -yaqūlu

4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

- 1) *Tā' marbūṭah* hidup

tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah 't'.

- 2) *Tā' marbūṭah* mati

tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

- 3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*raud'ah al-atfāl*

-*raud'atul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -*al-Madīnah al-Munawwarah*

-*AL-Madīnatul-Munawwarah*

طَلْحَةُ -*ṭalḥah*

5. Syaddah (Tasydīd)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda Syaddah atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbnā*

نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرِّ -*al-birr*

الْحَجِّ -*al-ḥajj*

نُعْمَ -*nu'ima*

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyahi* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ -ar-rajulu

السَّيِّدَةُ -as-sayyidatu

السَّمْسُ -asy-syamsu

القَلَمُ -al-qalamu

البَدِيعُ -al-badī'u

الْجَلَالُ -al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ -ta' khuzūna

النَّوْءُ	-an-nau'
شَيْئٌ	-syai'un
إِنَّ	-inna
أَمْرٌ	-umirtu
أَكَلَ	-akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ

-Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn

-Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ

-Fa auf al-kaila wa al-mīzān

-Fa auful-kaila wal- mīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ

-Ibrāhīm al-Khalīl

-Ibrāhīm al-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا

-Bismillāhi majrahā wa mursāh

وَاللَّهُ عَلَى النَّاسِ حَكِيمٌ

-Wa lillāhi 'ala an-nāsi ḥijju al-baiti

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-Man istaṭā'a ilāhi sabīla

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:



وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ - *Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بُيُوتٍ وَأَضَعُ لِلنَّاسِ - *Inna awwala baitin wuḍ i 'a linnāsi*

لِلَّذِي بِنِكَتِهَا مَبَارَكَةٌ - *lallaẓī bibakkata mubārakkan*

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ - *Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh al-Qur'ānu*

- *Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fīhil qur'ānu*

وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ - *Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn*

- *Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni*

أَلْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ - *Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn*

- *Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ - *Nasrun minallāhi wa fatḥun qarīb*

لِللَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعٌ - *Lillāhi al-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ - *Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Ṣamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Nama-Nama Perangkat Tuha Peut Gampong Baet	40
Tabel 2 Nama-Nama Perangkat Dan Staf Gampong Baet	40
Tabel 3 Nama-Nama Kepala Dusun Gampong Baet.....	41
Tabel 4 Jumlah Penduduk Gampong Baet Berdasarkan Jenis Kelamin	43
Tabel 5 Jumlah Penduduk Gampong Baet Berdasarkan Usia	43
Tabel 6 Jumlah Penduduk Gampong Baet Berdasarkan Mata Pencaharian	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi	66
Lampiran 2 Lembaran Permohonan Melakukan Penelitian	67
Lampiran 3 Protokol Wawancara.....	68
Lampiran 4 Dokumentasi	70



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
DAFTAR ISI	xx
BAB SATU : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Penjelasan Istilah.....	8
E. Kajian Pustaka.....	10
F. Metodologi Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan	17
BAB DUA : KONSEP HAK SYUFAH DALAM FIQH MUAMALAH	18
A. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak <i>Syufah</i>	18
B. Bentuk-Bentuk Hak <i>Syuf'ah</i> Dan Pemanfaatannya	21
C. Syarat-syarat Terbentuknya Hak <i>Syuf'ah</i>	27
D. Pendapat Fuqaha Tentang Urgensi Penggunaan Hak <i>Syuf'ah</i>	33
BAB TIGA : IMPLEMENTASI HAK AL-SYUFAH PADA KASUS INTERVENSI MASYARAKAT GAMPONG BAET TERHADAP PEMBANGUNAN REAL ESTATE	37
A. Profil Gampong Baet.....	37
B. Bentuk dan Dampak Intervensi Masyarakat Terhadap Pembangunan Perumahan Real Estate	44
C. Penyelesaian Konflik Intervensi Masyarakat Gampong Baet Terhadap Pembangunan Perumahan Real Estate....	47
D. Implementasi Hak <i>Syuf'ah</i> Sebagai Solusi Konflik Pada Kasus Intervensi Masyarakat.....	49
E. Analisa Penulis.....	52

BAB EMPAT : PENUTUP	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	60
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	65



BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam telah menetapkan beberapa persoalan prinsipil yang berkaitan dengan harta dan pemanfaatannya yang merupakan lingkup dari pembahasan *rubu'* muamalah. Para ulama telah melakukan pembahasan detil tentang persoalan muamalah untuk diimplementasi sebagai upaya menyelaraskan antara ketentuan hukum normatif dengan persoalan hukum yang terjadi dalam masyarakat. Hal tersebut tidak terlepas dari upaya untuk menciptakan stabilitas dan kedamaian di kalangan umat Islam dan juga dengan sesama. Persoalan yang muncul dalam muamalah cenderung dinamis sehingga membutuhkan penyelesaian yang sigap untuk menuntaskan berbagai persoalannya. Masalah muamalah ini cenderung luas cakupannya terutama tentang harta, kepemilikan serta berbagai akad yang dibutuhkan untuk *tasharruf* atas harta yang dimiliki. Pembahasan harta dan kepemilikan dalam *rubu'* muamalah menjadi sumber untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang terjadi.

Salah satu aspek yang diatur dalam fiqh muamalah tentang pemanfaatan harta termasuk *mal 'uqar*¹ sebagai *mal ghair manqul*², yang pemanfaatannya cenderung terbatas karena memiliki keterkaitan dengan pihak lain. Dalam fiqh muamalah ditetapkan konsep *syuf'ah*, yang menjadi aturan dalam muamalah atau secara spesifik dapat diterapkan dalam transaksi jual beli tanah dan penggunaannya. Sehingga dengan adanya *hak syuf'ah* ini pihak pemilik tanah saling memiliki rasa toleransi dan tenggang rasa terhadap sesama

¹ *Mal al 'uqar* yaitu harta yang tidak dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain, seperti tanah, rumah atau dalam istilah hukum perdata barat disebut benda tetap. Syarifah Mustabsyirah, "Pemanfaatan Mal 'Uqar untuk Pembangunan Jalan Ditinjau dalam Konsep Haq Al-Murur (studi kasus Gampong Meunasah Papeun, Kecamatan Kreung Barona Jaya, Kabupaten Aceh Besar), Skripsi, (Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh), hlm. 3.

² *Mal ghair al-manqul* yaitu harta yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain, seperti kursi, meja, sepeda, atau dalam istilah hukum perdata barat disebut dengan benda tidak bergerak. *Ibid.*

penggunanya. *Hak syuf'ah* dapat diterapkan pada harta tidak bergerak dalam bentuk hak tanggungan yang dimiliki bersama dalam bentuk *syirkah amlak*,³ *syirkah ikhtiyariyah*,⁴ dan *syirkah jabariyah*,⁵.

Di kalangan masyarakat Aceh *hak syuf'ah* dalam implementasinya cenderung lebih moderat dan fleksibel, hal ini selaras dengan konsep *hak syuf'ah* yang dikonstruksi oleh fuqaha. Salah satu eksistensi yang harus diperhatikan syaratnya, dikarenakan *hak syuf'ah* sudah melekat dan berkembang sesuai adat terdahulu yang ada di Aceh yang dikenal dengan *hak langgeh*. *Hak syuf'ah* itu sendiri merupakan interpretasi dari beberapa ketentuan syara' yang dianalisis fuqaha dalam beberapa konsep.

Menurut pandangan Ibnu Al-Qayyim, *syuf'ah* menjadi suatu ketentuan yang ditetapkan syariat yang memiliki nilai-nilai maslahat, adil, dan menjunjung tinggi kedamaian hidup umat. Pendapat Ibnu al-Qayyim ini memang belum menegaskan substansi *hak syuf'ah*, namun hal prinsipil dari *hak syuf'ah* ini adalah berusaha menghilangkan rekayasa yang dapat menimbulkan kedhaliman di antara sesama umat maupun individu.

Selain *hak syuf'ah* ini penting untuk menghilangkan dan menggugurkan kepentingan sekelompok masyarakat yang sangat berlawanan dan bertentangan dengan kepentingan umum yang menjadi memiliki sesuatu yang menjadi tujuan dan nilai-nilai *syar'i*.

³ *Syirkah Amlak* yaitu dua orang atau lebih memiliki harta bersama tanpa melalui atau didahului oleh akad *asy-syirkah*. Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 167.

⁴ *Syirkah Ikhtiyariyah* (perserikatan dilandasi pilihan orang yang berserikat), yaitu perserikatan yang muncul akibat tindakan hukum orang yang berserikat, seperti dua orang bersepakat membeli suatu barang, atau mereka menerima harta hibah, wasiat, atau wakaf dari orang lain, lalu kedua orang itu menerima pemberian hibah, wasiat, atau wakaf itu dan menjadi milik mereka berserikat. *Ibid*.

⁵ *Syirkah Jabariyah* (perserikatan yang muncul secara paksa, bukan atas keinginan orang yang berserikat), yaitu sesuatu yang ditetapkan menjadi milik dua orang atau lebih, tanpa kehendak dari mereka, seperti harta warisan yang mereka terima dari seseorang yang wafat. *Ibid*.

Rasulullah melarang berbagai tindakan dhalim seseorang terhadap pihak lain, termasuk dalam perkongsian, karena hal tersebut akan merugikan sesama. Demikian juga dalam perkongsian hal tersebut tidak boleh dilakukan karena sesama mitra harus saling menghargai. Apalagi bila hal tersebut terjadi sesama tetangga yang memiliki tempat tinggal berdekatan jangan sampai perbedaan kepentingan menyebabkan pertikaian, persengketaan dan konflik.

Menurut Ibnu Hazm, Tidak halal bagi seorang yang memiliki hal itu langsung menjualnya sampai di tawarkan kepada mitranya, jika mitranya mau membelinya dengan harga seperti orang lain, maka mitra lebih berhak. Jika ternyata tidak mau membelinya, maka gugur haknya dan mitranya tidak berhak lagi setelahnya, apabila telah dijual kepada pembelinya. Tetapi, jika mitranya belum menawarkan kepada mitra usahanya, seperti yang telah dijelaskan pemilikinya langsung menjual kepada orang lain, maka mitranya berhak *khiyar* menentukan yang terbaik dari dua hal atau lebih untuk dijadikan orientasi⁶ antara meneruskan jual beli itu atau membatalkan dan mengambil bagian itu untuk dirinya dengan harganya.

Pendapat Ibn Hazm di atas secara tegas menyatakan bahwa pihak mitra perkongsian sangat berhak untuk memperoleh objek yang ingin dialihkan baik dalam bentuk jual beli maupun melalui akad lainnya, selain mitra kongsi pihak lain yang dekat juga memiliki hak untuk memperolehnya. Sehingga dengan pendapat ini Ibn Hazm tidak membolehkan menjual kepada pihak lain apalagi dalam bentuk harga lebih rendah yang pernah di tawarkan kepada orang yang lebih dekat dengannya.

Hak syuf'ah berdasarkan *As-sunnah* dan *ijma'*. Imam Bukhari meriwayatkan dari Jabir bin Abdillah, ia berkata, “Bahwa Nabi menetapkan

⁶ Fadlil An-Nadwi, *Kamus Lengkap Arab-Indonesia, Indonesia-Arab*, (Gresik: Sekar, 1992), hlm. 109.

syuf'ah pada harta yang belum dibagi-bagi, ketika batasannya telah ditentukan dan jalan telah diatur, maka tidak ada lagi *syuf'ah*.

Secara konseptual *hak syuf'ah*, orang yang mau menjual tanah tidak bisa begitu saja menjual kepada pihak lain tanpa menawarkan kepada pihak yang dekat kekerabatannya atau kedekatan hubungan sosialnya. Dengan hak *syuf'ah* ini pihak pemilik objek transaksi harus lebih dahulu menawarkan kepada pihak kerabat dekatnya atau keluarga satu marganya. Bila tidak ada mitra maka kerabat yang hendak membeli tanah itu, penjualan dapat dilakukan dengan orang sekampungnya dan apabila tidak ada juga yang membeli dari orang sekampung, maka pemilik tanah masih harus mencari orang yang berdekatan dengan tanah tersebut atau dimana tanah itu berada, karena tetangganyalah yang harus didahulukan. Bila juga tetangga yang berdekatan dengan tanah itu tidak ada yang mau membeli, maka baru dijual lepaskannya kepada siapa saja yang mau membeli.⁷

Namun seiring berkembangnya zaman eksistensi hak *syuf'ah* mulai tidak diperhatikan lagi, sehingga apabila telah terjadi pembangunan sering terjadi sengketa, karena banyak pihak yang dirugikan disebabkan dilupakannya hak-hak ini. Para ulama juga telah sepakat tentang tetapnya *hak syuf'ah* bagi sekutu yang belum melakukan pembagian pada sesuatu yang dijual, baik berupa tanah, rumah, maupun kebun.

Pemanfaatan harta tidak bergerak sangat berkaitan dengan pihak lain terutama pemilik harta yang berada di sekitar lokasi seperti tanah perumahan, tanah pertanian maupun lahan perkebunan menjadi dilema hukum bagi masyarakat. Untuk menuju ke lokasi tanah tersebut dibutuhkan akses jalan dan biasanya harus menggunakan tanah milik orang lain. Namun bukan hanya persoalan akses jalan yang muncul dalam pemanfaatan tanah ini melainkan

⁷ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm. 127.

terjadinya sengketa yang menimbulkan percekocokan yang anarkis sehingga disharmoni di kalangan sesama harta tidak bergerak. Untuk itu dibutuhkan peraturan-peraturan hukum positif tentang hak dan kewajiban pemilik harta terutama harta tidak bergerak.

Hukum agama Islam yang sangat dijunjung secara langsung teraktualisasi dan terkristalisasi dalam kehidupan sehari-hari dalam masyarakat dan selanjutnya tumbuh dan berkembang secara praktis dan tanpa tertulis tetapi sifatnya mengikuti norma, kaidah, dan aturan yang secara umum diakui sebagai hukum adat.⁸ Djodjodigono pada tahun 1958 mengemukakan bahwa, "Hukum Adat adalah hukum yang tidak bersumber pada peraturan (tetapi bersumber) dari kekuasaan pemerintahan Negara atau salah satu sendinya dan kekuasaan masyarakat sendiri. Pokok pangkal hukum adat Indonesia adalah ugeran-ugeran yang dapat disimpulkan dari sumber tersebut di atas dan timbul langsung sebagai pernyataan kebudayaan orang Indonesia asli, tegasnya sebagai pernyataan rasa keadilannya dalam perhubungan pamrih. Unsur lainnya tidak begitu besar artinya atas luas pengaruhnya ialah unsur-unsur keagamaan, teristimewa unsur-unsur yang dibawa oleh agama Islam."⁹

Provinsi Aceh salah satu daerah yang masih mengedepankan adat istiadat dalam melakukan suatu transaksi, secara adat istiadat salah satu orang penting yang berhak mengetahui yaitu partikula atau tetangga. Aturan tentang adat dituangkan dalam Qanun Aceh Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat pada Qanun Aceh Nomor 10 Tahun 2009 tentang Lembaga Adat. Peraturan ini menjadikan acuan untuk menjalankan hukum adat yang diberlakukan di daerah Aceh.

⁸ Rusdi Sufi dan Agus Budi Wibowo, *Adat dan Islam di Aceh*, (Banda Aceh: Badan Perpustakaan Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam), sambutan Kepala Badan Perpustakaan Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

⁹ *Ibid.* hlm. 100.

Penelitian tentang *hak syuf'ah* ini dilakukan di Gampoeng Baet, *developer* telah banyak melakukan pembangunan *real estate* di berbagai lokasi salah satunya di Gampoeng Baet Kecamatan Baitussalam. Adapun rumah yang dibangun sebanyak 40 unit. *Developer* dan pemilik tanah sepakat untuk mengadakan kerjasama yang saling menguntungkan untuk dilakukan pembangunan *real estate* dengan beberapa ketentuan menurut *draft* perjanjian kerjasama. Pertama, pemilik tanah menyediakan lahan yang berlokasi di Gampoeng Baet Kecamatan Baitussalam, untuk di bangun oleh *developer* dalam bentuk pembangunan *real estate*. Kedua, *developer* menyediakan dana untuk biaya operasional pembangunan *real estate*. Ketiga, segala sesuatu yang berkaitan dengan desain bangunan, spesifikasi dan harga rumah di tentukan oleh pihak *developer* sebagai pengembang setelah koordinasi dengan pihak Bank, untuk mengantisipasi penurunan harga transaksi unit rumah oleh pihak appraisial Bank.¹⁰

Pembangunan *real estate* dilakukan saat semua perjanjian telah di sepakati bersama antara *developer* dan pemilik tanah. Namun saat terjadi pembangunan terjadi kendala, eksistensi masyarakat sekitar tidak diperhatikan. Pembangunan terus berjalan sehingga menimbulkan keresahan dan terganggunya aktivitas warga sekitar. Banyak transportasi besar masuk menyebabkan akses jalannya terganggu. Dalam merealisasikan pembangunan *real estate*, pembangunan terus dikerjakan sampai akhirnya masyarakat sekitar Gampoeng Baet Kecamatan Baitussalam melakukan penolakan terhadap pembangunan *real estate* tersebut.

Intervensi terjadi karena masyarakat resah pembangunan *real estate* dilakukan atas nama proyek dan tidak memperhatikan adanya hak masyarakat sekitar, salah satu bentuk *intervensi* yang dilakukan menutup akses jalanan

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Along sebagai *developer*, pada tanggal 9 Mei 2020 di Baet, Baitussalam Aceh Besar.

untuk menuju tempat pembangunan *real estate*. Sehingga dengan terjadinya penolakan tersebut terjadilah konflik antara *developer*, pemilik tanah dan masyarakat Gampoeng Baet. Mengetahui penolakan tersebut pihak *developer* dan pemilik tanah mendatangi aparat Gampoeng Baet untuk meluruskan apa yang terjadi dan mencari titik tengah untuk jalan keluarnya. Dari permasalahan yang terjadi di atas penulis tertarik untuk meneliti permasalahan untuk skripsi dengan judul **“Implementasi Hak Syufah Sebagai Solusi Konflik (Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar Terhadap Pembangunan Real Estate)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di paparkan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk dan dampak intervensi masyarakat terhadap pembangunan perumahan *real estate*?
2. Bagaimana penyelesaian konflik intervensi masyarakat Gampong Baet terhadap pembangunan perumahan *real estate*?
3. Bagaimana implementasi hak *syuf'ah* terhadap bentuk intervensi yang terjadi saat pembangunan *real estate* oleh masyarakat Gampong Baet?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dari penulisan ini sesuai dengan formulasi rumusan masalah adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk dan dampak intervensi masyarakat dan terhadap pembangunan perumahan *real estate*.
2. Untuk mengetahui penyelesaian konflik intervensi masyarakat Gampong Baet terhadap pembangunan perumahan *real estate*.

3. Untuk meneliti implementasi hak *syuf'ah* terhadap intervensi yang dilakukan oleh masyarakat Gampong Baet untuk penolakan pembangunan *real estate*.

D. Penjelasan Istilah

Untuk mempermudah peneliti dalam melakukan riset dan tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami kata kunci dalam penulisan karya ilmiah ini, maka perlu dijelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. *Intervensi*

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) *intervensi* adalah campur tangan dalam perselisihan antara dua pihak (orang, golongan, negara, dan sebagainya).¹¹ *Intervensi* yang penulis maksudkan dalam penelitian ini yaitu campur tangan pihak tertentu terhadap kesepakatan yang telah dicapai antara *developer* dengan pemilik tanah dalam bentuk penolakan dan penghadangan yang dilakukan sebagian masyarakat Gampong Baet terhadap instrument teknis pembangunan rumah *real estate*.

2. Perumahan *real estate* R - R A N I R Y

Real estate adalah istilah bahasa Inggris terdiri dari dua kata yaitu *real* dan *estate*. *Real* yang berarti barang/milik tetap, barang yang bersifat tetap.¹² Sedangkan *estate* adalah perkebunan, tingkat dalam hidup, tanah, tanah milik yang akan dibagi¹³ antara *developer* dan

¹¹ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/intervensi> diakses pada tanggal 14 Mei 2020 pukul 21.42 WIB.

¹² John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Jakarta, 2003), hlm 468.

¹³ John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Jakarta, 2003), hlm 219.

pemilik tanah. *Real estate* merupakan rumah yang dibangun dan terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman atau air, benda yang tidak bergerak yang ada di alam ini dan aset nyata lainnya.¹⁴

Istilah *real estate* yang penulis maksudkan dalam penelitian ini merupakan bangunan perumahan dalam bentuk dan tipe tertentu yang dibangun oleh *developer* yang bekerjasama dengan pemilik tanah dengan mekanisme pemasaran tertentu untuk mendapatkan keuntungan bersama.

3. Hak *Syuf'ah*

Syuf'ah ialah hak yang tetap secara paksa bagi serikat lama atas serikat baru dengan jalan ganti kerugian pada benda yang menjadi milik bersama.¹⁵ Secara etimologi, *syuf'ah* berarti mengumpulkan. Sedangkan secara terminologi *syuf'ah* adalah hak mitra lama untuk mengambil alih secara otoritatif aset milik bersama yang telah dijual oleh mitra lama lainnya kepada mitra baru dengan cara membayar ganti rugi sebesar uang yang telah dikeluarkan oleh mitra baru atas aset yang dia peroleh. Dalil yang mendasari legislasi *syuf'ah* adalah hadis dan *ijma'*, Rasulullah SAW memutuskan *syuf'ah* pada setiap kongsi kemitraan yang belum dibagi, berupa rumah atau pagar. Tidak halal bagi seorang mitra menjual hingga izin mitra lainnya, apabila berminat, maka mitranya bisa membelinya atau melepaskannya. Apabila ia menjual tanpa izin mitranya, maka mitranya lebih berhak dengan barang tersebut.¹⁶

¹⁴ Mufti Al Umam, "*Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate dalam Perspektif Khiyar Asy-Syarat*", *Skripsi*, (Banda Aceh, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019), hlm 1.

¹⁵ Idris Ahmad, *Fiqh al-Syafiyah*, (Jakarta: Karya Indah, 1986) hlm. 121.

¹⁶ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah: Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), hlm. 248.

4. Konflik

Konflik merupakan gejala sosial yang hadir dalam kehidupan sosial, sehingga konflik bersifat *inheren* artinya konflik akan senantiasa ada dalam setiap ruang dan waktu, dimana saja dan kapan saja. Konflik artinya percekocokan, perselisihan, dan pertentangan. Sedangkan konflik sosial yaitu pertentangan antar anggota atau masyarakat yang bersifat menyeluruh dikehidupan.¹⁷ Dalam pengertian lain, konflik merupakan suatu proses sosial yang berlangsung dengan melibatkan orang-orang atau kelompok-kelompok yang saling menentang dengan ancaman kekerasan.¹⁸

E. Kajian Pustaka

Menurut penelusuran yang telah dilakukan kajian pustaka diperlukan dalam penulisan skripsi sehingga tidak terjadi plagiasi dan duplikasi dalam riset ini, kajian pustaka juga dibutuhkan untuk melakukan pemetaan terhadap penelitian sebelumnya sehingga otentitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan dapat ditempatkan dalam khazanah kajian hukum ekonomi syariah. Dalam tulisan ini penulis meriset penelitian yang telah dilakukan yang berhubungan dengan objek kajian *hak syuf'ah* dengan judul "Implementasi *Hak Syuf'ah* sebagai solusi konflik (studi kasus intervensi masyarakat Gampong Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar terhadap pembangunan *Real Estate*). Berikut penulis memaparkan kajian pustaka yang telah dilakukan sebelumnya dan penulis jelaskan perbedaannya agar tidak terjadi persamaan di dalamnya.

¹⁷ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 587.

¹⁸ J. Dwi Narwoko dan Bagong Suryanto, *Sosiologi Teks Pengantar dan Terapan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 68.

Pertama, “*Kajian Yuridis Hak Langgeh (Syuf’ah) dalam Adat Masyarakat Aceh di Kota Langsa*”. Yang ditulis oleh Aulia Rahman pada Tahun 2015. Skripsi ini ditulis dengan rumusan masalah bagaimana keberadaan *hak langgeh (syuf’ah)* dalam masyarakat Aceh di Kota Langsa dan bagaimana menyelesaikan sengketa *hak langgeh (syuf’ah)* masyarakat Aceh di Kota Langsa. Hasil dari analisis dapat disimpulkan bahwa keberadaan *hak langgeh (syuf’ah)* di Kota Langsa pada dasarnya rata-rata kepala keluarga dari sampel yang di lakukan paham akan adanya *hak langgeh (syuf’ah)* yang tumbuh berkembang dalam tataran hukum adat masyarakat Aceh khususnya kota Langsa. Namun mereka tidak mengerti akan istilah “*Hak Langgeh*” nya, yang masyarakat ketahui kebanyakan hanya pengertian dari *hak langgeh (syuf’ah)* tersebut yaitu hak untuk membeli terlebih dahulu tanah dari ketiga unsur masyarakat yaitu saudara, tetangga, dan sesama anggota masyarakat. Namun masyarakat masih kurang mengetahui akan adanya peradilan adat dan peradilan Mahkamah Syar’iah terkait akan sengketa *hak langgeh* tersebut. Hanya sebagian kecil masyarakat yang mengetahui tentang penyelesaian sengketa *hak langgeh* pada peradilan adat saja, tanpa adanya mengetahui adanya pilihan penyelesaian sengketa melalui peradilan Mahkamah Syar’iah.¹⁹

Dari penelitian yang telah diteliti oleh Aulia Rahman, dapat diketahui perbedaan yang sangat signifikan yang akan penulis lakukan yaitu eksistensi *hak syuf’ah* yang terjadi di kalangan masyarakat sekitar Gampong Baet, penelitian yang akan ditulis lebih kepada permasalahan detail *intervensi* yang terjadi.

Kedua, Nur Maidah dengan judul penelitian *Persepsi Masyarakat Terhadap Peralihan Hak Syuf’ah Sumur Menurut Imam Syafi’i (Studi Kasus di Desa Panyabungan Tonga Kec. Panyabungan)*. Yang ditulis oleh Nur Maidah pada tahun 2017, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui konflik apa yang

¹⁹ Aulia Rahman, “*Kajian Yuridis Hak Langgeh (Syuf’ah) Dalam Adat Masyarakat Aceh Di Kota Langsa*”, Jurnal Premise Law Tahun 2015.

terjadi antara masyarakat sekitar terkait dengan perkongsian sumur, maksudnya ada dua atau tiga keluarga yang memiliki satu sumur bersama masalahnya yang lebih banyak adalah satu sumur dimiliki dua keluarga. Hal ini bisa terjadi karena rumah mereka berdampingan atau bertolak belakang (belakang rumah keduanya yang berdempet). Sebenarnya kejadian ini sudah sering terjadi dan dilanjutkan secara turun temurun meskipun itu tidak lama, namun belum pernah terjadi konflik antara kedua belah pihak dan belum pernah terjadi jual beli terhadap benda bersama karena kedua pihak masih menetap di rumah mereka.²⁰

Dari penelitian Nur Maidah bisa dilihat bahwa yang diteliti dari segi konflik yang terjadi antara sesama warga sekitar, sedangkan penulis melakukan penelitian dari segi konflik yang terjadi antara pihak pembangunan *real estate* dengan warga sekitar lokasi pembangunan *real estate*.

Ketiga, Najihatul Faridy dengan judul penelitian *Eksistensi Hak Langgeh (Syuf'ah) dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala dalam Perspektif Fikih Muamalah*. Yang ditulis oleh Najihatul Faridy pada tahun 2015, penelitian ini menunjukkan bahwa seiring berjalannya waktu hak langgeh (*syuf'ah*) di desa Rukoh mulai menghilang eksistensinya di dalam masyarakat. Mulai hilangnya beberapa faktor disebabkan oleh beberapa faktor yaitu banyaknya pendatang baru yang tinggal dan menetap di desa Rukoh dan tidak mengerti adat yang berlaku di daerah tersebut. Dan juga faktor teknologi yang semakin canggih menyebabkan banyaknya metode jual beli baru dalam masyarakat, hal itu menyebabkan interkasi sesama tetangga jadi berkurang. Dalam transaksi jual beli tanah di Desa Rukoh menurut tinjauan hukum islam dalam perspektif Fikih Muamalah ditemukannya pelanggaran hak langgeh (*syuf'ah*), yaitu beberapa warga menjual tanah tanpa sepengetahuan dan tidak

²⁰ Nur Maidah, "Persepsi Masyarakat Terhadap Peralihan Hak Syuf'ah Sumur Menurut Imam Syafi'i (Studi Kasus di Desa Panyambungan Tonga Kec. Panyambungan)", Skripsi Thesis, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN SU, 2017)

menawarkan kepada tetangganya. Gugatan hak langgeh hanya dilakukan oleh masyarakat yang mengerti dan menindaklanjuti dengan melaporkan kepada perangkat desa setempat dan menyelesaikan secara adat. Walaupun demikian, masih ada masyarakat yang sadar akan adat dan melestarikannya. Masih banyak masyarakat yang peduli dan menggunakan hak langgeh dalam transaksi jual beli tanah dengan menawarkan kepada tetangga sekitar dan keluarga dan menuntut hak langgeh jika hak langgeh tersebut dilanggar.²¹

Dari penelitian yang diteliti oleh Najihatul Faridy berbeda dengan yang penulis teliti, titik fokus permasalahan yang diteliti lebih kepada proteksi dalam pembangunan *real estate*.

F. Metodologi Penelitian

Dalam sub bab ini penulis menformat desain metode penelitian untuk riset ini agar memperoleh prosedur penelitian yang sesuai dengan ketentuan dan syarat penelitian karya ilmiah. Penelitian yang penulis lakukan ini merupakan penelitian empirik dengan menggunakan pendekatan yuridis formal sebagai pendekatan risetnya. Dengan demikian metode penelitian ini sangat penting guna memperoleh data yang akurat dan objektif agar memperoleh karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis mengumpulkan beberapa data dalam penelitian ini dengan menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Kegiatan penelitian memerlukan metode penelitian yang jelas untuk memudahkan penulis dalam menulis karya ilmiah, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif, penelitian ini turun ke lapangan dan

²¹ Najihatul Faridy, “Eksistensi Hak Langgeh (Syuf’ah) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala dalam Perspektif Fikih Muamalah”. Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2015).

berinteraksi langsung. Penelitian kualitatif suatu riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Proses dan makna (*perspektif subjek*)²² lebih ditonjolkan dalam penelitian ini. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar belakang penelitian dan sebagai bahan untuk pembahasan hasil penelitian.

2. Metode Pengumpulan Data

Salah satu tahap penting dalam proses penelitian adalah tahap pengumpulan data, dalam hal ini peneliti harus benar-benar memahami berbagai hal yang berkaitan dengan metode ini agar sesuai kebutuhan sehingga dapat diklasifikasikan sebagai *manageable*²³ data. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian lapangan dan metode penelitian kepustakaan.

a) Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan diperlukan agar data yang dikumpulkan akurat dan mendapatkan data primer yang menitikberatkan pada kegiatan lapangan terhadap suatu objek penelitian dengan meninjau *intervensi* yang terjadi di Gampong Baet dan implementasi hak *syuf'ah* dalam penyelesaian konflik. Penelitian lapangan ini dilakukan dengan menggunakan pengumpulan data-data yang ada dilapangan seperti wawancara observasi dan dokumentasi.

b) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan merupakan pengumpulan data skunder, yaitu dengan cara mengumpulkan, membaca dan mengkaji buku-buku bacaan,

²² *Perspektif subjek* terdiri dari dua kata yaitu perspektif dan subjek. Perspektif adalah sudut pandang, sedangkan subjek adalah bagian klausa yang menandai apa yang dikatakan oleh pembicara (kalimat pokok).

²³ *Manageable* merupakan suatu hal yang dapat diatur atau dikendalikan.

jurnal, makalah, artikel internet, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini sebagai data yang bersifat teoritis. Data pustaka penulis peroleh melalui penelusuran literature, kitab fiqh dan jurnal yang membahas tentang

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tahapan yang paling penting dalam penelitian kualitatif, lokasi penelitian merupakan suatu tempat penelitian yang dipilih oleh penulis untuk memperoleh data yang diperlukan dan mempermudah penulis dalam melakukan penelitian. Lokasi penelitian terletak di Lorong T. Arbi Gampong Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

4. Teknik Pengumpulan Data

Ada beberapa teknik pengumpulan data yang penulis gunakan agar mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan, penulis menggunakan dua teknik pengumpulan data, *interview* (wawancara), dan *observasi* (pengamatan).

a) *Interview* (wawancara)

Wawancara adalah Tanya jawab antara pewawancara dengan yang diwawancarai untuk meminta keterangan atau pendapat tentang suatu hal yang berhubungan dengan masalah peneliti.²⁴ Wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara yang tersruktur, yaitu wawancara secara terencana yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.²⁵ Untuk menguatkan data dalam penulisan karya ilmiah ini penulis mewawancarai 1 orang *developer* yaitu Along, 2 orang pemilik tanah yaitu Sofyan dan Muhammad jamil, dan 2 anggota masyarakat yang melakukan *intervensi* yaitu Taufik dan Ari.

²⁴ Marzuki Abubakar. *Metodologi Penelitian*, (Banda Aceh, 2013) hlm. 57.

²⁵ *Ibid*, hlm. 58.

b) *Observasi* (pengamatan)

Observasi (pengamatan) teknik pengumpulan data dengan cara mengamati langsung terhadap objek yang akan diteliti. Observasi merupakan perbuatan jiwa secara aktif dan penuh perhatian untuk menyadari adanya suatu rangsangan tertentu yang diinginkan, atau suatu pengamatan yang sengaja dan sistematis mengenai suatu fenomena.²⁶

5. Instrument pengumpulan data

Instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan teknik wawancara adalah buku tulis, pulpen, recorder (alat perekam suara) untuk mencatat serta merekam keterangan-keterangan yang disampaikan oleh pihak yang diwawancarai. Adapun instrument yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan teknik observasi yaitu buku tulis, pulpen, dan kamera untuk mencatat dan mengambil gambar apa saja yang perlu dilihat dari objek penelitian.

6. Langkah-langkah analisis data

Analisis data ini dilakukan setelah seluruh data yang dibutuhkan telah diperoleh semuanya. Untuk melakukan analisis data dibutuhkan tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. Klasifikasi data

Klasifikasi data ini dilakukan untuk memilah dan mengelompokkan data sehingga data-data tersebut dapat diketahui sumber primer dan sumber sekunder. Demikian juga data yang diperoleh melalui interview ataupun melalui observasi.

b. Penilaian data

Seluruh data yang dikumpulkan harus dilakukan penilaian agar diketahui tingkat akurasi dan objektivitasnya, sehingga dengan penilaian tersebut akan lebih memudahkan proses analisis data.

²⁶ *Ibid*, hlm. 59.

c. Interpretasi data

Interpretasi data penulis lakukan sebagai tahapan akhir dari analisis data. Pada interpretasi data ini penulis melakukan penafsiran dan pembahasan terhadap semua informasi yang telah dikumpulkan. Sehingga diketahui tingkat validitas data.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan para pembaca dalam menelaah karya ilmiah ini, maka penulis akan mengemukakan sistematika pembahasannya. Penulis membagi kedalam empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab *satu*, merupakan pendahuluan yang didalamnya meliputi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *dua*, merupakan teoritis tentang hak *syuf'ah*, dalam bab ini penulis akan membahas tentang pengertian dan dasar hukum hak *syuf'ah*, bentuk-bentuk hak *syuf'ah* dan pemanfaatannya, syarat-syarat terbentuknya *syuf'ah*, dan pendapat fuqaha tentang urgensi penggunaan hak *syuf'ah*

Bab *tiga*, merupakan bab pembahasan, yang membahas tentang *intervensi* yang terjadi terhadap pembangunan rumah *real estate* dan dampaknya, dengan cakupan pembahasan yaitu profil Gampong Baet, bentuk dan dampak intervensi masyarakat terhadap pembangunan perumahan *real esate*, penyelesaian konflik intervensi masyarakat Gampong Baet terhadap pembangunan perumahan *real estate*, implementasi hak *syuf'ah* sebagai solusi konflik pada kasus intervensi masyarakat, dan analisa penulis.

Bab *empat*, merupakan bab penutup dari penelitian ini dengan berisikan keseluruhan isi penelitian karya ilmiah yang berisikan kesimpulan dan saran dari penulis terhadap permasalahan karya ilmiah ini.

BAB DUA KONSEP HAK SYUFAH DALAM FIQH MUAMALAH

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Syufah

Al-syuf'ah menurut bahasa berarti *al-Dham*, *al-Taqwiyah* dan *al-I'arah* yang berarti “penggabungan”, yakni penggabungan secara paksa atas suatu hak yang dijual ke pihak lain supaya dijual kembali kepada pihak yang lebih berhak, yakni anggota perserikatan. *Syuf'ah* juga berarti pemilikan barang yang diperkongsikan (*al-masyfu'*) oleh pihak yang bergabung pada pada suatu persekutuan milik secara paksa dari pihak yang membeli dengan cara mengganti nilai harga jual yang sudah dilakukan.²⁷ *Syuf'ah* merupakan penggabungan bagian mitranya kepadanya sehingga menjadi tergabung, dalam kehidupan sehari-hari dapat dilihat jika seseorang akan menjual rumahnya, serikat atau tetangganya mendatanginya untuk menggabungkan diri tentang apa yang akan dijual kemudian penjual memprioritaskan kepada orang yang lebih dekat hubungannya dari pada orang yang jauh.

Syuf'ah merupakan hak yang ditetapkan berdasarkan Hadis dan ijma'. *Syuf'ah* menetapkan dasar hukum agar apabila terjadi sengketa dapat mudah terselesaikan dan terhindar dari kemudharatan. Dasar hukum berlakunya *syuf'ah* yaitu:

عن جابر : ان النبي صلى الله عليه واله وسلم قضى بالشفعة في كل مالم يقسم فاذا وقعت الحدود
وصرفت الطرق فلا شفعة (رواه أحمد والبخارى)

*Dari Jabir, bahwa Nabi SAW, menetapkan syuf'ah setiap barang yang belum dibagi. Karena itu, apabila batas-batasnya sudah tetap dan jalan-jalannya sudah diatur maka tidak ada syuf'ah. (HR. Ahmad dan Bukhari).*²⁸

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid III (Beirut: Dar al-Fikr, 1983), hlm. 219.

²⁸ Imam Muhammad Asy Syaikani, *Nailul Authar*, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1992), hlm.136.

Dasar dari *ijma'* adalah ucapan Ibnu Munzir, “Ulama sepakat ditetapkannya *syuf'ah* bagi partner pada sesuatu yang belum dibagi, berupa tanah, rumah, atau kebun”.²⁹

Adapun pengertian *syuf'ah* menurut terminologi adalah sebagai berikut:

والمقصود بها في الشرع : تملك المشفوع فيه جبرا عن المئثري ما قام عليه من الثمن والنفقات

*Dan yang dimaksud dengan syuf'ah menurut syara, syuf'ah adalah pemilikan barang syuf'ah oleh syafi', sebagai pengganti dari pembeli dengan membayar harga barang kepada pemiliknya, sesuai dengan nilai yang biasa dibayar oleh pembeli lain.*³⁰

Adapun pengertian *syuf'ah* menurut Ibnu Qadamah adalah sebagai berikut:

و هي استحقاق انتزاع الانسان حصه شريكه من مئثري بها بمثل ثمنه

*Syuf'ah yaitu hak pengambilan secara paksa bagian teman serikatnya dari orang yang membelinya dengan membayar seperti harganya (harga belinya).*³¹

Adapun menurut jumhur ulama selain ulama Hanafiyyah *syuf'ah* adalah hak seorang peserikat untuk mengambil (membeli) benda yang dijual teman serikatnya berupa benda tidak bergerak, dengan mengganti harga atau nilainya yang telah dibayarkan oleh pihak ketiga itu dengan *sighat* (lafaz).

و هي في الشرع حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الحادث بسبب الشركة بما يملك به لدفع الضرر

*Dan syuf'ah istilah syara' adalah hak kepemilikan secara paksa yang ditetapkan untuk serikat lama atas serikat baru dengan sebab perserikatan pada yang dimilikinya untuk menolak kemudharatan.*³²

²⁹ Ibnu Qudamah, *Al-Mugni*, Juz V (Mesir: Dar al-Manar, 1317 H), hlm. 284.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Juz XII terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT. Al Ma'arif, 1995), hlm. 45.

³¹ Imam Muhayyil Ahmad bin Hambal, *Al-Kafi*, Juz II (Beirut: Maktab al-Islamiy, 1988), hlm. 416.

³² Taqiy ad-Din Abi Bakr ibn Muhammad al-Husainiy Hushnil ad-Dimasyiqiy as-Syafi'i, *Kifayah al-Akhyar* (Beirut: Dar al-Khair, 1996), hlm. 341.

Beberapa defenisi yang telah dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *syuf'ah* adalah hak seorang peserikat untuk membeli secara paksa barang serikat yang dijual oleh teman serikatnya kepada pihak lain yang menjadi peserikat baru karena pembelinya itu dengan memberikan ganti (harga) sebesar harga barang tersebut saat dijual untuk menghindari terjadinya *ke-mudharatan* karena perubahan teman serikat.

Sebagai salah satu jalan untuk menghindari *ke-mudharatan* yang bakal terjadi antara pihak yang berserikat, maka *syuf'ah* ditetapkan dengan memiliki dasar hukum berlakunya baik dari hadis maupun *ijma'*.

Demikian pula dalam hadis lain dinyatakan sebagai berikut:

عن جابر قال: قال رسول الله عليه وسلم: الشفعة في كل شرك رغبة أو حاط لا يصلح ان بيع حتى يؤذن تريكه فإن باع فهو حق يؤذنه (رواه البيهقي)

Dari Jabir berkata Rasulullah SAW, bersabda: Syuf'ah berlaku pada perserikatan rumah atau kebun, tidak boleh menjualnya sampai meminta izin pada teman serikatnya maka jika ia menjualnya, teman serikatnya lebih berhak sampai ia mengizinkannya. (HR Al-Baihaqi).³³

Hadis di atas terlihat bahwa Rasulullah SAW, memberlakukan *syuf'ah* atas harta serikat berupa rumah atau kebun yang akan dijual oleh salah satu pihak yang berserikat kepada orang lain. Dalam studi yang saya lakukan kebun yang dimaksud bisa diartikan sebagai tanah.

Berdasarkan hadis-hadis di atas jelas terlihat bahwa *syuf'ah* merupakan hak yang diberikan oleh *syara'* kepada pihak yang berserikat yang dasarnya pada hadis Nabi SAW. Adapun dasar hukum *syuf'ah* dari *ijma'* maka sebagaimana diriwayatkan dari Ibn Al-Munzir bahwa para ulama telah sepakat tentang disyariatkannya *syuf'ah* untuk peserikat terhadap harta serikat yang belum ditetapkan bagian masing-masing berupa tanah, rumah atau kebun.

³³ Al-Baihaqi, *Sunan al-Kubra*, Juz VI (Beirut, Lebanon, Dar al-Fikr, 2002), hlm. 109.

B. Bentuk-Bentuk Hak *Syuf'ah* Dan Pemanfaatannya

Dalam konteks Fiqh Muamalah, istilah *syuf'ah* digunakan untuk sesuatu yang dijual, yang diperoleh oleh mitra kerja sama (*syarik*) atau tetangga dengan paksa dengan harga yang telah digunakan untuk membeli atau menjualnya. Bentuk hak *syuf'ah* mencakup dua hal. Pertama, kepemilikan bersama karena adanya *syirkah* baik karena *syirkah amlak* maupun *syirkah 'uqud*, atau kepemilikan bersama atas kepemilikan umum atau hak menahan agunan. Kedua, hubungan pertetanggaan. Tetangga merupakan orang yang lebih berhak atas sesuatu yang ada di sekitarnya, karena *syuf'ah* disyariatkan untuk menghindari terjadinya mudharat, baik dari tetangga maupun terhadap tertangga.

Syirkah dalam arti bahasa adalah:

الإختلاطُ أَي خَلَطَ أَحَدُ الْمَالَيْنِ بِالْأُخْرِ بِحَيْثُ لَا يَمْتَا زَان عَنْ بَعْضِهِمَا

*Bercampur yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan yang lainnya, sehingga tidak dapat dibedakan antara keduanya.*³⁴

Menurut istilah definisi *syirkah* dikalangan ulama terdapat perbedaannya.

a. Menurut Hanafiyah

الشَّرِكَةُ هِيَ عِبَارَةٌ عَنْ عَقْدٍ بَيْنَ الْمُتَشَارِكِينَ فِي رَأْسِ الْمَالِ وَالرَّبْحِ

*Syirkah adalah suatu ungkapan tentang akad (perjanjian) antara dua orang yang berserikat di dalam modal dan keuntungan.*³⁵

b. Menurut Malikiyah

الشَّرِكَةُ هِيَ إِذْنٌ فِي التَّصَرُّفِ لَهُمَا مَعَ أَنْفُسِهِمَا أَي أَنْ يَأْذَنَ كُلُّ وَاحِدٍ مِنَ الشَّرِيكَيْنِ لِصَاحِبِهِ فِي أَنْ يَتَصَرَّفَ فِي مَالٍ لَهُمَا مَعَ إِبْقَاءِ حَقِّ التَّصَرُّفِ لِكُلِّ مِنْهُمَا

Syirkah adalah persetujuan untuk melakukan tasarruf bagi keduanya beserta diri mereka; yakni setiap orang yang berserikat memberikan

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2010), hlm. 339.

³⁵ *Ibid*, hlm. 340.

*persetujuan kepada teman serikatnya untuk melakukan tasarruf terhadap harta keduanya di samping masih tetapnya hak tasarruf bagi masing-masing peserta.*³⁶

c. Menurut Syafi'iyah

وَفِي الشَّرْحِ: عِبَارَةٌ عَنْ ثُبُوتِ الْحَقِّ فِي الشَّيْءِ إِذَا وَجِدَ لِشَخْصَيْنِ فَصَاعِدًا عَلَى جِهَةِ الشُّيُوعِ

*Syirkah menurut syara' adalah suatu ungkapan tentang tetapnya hak atas suatu barang bagi dua orang atau lebih secara bersama-sama.*³⁷

d. Menurut Hanabilah

الشَّرِكَةُ هِيَ الْإِجْتِمَاعُ فِي اسْتِحْقَاقِ أَوْ تَصَرُّفِ

*Syirkah adalah berkumpul atau bersama-sama dalam kepemilikan atas hak atau tasarruf.*³⁸

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan *syirkah* merupakan kerja sama antara dua pihak atau lebih. Dalam hal ini berkaitan dengan pencampuran hak *syuf'ah*, yang dimaksud dengan pencampuran di sini adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga sulit untuk dibedakan.

Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud dengan *syirkah amlak* adalah kepemilikan oleh dua orang atau lebih terhadap satu barang tanpa melalui akad *syirkah*.³⁹ Dalam hal lain apabila lebih dari satu orang memiliki jenis barang tanpa akad baik bersifat *ikhtiari*⁴⁰ atau *jabari*⁴¹. Artinya, barang tersebut dimiliki oleh dua orang atau lebih tanpa didahului oleh akad. Hak kepemilikan tanpa

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.* hlm. 341.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, ..., hlm. 344.

⁴⁰ *Ikhtiari* yaitu perserikatan yang muncul akibat tindakan hukum orang yang berserikat.

⁴¹ *Jabari* yaitu perserikatan yang muncul secara paksa bukan keinginan orang yang berserikat.

akad itu dapat disebabkan oleh dua sebab. Di dalam hal ini seseorang tidak berhak untuk menggunakan atau menguasai milik mitranya tanpa izin dari yang bersangkutan. Karena masing-masing mempunyai hak yang sama oleh sebab itu, eksistensi mitra sekitarnya harus sangat diperhatikan untuk menghindari hal yang tidak diinginkan.

Syirkah uqud adalah suatu ungkapan tentang akad yang terjadi antara dua orang atau lebih untuk bersekutu di dalam modal dan keuntungannya.⁴² Dalam akad *syirkah 'uqud* dua orang atau lebih melakukan akad untuk bekerja sama (berserikat) dalam modal dan keuntungan. Artinya, kerja sama ini di dahului oleh transaksi dalam penanaman modal dan kesepakatan pembagian keuntungan.

Syirkah memiliki kedudukan yang sangat kuat dalam Islam. Sebab keberadaannya diperkuat oleh Al-Qur'an, hadis, dan *ijma* ulama.

وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

...*Sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang berserikat itu sebagian berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh dan amat sedikit mereka itu...* (Q.S Shad, 38:24).⁴³

Berdasarkan dari sumber hukum di atas maka secara *ijma* para ulama sepakat bahwa hukum *syirkah* yaitu boleh. *Syirkah* merupakan suatu hal penting yang harus ada sebelum dilaksanakannya *syirkah*. Jika salah satu syarat tidak dapat dipenuhi maka transaksi *syirkah* batal. Menurut Hanafiyah syarat-syarat *syirkah* terbagi menjadi empat bagian:⁴⁴

⁴² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, ..., hlm. 345.

⁴³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 166.

⁴⁴ Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 180.

1. Syarat yang berkaitan dengan bentuk semua bentuk *syirkah* baik harta, maupun lainnya. Dalam hal ini, terdapat dua syarat: pertama, berkaitan dengan benda yang diakadkan (ditransaksikan) harus berupa benda yang dapat diterima sebagai perwakilan. Kedua, berkaitan dengan keuntungan, pembagian harus jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak, misalnya setengah atau sepertiga.
2. Syarat yang terkait dengan harta (mal). Dalam hal ini, ada syarat yang harus dipenuhi, yaitu pertama modal yang dijadikan objek akad *syirkah* adalah dari alat pembayaran yang sah (*nuqud*) seperti riyal, rupiah, dan dollar. Kedua, adanya pokok harta (modal) ketika akad berlangsung baik jumlahnya sama atau berbeda.
3. Syarat yang terkait dengan *syirkah mufawadhah*⁴⁵ yaitu 1. Modal pokok harus sama, 2. Orang yang ber-*syirkah* yaitu ahli kafalah, 3. Objek akad diisyaratkan *syirkah* umum, yaitu semua macam jual beli atau perdagangan.
4. Adapun syarat yang berkaitan dengan *syirkah 'inan* sama dengan syarat-syarat *syirkah mufawadhah*.

Ajaran Islam, mengajarkan supaya kita menjalin kerja sama dengan siapa pun terutama dalam bidang ekonomi dengan prinsip saling tolong menolong dan menguntungkan, tidak menipu dan merugikan. Tanpa kerja sama maka sulit untuk memenuhi kebutuhan hidup. *Syirkah* pada hakikatnya adalah sebuah kerja sama yang dimiliki baik berupa harta maupun pekerjaan, dalam penulisan karya ilmiah ini *syirkah* dan *syuf'ah* berkaitan.

Pemanfaatan hak *syuf'ah* dalam konsep yang penulis teliti yaitu pemanfaatan hak untuk memberitahu terlebih dahulu. Kita semua mengetahui

⁴⁵ *Syirkah Mufawadhah* yaitu perserikatan di mana modal semua pihak dan bentuk kerja sama yang mereka lakukan baik kualitas dan kuantitasnya harus sama dan keuntungan di bagi rata.

bahwa segala perintah atau aturan baik itu bersifat *samawi* (berasal dari tuhan) maupun *ardhi* (buatan manusia) menyatakan adanya *syuf'ah*. Syariat Nabi Muhammad yang terang benderang memperbolehkan dan menetapkan hal ini karena terkandung faedah di dalamnya dan menghindari kemudharatan yang timbul.

Pemanfaatan hak *syufah* menurut mazhab Syafi'i harus memberitahukan keinginan untuk menggunakan haknya. Ketika serikat mengetahui adanya transaksi pada objek yang dimaksud, bisa jadi serikatnya mengetahuinya sendiri atau diberitahu orang lain, oleh karenanya proses pemberitahuan harus diberitahukan terlebih dahulu agar tidak terjadi kesalah pahaman.

Tentang waktu pemberitahuan dari pihak *syafi'*, para ulama fikih sepakat harus dilakukan sesegera mungkin. Namun jika ada halangan, seperti sedang makan karena kelaparan, atau shalat, atau mandi. Maka hal tersebut tidak menjadikan hak *syuf'ahnya* batal jika pemberitahuan diakhirkan hingga keperluannya selesai. Namun, jika ditunda tanpa ada uzdur yang pasti dan tidak bisa ditolerir, mungkin karena waktu yang lama maka hak *syuf'ah* tersebut menjadi batal. Sebab hal tersebut justru akan menimbulkan mudharat bagi pihak lain. Selanjutnya keinginan tersebut ditegaskan dengan menghadirkan bukti atau saksi dan pernyataan persetujuan dari pihak yang terkait. Adanya saksi atau bukti bukanlah syarat, tapi sebagai penguat ketika ada penolakan dari pihak yang terkait. Ketika objek masih ditangan penjual, *syafi'* bisa menuntut haknya lewat penjual atau pembeli. Sebab keduanya adalah berkaitan dengan hak *syuf'ah* nya. Jika dia diam saja membiarkan transaksinya berlangsung, padahal mampu untuk menuntut haknya, maka batal hak *syuf'ah* nya. Apabila barang sudah di tangan pembeli, maka *syafi'* hanya berurusan dengan pembeli saja.

Sebab penjual bukan pemilik lagi. Posisi dia seperti orang lain, jika sampai tahap ini masih ada kendala, maka baru dibawa kedepan hakim.⁴⁶

Syuf'ah haruslah dilakukan secepat mungkin, dalam artian apabila syafi' hendak melakukan *syuf'ah* maka ia mestilah melaksanakannya setelah ia mengetahui adanya pemindahan hak milik oleh anggota persekutuannya. Bila ia memperlambat pelaksanaan *syuf'ah* tanpa adanya alasan yang jelas, maka hak *syuf'ah* menjadi gugur. Dalam kehidupan bertetangga, apabila mereka mempunyai hak milik bersama (saling berdekatan), misalnya berupa suatu tanah perkarangan, maka bagi masing-masingnya berlaku hak *syuf'ah* ketika salah satu pihak akan menjualnya. Para ulama telah sepakat tentang kadar ukuran *syuf'ah* jumlahnya mestilah sama dengan harga jual yang dilakukan oleh anggota perserikatan dengan pembeli, serta tidak boleh kurang. Bagi fuqaha yang membolehkan *syuf'ah* karena perpindahan milik bukan melalui jual beli, maka pelaksanaan *syuf'ah* dilakukan dengan cara memperkirakan nilai harga bagian yang dipindahmilikkan itu. Kalau sesuatu itu terbatas kadarnya karena syarak, seperti diyat pelukaan yang menghilangkan tulang, maka ganti rugi yang harus ditebus sebagai imbalan *syuf'ah* didasarkan atas imbalan pelukaan tersebut.⁴⁷

Hak *syuf'ah* berlaku pada aset berupa properti yang dapat dibagi-bagi seperti tanah. Dan mereka berbeda pendapat pada aset property yang sulit untuk dibagi-bagi seperti kamar mandi yang kecil, kedai, atau warung. Mayoritas kalangan Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat tidak ada *syuf'ah* pada aset properti yang tidak mungkin dibagi-bagi. Sebab menurut mereka *syuf'ah* itu berlaku untuk menepis bahaya yang timbul dari proses pembagian dan hal-hal yang berlaku dalam pemanfaatannya. Hal-hal tersebut tidak terjadi pada aset yang tidak bisa dibagi-bagi. Di sisi lain, manfaat yang ada pun juga terbatas.

⁴⁶ <https://www.hujjah.net/penggunaan-hak-syufah-dalam-kepemilikan-harta/>

⁴⁷ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perseda, 1997), hlm. 9.

Seperti kamar kecil yang tidak mungkin dimanfaatkan untuk yang lain kecuali urusan kamar mandi. Sementara Hanafiyah dan yang sepakat dengannya dari kalangan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah berpendapat sebaliknya. Pendapat mereka *dirajihkan* oleh Ibnu Taimiyah. Menurutnya jika tidak berlaku *syuf'ah* pada aset ini, madharat yang terjadi pun juga ada. Bahkan justru madharatnya bisa berlaku lebih lama karena kepemilikan bersama yang tidak mungkin dipisahkan. Aset yang tidak bisa dibagi pun sebenarnya bisa dibagi. Meskipun dengan merusaknya. Dan Ibnu Taimiyah menambahkan bahwa dalam hadits Jabir, Rasulullah SAW tidak membatasi secara sharih bahwa *syuf'ah* hanya berlaku pada aset yang bisa dibagi saja. Sementara pembatasan seperti ini membutuhkan dalil tersendiri.⁴⁸

Adanya *syuf'ah* ini diatur oleh agama guna untuk memelihara ketenangan dan keutuhan para pemilik harta bersama itu dari berbagai gangguan, baik gangguan terhadap hak milik atau ketenangan para anggota yang tergabung di dalamnya. Dalam hal ini asas dalam lapangan fiqh muamalah mengandung unsur ketentraman dan kedamaian, oleh karenanya hal ini harus benar-benar di perhatikan agar kedamaian tetap tercipta dan mencegah terjadinya kemudharatan.⁴⁹

C. Syarat-syarat Terbentuknya Hak *Syuf'ah*

Islam menganjurkan untuk melakukan sesuatu hal bertaut pada syarat yang telah ditetapkan agar tetap berada di jalan yang benar dan sesuai dengan aturan. Dalam hal terbentuknya *syuf'ah* tentu adanya beberapa syarat agar tidak terjadi penyimpangan dalam menjalani dan menerapkannya di kehidupan sehari-hari. Dalam *syuf'ah* ada empat hal yang harus diperhatikan, yaitu:

1. *Masyfu' fih*, yaitu properti yang ingin dimiliki oleh *syafi'*

⁴⁸ <https://www.hujjah.net/penggunaan-hak-syufah-dalam-kepemilikan-harta/>

⁴⁹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, ..., hlm. 9.

2. *Masyfu' bih*, yaitu properti yang dengannya *syafi'* berhak meminta hak *syuf'ah*-nya.
3. *Masyfu' alaih*, yaitu orang yang kepemilikannya atas *masyfu' fih*, berpindah darinya melalui pembelian dan sejenisnya
4. *Syafi'*, pihak yang meminta haknya, atas *masyfu' fih* sebagai bentuk pengambilan haknya.

Syarat-syarat terbentuknya *syuf'ah* meliputi:⁵⁰

1. *Masyfu'*, benda-benda yang dijadikan barang *al-syuf'ah*.
 - a. Barang yang *disyuf'ahkan* berbentuk barang tetap (*'Uqar*), seperti tanah, rumah, dan hal-hal yang berkaitan dengan keduanya seperti tanaman, bangunan, pintu-pintu, pagar, atap, dan semua yang termasuk dalam penjualan pada saat dilepas. Pendapat ini merupakan pendapat yang dikemukakan oleh jumbuh ahli fiqh, sedangkan alasan yang digunakan adalah sebuah hadis dari Jabir r.a.:

قَضَى رَسُولُ اللَّهِ ص م بِالشُّفْعَةِ فِي كُلِّ شَيْءٍ كَمَا لَمْ تَقْسَمَ رُبْعَةٌ أَوْ خَا نِطٍ

Rasulullah SAW, menetapkan untuk setiap benda syirkah yang tidak dapat dibagi-bagi seperti rumah atau kebun.

Dari pendapat di atas segolongan para penduduk Mekkah al-Zahiriyah membantah pendapat tersebut. Para golongan ini berpendapat bahwa *syuf'ah* bisa berlaku untuk segala jenis benda kerana ada beberapa kemudharatan yang dapat terjadi partner dalam jual beli benda tetap (*'Uqar*) dapat pula terjadi pada partner jual beli benda-benda bergerak (benda yang dapat dipindahkan). Mereka juga beralasan pada hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas r.a.:

الشُّفْعَةُ فِي كُلِّ شَيْءٍ

*Syuf'ah berlaku untuk segala sesuatu.*⁵¹

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 162.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 163.

Ayat di atas menjelaskan bahwa *syuf'ah* berlaku untuk segala sesuatu, Ibnu Hazm juga berpendapat *syuf'ah* wajib pada setiap penjualan barang *musya'* yang tidak dapat dibagi antara dua orang atau lebih dalam bentuk apapun yang pada awalnya terbagi-bagi, berupa tanah, pohon, pedang, makanan, binatang atau apa saja yang tidak dapat dijual.

2. *Syafi'* yaitu orang yang akan mengambil atau menerima *syuf'ah*
 - a. Orang yang membeli secara *syuf'ah* adalah partner dalam benda atau barang tersebut.

Perpartneran yang terjadi di antara mereka sudah lebih dulu terjalin sebelum adanya transaksi, tidak adanya perbedaan batasan di antara keduanya sehingga benda itu menjadi milik mereka berdua secara bersamaan.

Dalam hadis riwayat Khomsah dari Jabir r.a., diriwayatkan:

قَضَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِأَنَّ الشَّفْعَةَ فِي كُلِّ مَالٍ يَنْسَبُ فَإِذَا وَقَعَتْ الْحُدُودُ
وَصُرَّتْ قَبْلَ الطَّرْقِ فَلَا شَفْعَةَ

Rasulullah SAW, menetapkan syuf'ah untuk segala jenis tidak dipecah dan apabila terjadi batasan hak (had), kemudian perbedaan hak sudah jelas, maka tidak ada syuf'ah.

Ali, Utsman, Umar, Syaid al-Musayyab, Sulaiman bin Yasar, Umar bin Abdul Aziz, Rabi'ah Malik, Syafi'I, Audza'I, Ishaq, Ubaidillah bin Hasan, dan Imamiyah berpendapat bahwa *syuf'ah* tidak berlaku terhadap barang yang apabila dibagi atau dipecah akan hilang manfaatnya, seperti kamar mandi dan *water closet*.⁵² Pendapat ini sama halnya dengan jalanan yang tidak dapat dibagi sebagaimanapun dipecah atau diberi batasan karena jalanan merupakan tempat umum yang selalu dipakai oleh setiap orang.

Menurut kebanyakan ulama tetangga tidak mendapatkan *syuf'ah*. Hal ini berbeda pendapat dengan Mazhab Hanafi, menurutnya *syuf'ah* itu bertingkat-

⁵² *Ibid*, hlm. 164.

tingkat, pertama adalah partner yang belum dibagi, kemudian partner yang sudah dibagi (*syarik muqasim*), dan terakhir tetangga yang berhimpitan. Sebagian ulama ada yang mengambil jalan tengah, pendapat ini menetapkan *syuf'ah* untuk benda-benda bersama seperti jalan, air dan sejenisnya. Pendapat ini menafikan dalam keadaan terbedakannya tiap-tiap milik dengan jalan tidak ada kebersamaan dalam barang yang dimiliki, untuk itu mereka beralasan pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh *Ashab al-Sunnah* dari Jabir r.a. bahwa Nabi SAW. Bersabda:

أَجَارُ أَحَقُّ بِشُفْعَةِ جَارِهِ يَنْتَظِرُ بِهَا وَإِنْ كَانَ غَائِبًا إِذَا كَانَ طَرِيقُهُمَا وَاحِدًا

*Tetangga adalah yang paling berhak mendapatkan syuf'ah milik tetangganya, ia boleh menunggu tetangganya jika ia tidak ada di tempat, apabila memang jalannya (dimana milik mereka berada) satu.*⁵³

Menurut hadis di atas dapat disimpulkan bahwa tetangga memiliki hak utama dalam *syuf'ah*, eksistensi tetangga sangat diperhatikan. Hidup bermasyarakat sangat erat kaitannya satu sama lain, agama islam mengatur aturan sedemikian fleksibel, baik dari segi faedah dan kemudharatan.

b. *Syafi'* meminta dengan segera.

Maksudnya, apabila *syafi'* telah mengetahui adanya penjualan, maka ia wajib meminta dengan segera jika hal tersebut memungkinkan. Jika ia mengetahuinya, namun memperlambat atau menunda dengan alasan yang tidak pasti maka gugurlah haknya. Akibat dari penundaan yang tidak diketahui dengan jelas uzurnya maka dikhawatirkan akan menimbulkan kemudharatan bagi pembeli yang akan membelinya.

Jika *syafi'* tidak ada atau belum mengetahui adanya penjualan atau tidak mengetahui bahwa memperlambat atau menunda dapat menggugurkan *syuf'ah*, dalam hal seperti ini maka *syuf'ah* tidaklah gugur. Salah satu riwayat dari Abu Hanifah bahwa permintaan tidak wajib dengan segera setelah mengetahui,

⁵³ *Ibid*, hlm. 165.

karena syafi' memerlukan pertimbangan dalam persoalan ini, maka ia berhak *khiar* seperti *khiar* dalam jual beli. *Khiar* dikemukakan para ulama fiqh dalam permasalahan yang menyangkut transaksi dalam bidang perdata khususnya transaksi ekonomi, sebagai salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika terjadi beberapa persoalan dalam transaksi yang dimaksud.

Secara terminologi para ulama fiqh mendefinisikan *al-khiyar* dengan:

أَنْ يَكُونَ لِلْمُتَعَاقدِ الْخِيَارُ بَيْنَ إِمْضَاءِ الْعَقْدِ وَعَدَمِ إِمْضَائِهِ بِفَسْخِهِ رَفَقًا لِلْمُتَعَاقدِينَ

Hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.

Menurut syariat Islam hak *khiyar* ditetapkan bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Status *khiyar*, menurut ulama fiqh, adalah disyariatkan atau dibolehkan karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.⁵⁴

Malik berpendapat bahwa syafi' tidak wajib meminta dengan segera, tetapi cakupan waktunya luas. Menurut Ibnu Rusyd dalam penentuan waktu Mazhab Maliki berbeda-beda, menurutnya dalam satu pendapat mengenai waktu, tidak terbatas. Ia sama sekali tidak terputus kecuali bila barangnya mengalami perubahan besar dengan sepengetahuan syafi', ia hadir lalu mengetahui dan diam. Dalam riwayatnya yang lain Mazhab Maliki membatasi waktunya. Pembatasan waktunya pun berbeda-beda, salah satunya adalah satu tahun, menurut riwayat lain satu tahun lebih dan menurut riwayat yang lain

⁵⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, ..., hlm. 129.

dalam Mazhab Maliki juga dikatakan bahwa lima tahun tidak membuat *syuf'ah* terputus.⁵⁵

- c. *Syafi'* memberikan kepada pembeli sejumlah harga yang telah ditentukan ketika akad, kemudian *syafi'* mengambil *syuf'ah* harga yang sama jika jual beli itu *mitslian* atau dengan suatu nilai jika dihargaikan.

Penjelasan dari point dia atas adalah apabila *syafi'* tidak sanggup atau tidak mampu menyerahkan keseluruhan harga, maka gugurlah *syuf'ah*. Dalam hal ini Mazhab Maliki dan Mazhab Hanbali mengemukakan pendapatnya bahwa apabila suatu harga ditanggihkan semuanya atau sebagiannya, maka *syafi'* boleh membayarkan secara berangsur sesuai ketentuan yang telah disepakati ketika akad, tetapi dengan syarat bahwa *syafi'* tersebut orang kaya. Apabila tidak demikian maka wajib membayar kontan ketika itu juga untuk menjaga kemaslahatan pembeli.⁵⁶

- d. *Syafi'* mengambil keseluruhan barang

Jika *syafi'* meminta mengambil sebagian, maka semua haknya tidak berlaku atau *syuf'ah* nya gugur. Apabila *syuf'ah* terjadi antara dua *syafi'* atau lebih, kemudian sebahagian *syafi'* melepaskannya maka *syafi'* yang lain harus menerima semuanya. Hal ini berlaku agar benda *syuf'ah* tidak terpilah-pilah atas pembeli dan terhindar dari kemudharatan yang mungkin timbul.⁵⁷

3. *Masyfu' min hu*, yaitu orang tempat mengambil *syuf'ah*

Masyfu' min hu disyaratkan bahwa ia memiliki benda terlebih dahulu secara syarikat, contohnya ialah Zahra dan Eni memiliki sepetak tanah secara syarikat, Zahra menjual miliknya kepada Ella, waktu khiyarnya hingga tanggal

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 166.

⁵⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ..., hlm. 167.

⁵⁷ *Ibid*.

20 April 2021. Kemudian Eni menjual pula haknya kepada Rita. Maka dalam hal ini Ella dapat melakukan tindakan *syuf'ah* pada Rita.⁵⁸

D. Pendapat Fuqaha Tentang Urgensi Penggunaan Hak *Syuf'ah*

Diungkapkan oleh Imam Syafi'i bahwa dalam kitab Al-Umm yang belum ada *syuf'ah*-nya sebagaimana berikut ini:

"قال الشافعي : لا شفعة في بئر إلا ان يكون لها بياض يحتمل القسم او تكون واسعة محتملة لأن تقسم فنكون بئرين ويكون في كل واحدة منهما عين او تكون البئر بياض فنكون فيها شفعة لأنها تحتمل القسم. قال : واما الطريق التي لا تملك فلا شفعة لان تكون مقسومة وللقوم طريق إلي منازلهم فإذا بيع منها شيء فقه الشفعة"

Imam Syafi'i berkata: Tidak ada syuf'ah pada sumur kecuali seseorang memiliki tanah kosong yang memungkinkan untuk dibagi. Jika sumur tersebut luas dan memungkinkan untuk dibagi, maka sumur itu dibagi menjadi dua dengan masing-masing ada mata airnya. Sedangkan jalan, karena ia tidak bisa dimiliki, maka tidak ada syuf'ah padanya. Sedangkan pekarangan rumah yang ada di antara suatu kaum, yang memungkinkan untuk dibagikan dan kaum tersebut sudah memiliki jalan sendiri menuju ke rumah mereka, apabila sebagian darinya dijual, maka syuf'ah dalam hal ini diperbolehkan.⁵⁹

قال الشافعي: وكل من كانت في يده دار فاستغلها ثم استحقها رجل بملك متقدم رجع المستحق على الذي في يده الدار و الأرض بجميع الغلة من يوم ثبت له الحق و ثبوته يوم شهد شهوده أنه كان له

Imam Syafi'i berkata: setiap orang yang mempunyai bagian dari rumah dan rumah itu dapat diambil manfaat, lalu rumah itu menjadi milik seseorang yang dimilikinya dari pemilik sebelumnya, maka orang yang mempunyai hak atas rumah itu dapat meminta haknya dari rumah itu berupa tanah dan semua yang dihasilkan keduanya semenjak hari ditetapkan hak ini untuknya, yaitu hari para saksi memberikan persaksiannya bahwa rumah itu memang miliknya.

Menurut mazhab Syafi'i *syuf'ah* berlaku pada benda tetap berupa tanah yang mungkin dapat dibagi dan juga pada sesuatu yang mengikut pada tanah

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin Idris, *Ringkasan Kitab al-Umm, Mukhatashar Kitab al Umm fi al Fiqh*, buku 2, Juz III-VI, terj. Imron Rosidi dkk. hlm. 218.

jika dijual bersama tanah. Adapun benda yang mengikut dengan tanah jika dijual tersendiri tidak bersama tanah seperti taman-tamannya saja maka tidak berlaku *syuf'ah* padanya seperti hewan, semuanya itu berlaku jika benda tersebut memungkinkan untuk dibagi. Maksudnya yaitu tidak hilang manfaat benda tersebut jika dibagi.

Sementara itu menurut Ibn Hazm *syuf'ah* berlaku baik pada benda tetap seperti tanah dan rumah ataupun benda tidak tetap (benda bergerak) seperti hewan baik benda tersebut memungkinkan untuk dibagi atau tidak memungkinkan untuk dibagi. Beliau beralasan dengan hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari yang menyatakan bahwa *syuf'ah* pada sesuatu yang belum dibagi dan jika telah ditetapkan batasannya (telah dibagi) maka tidak berlaku *syuf'ah*.⁶⁰

Menurut Ibnu Abbas r.a *syuf'ah* adalah:

الشُّفْعَةُ فِي كُلِّ شَيْءٍ

Syuf'ah berlaku untuk segala sesuatu.⁶¹

Dalam hal ini *syuf'ah* wajib pada setiap penjualan barang *musya'* yang tidak dapat dibagi antara dua orang atau lebih dalam bentuk apapun yang pada awalnya terbagi-bagi baik berupa tanah, pohon, pedang, makanan, binatang atau apapun yang tidak dapat dibagi.

Berdasarkan beberapa sandaran dasar hukum yang telah penulis utarakan diatas membawa kita kepada suatu kesimpulan bahwa jual beli adalah suatu yang disyariatkan dalam islam. Maka secara pasti dalam prakteknya ia tetap dibenarkan dengan memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam jual beli itu sendiri dan tidak melanggar syariat. Didalam Islam dan juga hukum positif yang berlaku tidak memperbolehkan melakukan jual beli harta warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan dari saudara-saudarnya. Harta warisan yang diterima

⁶⁰ Nur Maidah, "Persepsi Masyarakat Terhadap Peralihan Hak Syuf'ah Sumur Menurut Imam Syafi'i", Skripsi, (Medan, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2017), hlm. 46.

⁶¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ..., hlm. 163.

oleh ahli waris, yang bentuknya masih menyatuh dengan hak ahli waris lainnya. Misalnya sepetak tanah, menjadi warisan lima orang anak. Harta warisan semacam ini tidak bisa dijual secara langsung kecuali dengan persetujuan semua pihak yang bersangkutan, walau ahli waris hanya menjual harta yang hanya menjadi miliknya.

Firman Allah surat Al-Baqarah 188:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْأَلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, Padahal kamu mengetahui. (Q.S. al-Baqarah:188).

Ayat di atas menjelaskan bahwa ketika ada salah satu anak yang ingin menjual miliknya dia harus izin kepada saudaranya yang lain. Hak inilah yang dikatakan hak *syuf'ah*. Aturannya:

- a. Ahli waris yang ingin menjual tanah miliknya harus memberi tahu kepada saudaranya bahwa ia ingin menjual tanah miliknya.
- b. Jika ada salah satu saudaranya yang ingin membelinya maka dialah yang paling berhak untuk membelinya sebelum orang lain.
- c. Jika tidak ada yang ingin membelinya, baik karena tidak berminat ataupun tidak punya uang maka pemilik berhak untuk menjualnya kepada orang lain. Sementara saudaranya yang lain tidak berhak untuk menghalangi karena ia sudah meminta izin kepada semua saudaranya.⁶²

Akar dari kata *syuf'ah* adalah *syafa'* yang artinya adalah *ad-Dhamm* (mengumpulkan). *Syuf'ah* sudah lama dikenal oleh bangsa Arab. Apabila seseorang pada jaman jahiliyah menjual sebuah rumah atau kebun maka

⁶² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: cakrawala, 2009), cet ke-2, jil ke-5, hlm. 286.

tetangga atau sahabatnya akan datang kepadanya untuk meminta hak beli lebih dulu atas apa yang dijualnya itu. Dia memberikan hak kepadanya dan lebih mengutamakan daripada orang yang jauh darinya. Hal semacam ini dinamakan syufah, dan orang yang memintanya dinamakan syafi'. Yang dimaksud dengan *syuf'ah* dalam syari'at adalah pemngambilalihan barang yang diminta *masyfu'fih* tanpa sekehendak pembeli dengan membayar harga dan biaya yang dikeluarkan oleh pembeli.⁶³

Syuf'ah disyari'atkan berdasarkan sunnah rasulullah SAW, dan Ijma' muslim⁶⁴. Imam Bukhari meriwayatkan dari Jabir bin Abdullah bahwa Rasulullah SAW menetapkan *syuf'ah* atas sesuatu yang belum dibagi. Jika batas-batas telah ditetapkan dan jalan-jalan telah dipisahkan, maka tidak ada lagi *syuf'ah*.

Apabila telah dibatasi dan telah diatur peraturannya, maka tidak berlaku *syuf'ah*. Muttafaq Alaihi dan lafadznya menurut Bukhari". Rasulullah SAW juga bersabda:

الشُّفْعَةُ فِي كُلِّ شِرْكٍ: أَرْضٍ، أَوْ رُبْعٍ، أَوْ حَائِطٍ، لَا يَصْلُحُ أَنْ بِالشُّفْعَةِ يَبِيعَ حَتَّى يَعْضَرَ عَلَى شَرِيكِهِ وَفِي رِوَايَةِ الطَّحَاوِيِّ: قَضَى النَّبِيُّ صَلَّى فِي كُلِّ شَيْءٍ، وَرَجَّاهُ ثِقَاتًا اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

*Syuf'ah itu berlaku dalam setiap persekutuan, baik dalam tanah, kampung, atau kebun. Tidak boleh dalam suatu lafadz tidak halal menjualnya hingga ditawarkan kepada sekutunya. Menurut riwayat Thahawi: Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam menetapkan berlakunya Syuf'ah dalam segala sesuatu. Para perawinya dapat dipercaya.*⁶⁵

Ayat diatas menerangkan bahwasanya *syuf'ah* berlaku dalam setiap perserikatan, namun apabila pada suatu perserikatan sudah diatur dan dibatasi baik itu tanah maupun kebun maka *syuf'ah* tidak berlaku di dalamnya.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 285.

⁶⁵ Syaikh Shafii Ar-Rahman, *Buluwghul Maram*, (Kuwait: Masyru'u Maktabtu Thaalib 'ilmi, 2001), hlm. 191.

BAB TIGA

IMPLEMENTASI HAK *AL-SYUFAH* PADA KASUS INTERVENSI MASYARAKAT GAMPONG BAET TERHADAP PEMBANGUNAN REAL ESTATE

A. Profil Gampong Baet

Gampong adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat yang berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Gampong Baet merupakan dataran yang diterjang oleh tsunami 2004 silam yang menyebabkan sarana dan prasarananya mengalami kerusakan parah akibat tsunami tersebut. Namun lambat laun masyarakat sekitar mulai menata kembali kehidupannya, dengan bantuan semua pihak dalam pembangunan sehingga sekarang gampong baet lebih maju.

Pada mulanya Gampong Baet adalah dataran dimana pada saat itu digunakan sebagai alternatif pusat jalur perindustrian oleh pihak Belanda untuk menghidupkan perekonomian masyarakat yang lebih maju. Namun seiring berjalannya waktu dataran ini sebagiannya menjadi sungai yang kemudian dimanfaatkan menjadi area tambak udang, ikan, kepiting dan tempat pengolahan garam tradisional.⁶⁶ Peneliti mengamati perkembangan ini terus berkembang di Gampong Baet terhadap perubahan lokasinya, yang sekarang sangat banyak perumahan *real estate* yang dibangun oleh *developer*.

Nama Gampong Baet pertama kali dicetuskan oleh seorang tokoh masyarakat kharismatik yang bernama Teuku Baet Puntung yang wafat pada tahun 1928. Gampong Baet sebelumnya memiliki Lima Dusun yang dahulunya

⁶⁶ Dokumen Gampong Baet 2020, Kecamatan Baitussalam. Kabupaten Aceh Besar.

berdiri sendiri-sendiri yang akhirnya bersatu menjadi Gampong Baet sampai saat ini.

Kondisi Gampong Baet dapat dilihat dari beberapa sisi, yakni:

1. Dari segi *topografi* dapat dirincikan sebagai berikut:
 - a. Topografi dataran rendah
 - b. Ketinggian wilayah berada pada 3,3 m dari permukaan laut
 - c. Curah hujan rata-rata sedang dan kelembapan udaranya 40% per tahun
 - d. Suhu rata-rata pertahun sedang
2. Dari segi *administratif*, Gampong Baet terletak di wilayah Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh Besar yang dibatasi oleh wilayah Gampong-gampong tetangga, yakni:
 - a. Sebelah Utara dengan Gampong Rukoh
 - b. Sebelah Selatan berbatasan Gampong Blang Krueng
 - c. Sebelah Barat berbatasan dengan Gampong Tibang
 - d. Sebelah Timur berbatasan dengan Gampong Kajhu

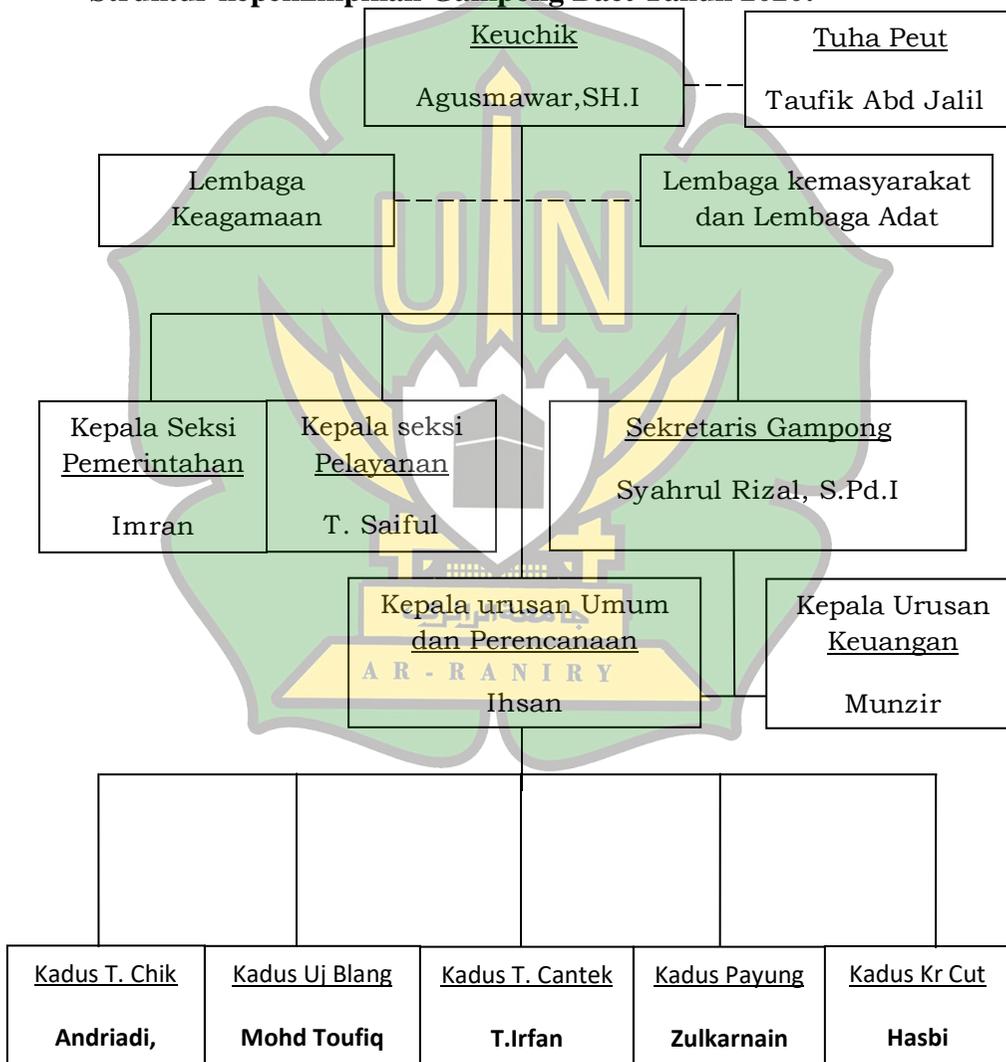
Hubungan kemitraan antara elite adat dan elite agama dalam mengelola unit teritorial yang terkecil di Aceh disebut Gampong, dapat dilihat bahwa tengku meunasah (elite agama) merupakan pejabat yang mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan syariat (hukum) dalam sebuah Gampong. Sedangkan, keuchik (elite adat) merupakan pejabat yang mewakili adat, karenanya sering disebut keuchik adalah ayah sedangkan tengku meunasah adalah ibu kepala Gampong.

Kehidupan di Gampong ini, segala sesuatu dibicarakan melalui musyawarah, mufakat serta sumbang saran untuk mencapai kebulatan pendapatan dalam mendukung pelaksanaan sebuah urusan, ketika menjalankan mufakat, diundang orang-orang tua Gampong yang mampu mewakili pendapat

warga. Semua kepentingan umum senantiasa diurus oleh keuchik bersama perangkat dan tengku meunasah.

Pemerintahan Gampong Baet memiliki fungsi yang sangat berarti terhadap pelayanan kepentingan masyarakat wilayah tersebut. Dalam pemerintahan suatu gampong terdapat struktur kepemimpinannya. Struktur kepemimpinannya dapat dilihat dalam bagan di bawah ini:

Struktur kepemimpinan Gampong Baet Tahun 2020:



Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Didalam struktur kepemimpinan suatu Gampong terdapat juga Tuha Peut. Tuha peut merupakan lembaga perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan desa. Anggota Tuha Peut merupakan wakil dari penduduk Gampong, berdasarkan keterwakilan wilayah ditetapkan dengan musyawarah dan mufakat. Anggotanya terdiri dari ketua lorong, pemangku adat, golongan profesi, pemuka agama dan tokoh masyarakat lainnya. Berikut merupakan cakupan table-tabel perangkat Gampong Baet Tahun 2020.

Tabel 1 Nama-Nama Perangkat Tuha Peut Gampong Baet

No	Nama	Jabatan
1	Taufik Abd Jalil	Ketua Tuha Peut
2	M. Yani	Sekretaris Tuha Peut
3	M. Jamal Yahya	Anggota
4	Ridwan Mahmud	Anggota
5	Rusli AY	Anggota
6	Adnan Muklis	Anggota

Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Tabel 2 Nama-Nama Perangkat Dan Staf Gampong Baet

No	Nama	Jabatan
1	Agusmawar, S.HI	Keuchik Gampoeng Baet
2	Tengku Bakhtiar	Tgk. Imeum Meunasah
3	Syahrul Rizal, S.Pd.I	Sekretaris Gampoeng
4	Ihsan	Kepala Urusan Umum dan Perencanaan
5	Munzir	Kepala Umum Keuangan
6	Imran Bintang	Kepala Seksi Pemerintahan
7	T. Saiful	Kepala Seksi Pelayanan
8	Ikbar	Operator Gampoeng

9	Tengku Maimun	Guru Ngaji Beut Ba'da Maghrib
---	---------------	-------------------------------

Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Wilayah Gampong Baet terdiri dari 5 Dusun yang berdekatan.

Tabel 3 Nama-Nama Kepala Dusun Gampong Baet

No	Nama	Jabatan
1	Andriadi, Amd	Kepala Dusun Tgk Chik
2	Mohd Toufiq Hidayat, S.H	Kepala Dusun Ujung Blang
3	T. Irfan	Kepala Dusun Tgk Cantek
4	Zulkarnain	Kepala Dusun Payung
5	Hasbi Zakaria	Kepala Dusun Krueng Cut

Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Dalam bidang pelayanan pemerintahan Gampong Baet kepada masyarakat secara umum tetaplah berpedoman pada standar pelayanan pemerintah sehingga diharapkan masyarakat dapat menerima pelayanan secara maksimal. Dalam beberapa sesi wawancara peneliti memilih beberapa masyarakat Gampong secara acak, dari hasil wawancara bahwa dalam hal pelayanan surat menyurat baik itu surat keterangan lahir, surat kematian dan administrasi lainnya diselesaikan dengan cepat dan memuaskan masyarakat. Sehingga secara umum masyarakat mendapatkan pelayanan yang sangat memuaskan dari perangkat Gampong tersebut.⁶⁷

Berdasarkan data administrasi pemerintahan gampong, jumlah penduduk Gampong Baet 2.906 jiwa. Adapun data penduduk laki-laki berjumlah 1.254 jiwa, sedangkan perempuan berjumlah 1.652 jiwa.

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Taufik salah satu pihak yang melakukan *intervensi*, pada tanggal 17 November 2020 di Gampong Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

Tabel 4 Jumlah Penduduk Gampong Baet Berdasarkan Jenis Kelamin

Jumlah Penduduk		
No	Penduduk	Jumlah
1	Laki-laki	1.254 Jiwa (55%)
2	Perempuan	1.652 Jiwa (45%)
Jumlah		2.906 Jiwa (100%)

Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Tabel 5 Jumlah Penduduk Gampong Baet Berdasarkan Usia

Jumlah Penduduk Menurut Usia		
No	Usia	Jumlah
1	0-5 Tahun	102 Jiwa
2	6-13 Tahun	297 Jiwa
3	14-18 Tahun	823 Jiwa
4	19-25 Tahun	773 Jiwa
5	26-45 Tahun	712 Jiwa
6	46-57 Tahun	117 Jiwa
7	58 Tahun ke atas	82 Jiwa
Jumlah		2.906 Jiwa

Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Tabel 6 Jumlah Penduduk Gampong Baet Berdasarkan Mata Pencaharian

Jumlah penduduk menurut mata pencaharian		
No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	TNI/PORLI	18 Jiwa
2	Pegawai Negeri Sipil	37 Jiwa
3	Wiraswasta	535 Jiwa

4	Petani	30 Jiwa
5	Buruh	28 Jiwa
6	BUMN	0 Jiwa
7	Pedagang	16 Jiwa
8	Tukang	16 Jiwa
9	Jasa Persewaan	5 Jiwa
10	Supir	11 Jiwa
11	Lain-lain	10 Jiwa

Sumber: Data Dokumen Gampong Baet 2020

Keadaan sosial di Gampong Baet di junjung tinggi sesuai dengan adat istiadat yang berlaku di tempat tersebut. Adat merupakan merupakan bentuk kebudayaan ideal yang didalamnya terkandung nilai-nilai yang menjadi dasar bertindak dan acuan pedoman bagi masyarakat dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Keberadaan adat sangatlah bergantung kepada kehidupan sosial budaya masyarakat dan pemerintahannya, kehidupan masyarakat diatur oleh adat dan hukum.

Perspektif budaya masyarakat di Gampong Baet masih sangat kental dengan budaya Islam, hal ini penulis simpulkan dari hasil wawancara dengan Taufik sebagai salah satu pihak yang melakukan *intervensi* adalah “Masyarakat sangat memperhatikan detail-detail hukum adatnya, baik dari segi masyarakat luar yang ingin masuk ke daerah kami atau yang bahkan hanya tinggal sementara itu wajib lapor”.⁶⁸

Hampir semua dusun di Gampong Baet yang masyarakatnya memang orang asli penduduk baet masih sangat kental menerapkan adat istiadatnya yang sesuai dengan Syariat Islam, hal ini juga diterapkan dan digunakan dalam

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Taufik salah satu pihak yang melakukan *intervensi*, pada tanggal 17 November 2020 di Gampong Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

bersosialisasi maupun berinteraksi di dalam masyarakat. Oleh karenanya dalam tulisan yang penulis teliti ini erat kaitannya dengan adat dan hukum di Gampong Baet.

B. Bentuk dan Dampak Intervensi Masyarakat Terhadap Pembangunan Perumahan Real Estate

Pada Tahun 2018 terjadi pembangunan perumahan *real estate* yang dibangun oleh *developer* di atas tanah milik keluarga Bapak Hasyem. Sebelum dibangun perumahan tanah tersebut merupakan tambak kosong yang tidak dimanfaatkan. Salah satu keluarga Bapak Hasyem yaitu Bapak Sofyan merupakan bagian dari karyawan kantor Pustaka Wilayah di Lamnyong, pada Tahun 2018 Pustaka Wilayah melakukan renovasi bangunan, kemudian Bapak Sofyan mengusulkan kepada pihak keluarga untuk menimbun lahan tambak tersebut para pihak keluarga pun menyetujui mengingat lahan tersebut tidak dimanfaatkan dan para pihak keluarga juga berencana menjual sebahagian tanah tersebut.⁶⁹ Sebelum melakukan penimbunan salah satu keluarga Bapak Hasyem yaitu Muhammad Jamil memiliki partner orang *developer*, Muhammad Jamil menceritakan rencana keluarganya atas penimbunan dan penjualan lahan tersebut, setelah mendengar pembicaraan tersebut Along sang *developer* menawarkan kerja sama untuk di bangunan perumahan *real estate* di tanah tersebut.

Muhammad Jamil mengumpulkan keluarga untuk melakukan musyawarah yang telah dibicarakan antara beliau dan Along, setelah pertemuan dilakukan keluarga meminta untuk bertemu dengan Along. Pertemuan pun dilakukan dan Along menjelaskan kerjasama yang akan dilakukan yaitu para *developer* akan membangun perumahan *real estate* dengan tipe 46 dua kamar

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Sofyan sebagai salah satu pemilik tanah, pada tanggal 10 Desember 2021 di Rukoh. Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh.

tidur dan 1 kamar mandi sebanyak 40 unit. Pembagian perumahannya 24 unit untuk *developer* dan 16 unit untuk pemilik lahan.⁷⁰

Setelah melakukan musyawarah keluarga dengan *developer*, para pihak pun mengurus proses pengerjaan pembangunan perumahan *real estate* yang akan di bangun di Gampong Baet. Pengerjaan dilakukan sesuai prosedur, mobil-mobil besar mulai menimbun lahan tambak, namun ketika jalan beberapa minggu pengerjaan pembangunan perumahan *real estate* ini timbul permasalahan akibat tidak memperhatikan hukum adat dan aspek sosial. Pembangunan yang dilakukan oleh *developer* tidak melibatkan para pihak masyarakat Gampong Baet baik dalam segi material maupun non material.

Dalam hal ini ada beberapa pemuda Gampong datang ke lokasi pembangunan guna menawarkan kerja sama sebagai hak mereka yang sudah menetap di Gampong tersebut. Bentuk kerjasama yang ditawarkan yaitu hanya melibatkan beberapa masyarakat dalam proyek atau memasukkan bahan material seperti pasir, semen, batu gunung atau timbunan beberapa mobil dari masyarakat. Namun bentuk pengajuan kerjasama ini dianggap angin lalu dan terhiraukan. Merasakan hal semikian para pihak masyarakat Gampong Baet menyimpulkan bahwa hak eksistensi mereka tidak diperhatikan dan diabaikan begitu saja sehingga timbul permasalahan dan konflik pada saat pembangunan perumahan *real estate* di Gampong Baet dan terjadilah *intervensi*.⁷¹

Para pihak melakukan *intervensi* karena tidak ada *effort* yang *developer* berikan kepada mereka maupun kepada Gampong yang mana para *developer* hanya membangun perumahan *real estate* saja, seperti jalanan, selokan ataupun lainnya tidak dibangun dikarenakan sudah ada sehingga tidak ada *benefit* apapun maka dari hal tersebut timbul *intervensi* yang dilakukan oleh beberapa pihak ini.

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Muhammad Jamil sebagai salah satu pemilik tanah, pada tanggal 10 Desember 2021 di Rukoh, Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh.

⁷¹ Hasil wawancara dengan Ari, pada tanggal 17 November 2020 di Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

Intervensi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah campur tangan dalam perselisihan antara dua pihak (orang, golongan, Negara, dan sebagainya).⁷² *Intervensi* juga merupakan suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh sekelompok orang terhadap sebuah permasalahan yang terjadi antara dua belah pihak atau beberapa pihak, yang mana tindakan yang dilakukan tersebut akan merugikan salah satu pihak yang bermasalah di suatu tempat, *intervensi* juga merupakan tindakan spesifik seseorang pekerja sosial dengan sistem atau proses manusia dalam rangka menimbulkan perubahan.⁷³ Keadaan sosial dalam suatu pertumbuhan dan perkembangan kehidupan menjadi poin penting yang harus diperhatikan agar terhindar dari *intervensi* dan kemudharatan.

Bentuk *intervensi* yang dilakukan oleh masyarakat adalah memblokir atau menutup akses jalan masuk menuju lokasi pembangunan perumahan *real estate* dengan cara meletakkan kayu dan batu di atas jalan. Dampak dari pemblokiran akses jalan menuju lokasi pembangunan tersebut aktifitas pengerjaan proyek terganggu sehingga transportasi seperti truk yang membawa bahan material terhalang dan proses pembangunan perumahan *real estate* sempat diberhentikan beberapa waktu. Dampak lain dari pemblokiran jalan ini pun beberapa penduduk yang menetap di sekitar jadi terganggu suasana pun jadi disharmonis.⁷⁴ Karena adanya permasalahan ini para *developer* menghubungi pemilik tanah untuk mendiskusikan terkait hal yang terjadi di lapangan, para pihak berunding mencari jalan keluar terkait masalah ini. Eksistensi masyarakat Gampong menjadi fokus penting untuk terlaksananya suatu tujuan.

⁷² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/intervensi> diakses pada tanggal 4 Desember 2020 pukul 17.32 WIB.

⁷³ Louise C. Johnson, *Praktek Pekerjaan Sosial* (Suatu Pendekatan Generalist), terj. Tim Penerjemah STKS Bandung (Bandung, 2001), hlm. 62.

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Ari, pada tanggal 17 November 2020 di Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

C. Penyelesaian Konflik Intervensi Masyarakat Gampong Baet Terhadap Pembangunan Perumahan Real Estate

Konflik merupakan suatu pertikaian atau pertentangan antara dua pihak atau lebih, yang masing-masing diantara kedua belah pihak menilai yang dilakukan olehnya merupakan hal yang benar. Konflik erat kaitannya dengan kehidupan sosial, secara faktual dalam kehidupan sehari-hari dimana pun dan kapan pun akan ada bentrokan sikap baik itu selisih paham, perbedaan pendapat, tujuan-tujuan yang ingin dicapai, maupun kebutuhan-kebutuhan yang tidak bisa dipungkiri akan bertentangan sehingga proses yang demikian inilah yang akan mengarah pada perubahan.

Pada umumnya dalam realitas kehidupan, konflik selalu mengacu pada perbedaan pendapat. Perbedaan ini bisa menjadi potensi apabila menyikapinya dengan baik dan mencari jalan keluar dengan konstruktif dan bisa menjadi persoalan apabila menyikapinya dengan tidak baik kemudian berkembang menjadi bentuk *intervensi*. Pembangunan perumahan *real estate* di Gampong Baet menuai *intervensi* akibat aspek sosial yang tidak diperhatikan oleh sebab itu maka timbul konflik antara *developer*, pemilik tanah dan para pihak masyarakat Gampong Baet.

Konflik yang timbul pada pertengahan Tahun 2018 memicu keributan pada lokasi pembangunan perumahan *real estate*, yang terlibat dalam konflik ini ada beberapa masyarakat Gampong Baet, *developer*, dan pemilik tanah. Eksistensi masyarakat harus sangat diperhatikan dari berbagai aspek meliputi bagian hukumnya. Setelah terjadi konflik yang dilakukan masyarakat dengan cara pemblokiran jalan, para pekerjaan pembangunan perumahan *real estate*

memberitahukan kepada *developer* kemudian *developer* memberitahukan kepada Muhammad Jamil terkait krisruh yang ada dilokasi.⁷⁵

Mendengar berita tersebut Muhammad Jamil dan Sofyan sebagai perwakilan keluarga mendatangi lokasi pembangunan perumahan *real estate*, mereka langsung menghubungi aparat Gampong untuk menyelesaikan konflik ini, setelah melakukan pertemuan dengan aparat Gampong kemudian mencari punca masalahnya. Setelah itu mereka memutuskan untuk melakukan pertemuan dengan semua pihak yaitu *developer*, pemilik tanah, masyarakat yang terlibat, dan beberapa aparat Gampong. Pertemuan dilakukan di dekat lokasi pembangunan perumahan *real estate*.⁷⁶

Dalam pertemuan pembahasan diawali dengan menanyakan awal mula bagaimana bisa terjadi pemblokiran jalan. Masyarakat menjelaskan bahwa mereka menawarkan eksistensi hak mereka dengan cara ada keterlibatan beberapa masyarakat Gampong dalam pembangunan perumahan *real estate* ini namun hal tersebut tidak terhiraukan oleh *developer*. Faktor inilah yang menjadi punca pertama terjadinya pemblokiran jalan, Ari menerangkan “kami sudah menunggu beberapa minggu namun tidak ada kabar baiknya, kami menyimpulkan bahwasanya niat kami memang tidak diperdulikan makanya kami mengambil tindakan dengan cara menutup jalan agar mereka tidak bisa mengerjakan proyeknya dan memperhatikan tawaran kami”.⁷⁷

Dari penjelasan yang diutarakan oleh masyarakat yaitu Sofyan, para pihak mencari solusi terkait permasalahan yang muncul ini. Setelah bermusyawarah bersama, *developer*, pemilik tanah, dan beberapa masyarakat ini yang diawasi juga oleh aparat Gampong, *developer* menanyakan apa yang

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Along sebagai *developer*, pada tanggal 9 Mei 2020 di Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Sofyan sebagai salah satu pemilik tanah, pada tanggal 10 Desember 2021 di Rukoh. Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh.

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Ari sebagai salah satu pihak yang melakukan *intervensi*, pada tanggal 17 November 2020 di Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

menjadi keinginan mereka agar samasama nyaman dan suasana kembali pulih seperti sedia kala, pihak yang melakukan *intervensi* menawarkan untuk memasukkan bahan material, bahan material yang dimasukkan berupa pasir sebanyak 100 truk, *developer* dan pemilik tanah berunding kemudian menyetujui penawaran ini.

Dari hasil pertemuan ini mendapatkan titik tengah dan para pihak berdamai antara sesama. Kemudian pemblokiran jalan dibuka kembali dan mulai beroperasi seperti sedia kala dan beberapa masyarakat ini pun memasukkan barang material sesuai dengan kesepakatan dari pertemuan yang dilakukan.

D. Implementasi Hak Syuf'ah Sebagai Solusi Konflik Pada Kasus Intervensi Masyarakat

Syuf'ah merupakan penggabungan bagian mitranya kepadanya sehingga menjadi tergabung. Menurut putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 1997 No. 298 K/Sip/1973 menerangkan bahwa hak *langgeh* adalah hak dalam hukum adat yang memberikan prioritas/hak didahulukan dari orang lain untuk membeli tanah, hak mana diberikan kepada tiga unsur masyarakat yaitu sanak saudara, sesama anggota masyarakat dan pemilik tanah tetangga. Dalam lingkungan kehidupan hukum adat Aceh, apabila suatu peralihan tidak dilakukan secara beruntun atau tata urutan penawaran berdasarkan hak terdahulu maka pihak yang dirugikan dapat menggugat pembatalan keabsahan jual beli tersebut kepada Peradilan Gampong dan Mukim dan atau Pengadilan. Hak menuntut keabsahan jual beli karena melanggar hak terdahulu disebut "*hak langgeh* (hak menyanggah)."⁷⁸

⁷⁸ Ilyas Ismail, *Konsep Hak Garap Atas Tanah*, (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2011), hlm. 107.

Pada umumnya dalam kehidupan sehari-hari dalam hidup bermasyarakat jika ada orang yang hendak menjual tanah atau rumahnya, serikat atau tetangganya lebih utama harus mengetahui dan menggabungkan diri tentang apa yang akan dijual kemudian penjual memprioritaskan kepada orang yang lebih dekat hubungannya dari pada orang yang jauh. Dalam keributan yang terjadi di Gampong Baet antara *developer* dan masyarakat hak *syuf'ah* tidak terimplementasikan. Kerena konteks hak *syuf'ah* merupakan benda bukan keterkaitan apa yang diperdebatkan antara sesama orang, melainkan yang masuk dalam katagori implementasinya lebih kepada *samsarah* (orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk menjual maupun membeli).

Dapat kita ketahui hukum adat sangat dijunjung tinggi di daerah Aceh, khususnya di Gampong Baet. Untuk sebahagian masyarakat yang mengerti dan paham terkait hak *syuf'ah* seperti beberapa masyarakat yang melakukan *intervensi* ini mereka memanfaatkan adanya hak mereka. Menerapkan sekaligus mengimplementasikan *syuf'ah* dapat memberikan menuai hikmah dan terhindar dari kemudharatan, hal ini berkaitan dengan penjelesan di atas yang penulis uraikan karena hak milik *syafi'* terhadap harta yang dijual yang hendak dibeli oleh orang lain menolak adanya mudharat yang memungkinkan untuk timbul dari mitra yang lain.

Memperhatikan hak *syuf'ah* merupakan suatu keindahan syari'at islam dimana di dalamnya terbentuk keadilan, menimalisir mudharat dan berusaha menegakkan maslahat adalah mengadakan *syuf'ah*. Hikmah *syar'i* adanya menghendaki dihilangkannya mudharat sebisa mungkin, dengan menimalisir serikat (bersekutu) itu biasanya berakhir dengan pertikaian. Menurut penelitian yang peneliti teliti, *developer* dan pemilik tanah memahami hak *langgeh/syuf'ah* yang ada dan berkembang dalam tataran hukum Adat masyarakat Aceh. Tetapi, dalam proyek pembangunan perumahan real *estate* yang dibangun di Gampong Baet terjadi sedikit dis komunikasi.

Di Aceh pelaksanaan syariat Islam tidak hanya menyangkut tentang dimensi Tauhid saja, tetapi lebih luas termasuk didalamnya dimensi sosial. Dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2000 telah merincinya dalam ‘aqidah, ibadah, mu’amalah, akhlak, pendidikan, dakwah islamiyah, *bait al-mal*, kemasyarakatan, syi’ar islam, pembelaan islam, *qadha*, *jinayah*, *munakahat* dan mawaris.⁷⁹ *Syuf’ah* merupakan bidang mu’amalah, dapat disimpulkan dalam pelaksanaan bidang mu’amalah, Pemerintahan Daerah mengatur, menertibkan dan mengawasi pelaksanaan segala sesuatu yang berkaitan dengan mu’amalah didalam kehidupan masyarakat menurut ketentuan syariat Islam. Kehidupan masyarakat Gampong adanya wadah tersendiri untuk proses pelaksanaan hak *syuf’ah* yang telah di atur melalui lembaga adat yang berlaku di Aceh sehingga apabila terjadi sengketa atau konflik yang memungkinkan bisa diselesaikan di lembaga adat lebih baik diselesaikan langsung tidak perlu naik perkara sampai ke pengadilan.

Sama halnya dalam proses penyelesaian konflik yang terjadi di Gampong Baet mengimplementasikan hak *syuf’ah* yang hampir keseluruhan diselesaikan dengan musyawarah dengan aparat Gampong untuk menemukan titik tengah dari duduk perkara dan berakhir dengan perdamaian, *developer*, pemilik tanah, masyarakat dan aparat Gampong juga tidak mengharapkan permusuhan dan memperpanjang kasus yang ada dengan cara membawa kasus ini ke jalur yang lebih formal yaitu peradilan dan mereka juga beranggapan apabila memasuki jalur formal maka urusannya tambah panjang. Oleh sebab itu, jalan damai yang ditempuh adalah adanya kesepakatan antara para pihak, hak *syuf’ah* dalam kasus ini juga diimplementasikan yaitu masyarakat memasukkan

⁷⁹ Pasal 39, Qanun Nomor 10 Tahun 2002 Tentang Peradilan Syariat Islam, hlm. 88.

bahan material pasir sebanyak 100 truk, *developer* pun menyetujui kesepakatan yang ditawarkan.⁸⁰

E. Analisa Penulis

Sistematika atau runtutan analisa bertujuan untuk memudahkan pembaca dalam memahami tujuan penelitian ini. Berdasarkan pengamatan yang telah penulis amati di Gampong Baet, hukum adatnya masih dijunjung tinggi oleh masyarakat tetap Gampong Baet namun dalam kasus pembangunan perumahan *real estate* ini hukum adat dan hak *syuf'ah* ini kurang diperhatikan dikarenakan di daerah pembangunan perumahan *real estate* ini disekitarnya rata-rata penduduknya pendatang dan rata-rata rumah di daerah tersebut di bangun oleh *developer*, kemudian dijual atau disewakan untuk di digunakan sebagai hunian sementara atau tetap.

Di dalam hidup bermasyarakat disetiap daerah adanya eksistensi hak yang harus diperhatikan, salah satunya adalah hak *syuf'ah*. Hak *syuf'ah* merupakan penggabungan secara paksa, yakni apabila terjadi *muamalah* dalam suatu daerah maka tetangga terdekatnya menggabungkan diri untuk mengetahui apa yang akan dijual. Seperti yang diungkapkan oleh Imam Syafi'i, yaitu:

"قال الشافعي : لا شفعة في بئر إلا ان يكون لها بياض يحتمل القسم او تكون واسعة محتملة لأن تقسم فتكون بئرين ويكون في كل واحدة منهما عين او تكون البئر بياض فنكون فيها شفعة لأنها تحتمل القسم. قال : واما الطريق التي لا تملك فلا شفعة لان تكون مقسومة وللقوم طريق إلي منازلهم فإذا بيع منها شيء فقه الشفعة"⁸¹

Imam Syafi'i berkata: Tidak ada syuf'ah pada sumur kecuali seseorang memiliki tanah kosong yang memungkinkan untuk dibagi. Jika sumur tersebut luas dan memungkinkan untuk dibagi, maka sumur itu dibagi menjadi dua dengan masing-masing ada mata airnya. Sedangkan jalan, karena ia tidak bisa dimiliki, maka tidak ada syuf'ah padanya. Sedangkan pekarangan rumah yang ada di antara suatu kaum, yang memungkinkan untuk dibagikan dan kaum tersebut sudah memiliki jalan

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Ari salah satu pihak yang melakukan *intervensi*, pada tanggal 17 November 2020 di Baet, Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

⁸¹ Imam Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin Idris, *Ringkasan Kitab al-Umm*,

sendiri menuju ke rumah mereka, apabila sebagian darinya dijual, maka syuf'ah dalam hal ini diperbolehkan.

Ungkapan Imam Syafi'i di atas jelas menerangkan bahwa perkarangan rumah ada pada suatu kaum, yang memungkinkan untuk dibagikan dan kaum tersebut sudah memiliki jalan sendiri menuju ke rumah mereka, apabila sebagian darinya dijual, maka *syuf'ah* dalam hal itu diperbolehkan. Perkarangan di sekitar pembangunan perumahan *real estate* meliputi di dalamnya ada eksistensi hak masyarakat yang harus diperhatikan atau biasa di sebut dengan hak *syuf'ah*. Jelas dalam perkataan Imam Syafi'i *syuf'ah* diperbolehkan untuk serikat sekitar dan juga dianjurkan.

Terkait kesesuaian *syuf'ah* dalam penulisan skripsi ini juga di dukung oleh hadis yang di riwayatkan oleh Al-Baihaqi, yaitu:

عن جابر قال: قال رسول الله عليه وسلم: الشفعة في كل شرك رغبة أو حائل لا يصلح أن يبيع حتى يؤذن ثريكه فإن باع فهو باع فهو باع حتى يؤذنه (رواه البيهقي)⁸²

Dari Jabir berkata Rasulullah SAW, bersabda: Syuf'ah berlaku pada perserikatan rumah atau kebun, tidak boleh menjualnya sampai meminta izin pada teman serikatnya maka jika ia menjualnya, teman serikatnya lebih berhak sampai ia mengizinkannya. (HR Al-Baihaqi).

Hadis di atas juga memaparkan bahwa jika ingin menjual sesuatu pada lingkup serikat sekitar maka di ajurkan memberitahu kepada serikat sekitar tentang apa yang akan diperjual belikan, karena serikat sekitar memiliki hak yang lebih besar atas penjualan dan memiliki hak juga untuk menggabungkan diri dalam penjualan tersebut.

Dalam penulisan karya ilmiah ini masyarakat awalnya menggabungkan diri secara baik-baik untuk menawarkan kerja sama pada proyek pembangunan perumahan *real estate* namun hal ini tidak diindahkan oleh awak *developer*. Akibat dari tidak ada respon yang baik dari *developer* para masyarakat

⁸² Al-Baihaqi, *Sunan al-Kubra*, Juz VI (Beirut, Lebanon, Dar al-Fikr, 2002), hlm. 109.

menentang pembangunan perumahan *real estate* tersebut mengingat di dalamnya ada hak *syuf'ah* yang tidak diperhatikan. Pembangunan perumahan *real estate* harus memperhatikan berbagai aspek yang berpengaruh dalam pembangunan tersebut dengan tidak memikirkan keuntungan semata, salah satu aspek yang harus diperhatikan merupakan aspek sosial agar terhindar dan tidak menimbulkan dampak negative kedepannya.

Dalam Al-Qur'an telah disebutkan, sebagai berikut:

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ
 Telah tampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar)” (Q.S Ar-rum: 41)

Ayat ini juga jelas menerangkan bahwa setiap perbuatan manusia yang negatif justru dapat menimbulkan kerugian yang berbalik kepada manusia itu sendiri. Seperti pada *intervensi* yang terjadi di Gampong Baet bahwa ada kerugian yang timbul yaitu pada saat pemblokiran jalan aktifitas masyarakat setempat jadi terganggu dan proses pembangunan perumahan *real estate* jadi tertunda beberapa waktu.

Dari pengamatan yang telah penulis teliti titik masalah yang terjadi di dalam kasus ini merupakan mis komunikasi antar sesama penduduk sekitar, kerana menurut pemahaman yang ada kita sebagai masyarakat Aceh pasti mengetahui tentang adanya hak yang berlaku di suatu wilayah seperti hak yang bersangkutan dengan masyarakat seperti dalam kasus ini, bahwasanya apabila ada sesuatu hal yang ingin dijual maka tetangganya atau orang sekitar berhak mengetahui tentang penjualan tersebut.

Para pakar perdata juga mengatakan tentang suatu hak yang harus diperhatikan agar kemaslahatan tetap terjaga dan dilindungi oleh hukum, yaitu:

بِأَنَّهُ مَصْلَحَةٌ مَا دِيَّةٌ أَوْ أَدْبِيَّةٌ يَحْمِيهَا الْقَانُونُ⁸³

Sesungguhnya pengertian hak itu adalah suatu kemaslahatan yang bersifat material atau moral yang dilindungi oleh hukum.

Artinya menengaskan bahwa bukan hanya hak material saja yang menjadi fokus melainkan juga hak moral yang dilindungi oleh hukum. Pada kasus ini masyarakat hanya ingin menggabungkan diri mengingat ada haknya dalam pembangunan perumahan *real estate* tersebut, penggabungan yang di ajukan oleh masyarakat hanya dengan memasukkan beberapa pekerja atau beberapa bahan material tetapi karena awak *developer* kurang memperhatikannya maka timbul konflik yang menyebabkan akses jalan untuk menuju tempat pembangunan perumahan *real estate* diblokir atau ditutup.

Dengan adanya pemblokiran jalan tersebut, para *developer* akhirnya mencari titik tengah atau jalan keluar untuk masalah ini dengan mendatangi aparat Gampong Baet untuk menyelesaikan masalah ini. Setelah menemui para pihak dan bermusyawarah jalan keluar pun ditemukan dan para pihak berdamai satu sama lain. Jalan yang diblokir dibuka kembali, bahan material yang ditawarkan oleh pihak masyarakat pun dimasukkan dan proses pengerjaan proyek pun dikerjakan kembali dengan aman.

Dari temuan-temuan hadis dan pendapat ulama di atas permasalahan yang terjadi di Gampong Baet Kecamatan Baitussalam ini konsep hak *syuf'ah* dalam penyelesaian konflik ini tidak sesuai melainkan hak masyarakat ini lebih sesuai penyelesaiannya menggunakan *samsarah* yaitu peragenan. Namun dalam kasus ini *syuf'ah* termasuk kedalam kategori *masyfu' bih* (properti yang dengannya *syafi'* berhak meminta hak *syuf'ah*-nya). Aceh merupakan suatu daerah yang kental dengan adat istiadatnya, apapun yang dilakukan pastinya mengutamakan hukum dan adat yang berlaku di suatu daerah tersebut. Dari kasus yang terjadi dalam penulisan skripsi ini dapat disimpulkan bahwa hukum,

⁸³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, ...hlm. 22.

adat, dan hak harus dijunjung tinggi untuk menjauhkan sesuatu hal mudharat yang akan timbul kedepannya



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Bab ini merupakan bab terakhir dari riset penelitian ini guna untuk memudahkan para pembaca untuk memahami isi dari penelitian ini. Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Bentuk *intervensi* masyarakat terhadap pembangunan perumahan *real estate* yaitu masyarakat Gampong Baet memblokir atau menutup akses jalan menuju ke lokasi pembangunan perumahan *real estate*. Dampak dari pemblokiran jalan tersebut aktifitas pengerjaan proyek terganggu sehingga transportasi seperti truk yang membawa bahan-bahan material terhalang dan proses pembangunan perumahan *real estate* terhenti beberapa waktu dan kehidupan sehari-hari masyarakat jadi terganggu karena jalannya di blokir.
2. Proses penyelesaian konflik dilakukan dengan cara *developer* dan pemilik tanah mendatangi aparat Gampong Baet kemudian mencari tau dalang di balik pemblokiran jalan tersebut, setelah diketahui para pihak menyusun pertemuan untuk membahas bagaimana hal ini bisa terjadi. Dalam pertemuan membahas tentang masalah yang terjadi dari awal sampai terjadi pemblokiran jalan. Hasil dari pertemuan setelah bermusyawarah ditemukannya titik tengah dimana pihak yang melakukan *intervensi* menawarkan untuk memasukkan bahan material berupa 100 truk pasir, *developer* dan pemilik tanah menyetujui tawaran tersebut. Dari hasil pertemuan tersebut para pihak kembali berdamai dan pemblokiran jalan pun dibuka kembali sehingga proses pembangunan perumahan *real estate* di Gampong Baet pun kembali berjalan seperti semula. Pertemuan dan penyelesaian konflik dengan cara

bermusyawarah ini pun diawasi langsung oleh aparat gampong baet sehingga tetap berada dalam lingkup yang aman.

3. Dalam kasus ini hak *syuf'ah* tidak diimplementasikan, karena *syuf'ah* merupakan penggabungan secara paksa atas suatu hak yang dijual kepada pihak lain supaya dijual kembali kepada pihak yang lebih berhak. Dalam hal ini fokusnya lebih kepada apabila seseorang yang menjual rumah atau tanahnya kepada orang lain maka serikat disampingnya berhak menuntut hak *syuf'ah*. Pengimplemntasian konflik ini lebih kepada *samsarah* yaitu orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk menjual maupun untuk membeli. Penyelesaian *developer* menerima tawaran masyarakat dengan memasukkan 100 truk pasir dalam pembangunan perumahan *real estate* yang dibeli oleh *developer*.

B. Saran

Setelah melakukan penelitian terhadap implementasi hak *syuf'ah* sebagai solusi konflik yang terjadi di Gampong Baet, ada saran yang ingin penulis sampaikan. Fitrah nya manusia ingin dihormati, walau terkadang hanya dirinya yang ingin dihormati namun susah untuk menghormati orang lain. Perkembangan zaman semakin pesat, sehingga nilai-nilai terdahulu mulai luntur seiring perkembangan zaman seperti yang terjadi dalam pembangunan perumahan *real estate* yang terjadi di Gampong Baet yang kurang memperhatikan hak-hak masyarakat. Dalam pengerjaan sesuatu hal khususnya yang berhubungan dengan tetangga atau orang sekitar hendaknya memberitahukan dahulu niatan yang ingin dikerjakan, karena dalam penulisan yang karya ilmiah ini hal tersebut terhiraukan mengingat sekarang orang sibuk sendiri dengan kegiatannya sehingga hukum-hukum terdahulu mulai dikesampingkan, untuk menghindari kemudharatan diharapkan untuk kedepannya apabila ingin membangun/membeli khususnya dibidang

membangun rumah atau membeli tanah tetangga atau orang sekitar harus diberitahukan terlebih dahulu agar hal yang tidak diinginkan tidak terjadi.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamala*, Jakarta: AMZAH. 2010.
- Al-Baihaqi. *Sunan al-Kubra*. Juz VI. Beirut: Lebanon. Dar al-Fikr. 2002.
- Aulia Rahman, "Kajian Yuridis Hak Langgeh (Syuf'ah) Dalam Adat Masyarakat Aceh Di Kota Langsa. *Jurnal. Premise Law Tahun*. 2015.
- Fadlil An-Nadwi. *Kamus Lengkap Arab-Indonesia, Indonesia-Ara*. Gresik: Sekar. 1992.
- Helmi Karim. *Fiqh Muamala*., Jakarta: PT Raja Grafindo Perseda. 1997.
- Ibnu Qudamah. *Al-Mugni*. Juz V Mesir: Dar al-Manar. 1317 H.
- Idris Ahmad. *Fiqh al-Syafiyah*. Jakarta: Karya Indah. 1986.
- Ilyas Ismail. *Konsep Hak Garap Atas Tanah*. Bandung: Citapustaka Media Perintis. 2011.
- Imam Muhammad Asy Syaukani. *Nailul Authar*. Semarang: CV. Asy-Syifa. 1992.
- Imam Syafi'I Abu Abdullah Muhammad bin Idris. *Ringkasan Kitab al-Umm, Mukhatashar Kitab al Umm fi al Fiqh*. buku 2. Juz III-VI. terj. Imron Rosidi dkk.
- J. Dwi Narwoko dan Bagong Suryanto. *Sosiologi Teks Pengantar dan Terapan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005.
- John M. Echols dan Hassan Shadily. *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Jakarta. 2003.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2005.
- Louise C. Johnson. *Praktek Pekerjaan Sosial (Suatu Pendekatan Generalist)*. terj. Tim Penerjemah STKS Bandung. Bandun. 2001.
- M. Hasballah Thaib. *Tajdid Reaktualisasi dan Elastisitas Hukum Islam. Konsentrasi Hukum Islam*. Medan: Pasca Sarjana USU. 2002.
- Marzuki Abubakar. *Metodologi Penelitian*. Banda Aceh. 2013.

- Mufti Al Umam. *“Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate dalam Perspektif Khiyar Asy-Syarat”*. Skripsi. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. 2019.
- Muhammad Yamin. *Beberapa dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press. 2003.
- Najihatul Faridy. *“Eksistensi Hak Langgeh (Syuf’ah) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Desa Rukoh Kecamatan Syiah Kuala dalam Perspektif Fikih Muamalah”*. Skripsi. Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh. 2015.
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007
- Nur Maidah. *“Persepsi Masyarakat Terhadap Peralihan Hak Syuf’ah Sumur Menurut Imam Syafi’i (Studi Kasus di Desa Panyambungan Tonga Kec. Panyambungan”*. Skripsi Thesis. Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN SU. 2017.
- R. Yando Zakaria. *Merebut Negara*. Yogyakarta: Lapera Pustaka Utama dan KARSA. 2004.
- Sayyid Sabiq. *Fikih Sunnah*. Juz XII terj. Kamaluddin A. Marzuki. Bandung: PT. Al Ma’arif. 1995.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh al-Sunnah*. Jilid III. Beirut: Dar al-Fikr. 1983.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah*. Jakarta: Cakrawala. 2009.
- Sohari Sahrani, Ruf’ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Syaikh Shafii Ar-Rahman. *Buluwghul Maram*. Kuwait: Masyru’u Maktabtu Thaalib ‘ilmi. 2001.
- Syarifah Mustabsyirah. *“Pemanfaatan Mal “Uqar untuk Pembangunan Jalan Ditinjau dalam Konsep Haq Al-Murur (studi kasus Gampong Meunasah Papeun, Kecamatan Kreung Barona Jaya, Kabupaten Aceh Besar), Skripsi*. Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh. 2019.

Taqiy ad-Din Abi Bakr ibn Muhammad al-Husainiy Hushnil ad-Dimasyiqiy as-Syafi'i. *Kifayah al-Akhyar*. Beirut: Dar al-Khair. 1996.

Tim Laskar Pelangi. *Metodologi Fiqh Muamalah: Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*. Kediri: Lirboyo Press. 2013.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama/NIM : Zahratul Idami/170102070
 Tempat/Tanggal Lahir : Meunasah Papeun/20 April 1999
 Jenis Kelamin : Wanita
 Pekerjaan : Mahasiswa
 Agama : Islam
 Kebangsaan : Indonesia
 Status : Belum Menikah
 Alamat : Jl. Guru Halim 1, No. 09, Desa Meunasah Papeun
 Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kota Aceh Besar.

Orang tua
 Nama Ayah : Thanthawi, S.E.
 Nama ibu : Arita Mutia (Alm)
 Alamat : Jln. Guru Halim 1, No. 09, Desa Meunasah Papeun
 Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kota Aceh Besar.

Pendidikan
 SD/MI : MIN Ulee Kareng 2005-2011
 SMP/Mts : MtsN 4 Rukoh 2011-2014
 SMA/MA : SMA Laboratorium Unsyiah 2014-2017
 Perguruan Tinggi : Fakultas Syari'ah dan Hukum, Prodi Hukum
 Ekonomi Syari'ah, UIN Ar-Raniry Banda Aceh Tahun
 2017-2021

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 17 Juni 2021
 Penulis

Zahratul Idami

Lampiran 1 Sk Penetapan Pembimbing Skripsi



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

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
 UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
 Nomor: 3313/Un 08/FSH/PP.00 9/8/2020

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKU Skripsi tersebut.
 b. Bahwa ang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
 5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
 7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI,
 8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh,
 9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh,

M E M U T U S K A N

Menetapkan Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
 a. H. Mutiara Fahmi, Lc., MA
 b. Muslem, S.Ag., MH
 untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (ii) :
 Sebagai Pembimbing I
 Sebagai Pembimbing II

N a m a : Zahratul Idami
N I M : 170102070
Prodi : HES

J u d u l : Intervensi Masyarakat Cadek Kecamatan Baitussalam Terhadap Pembangunan Rumah Real Estate dan Dampaknya dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Implementasi Hak Qudum dan Hak Syufah Sebagai Solusi Konflik)

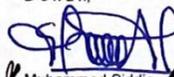
K e d u a : Kepada pembimbing yang tercantum, namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

K e t i g a : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2020;

K e e m p a t : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 24 September 2020
 D e k a n,


 Muhammad Siddiq

Tembusan :
 1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES,
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

Lampiran 2 Lembaran Permohonan Melakukan Penelitian



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

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 342/UN.08/FSH.I/PP.00.09/02/2021

Lamp : -

Hal : *Penelitian Ilmiah Mahasiswa*

Kepada Yth,
Geuchik Desa Bact, Kecamatan Baitussalam

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **ZHRATUL IDAMI / 170102070**
Semester/Jurusan : VII / Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Alamat sekarang : Lamreung, meunasah papeun

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **IMPLEMENTASI HAK SYUFAH SEBAGAI SOLUSI KONFLIK (studi kasus intervensi masyarakat gampong bact kecamatan baitussalam aceh besar terhadap pembagian real estate)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

جامعة الرانيري

Banda Aceh, 01 Februari 2021

A R - R A

an, Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 01 Juni 2021

Dr. Jabbar, M.A.

Lampiran 3 *Protokol Wawancara***PROTOKOL WAWANCARA**

Judul Skripsi : Implementasi Hak Syuf'ah Sebagai Solusi Konflik (Studi Kasus Intervensi Masyarakat Gampong Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar terhadap Pembangunan Perumahan Real Estate)

Waktu Wawancara : Pukul 10:00-18:00 WIB

Hari/Tanggal : Senin s/d Minggu 2020

Tempat : di Gampong Baet dan Rukoh

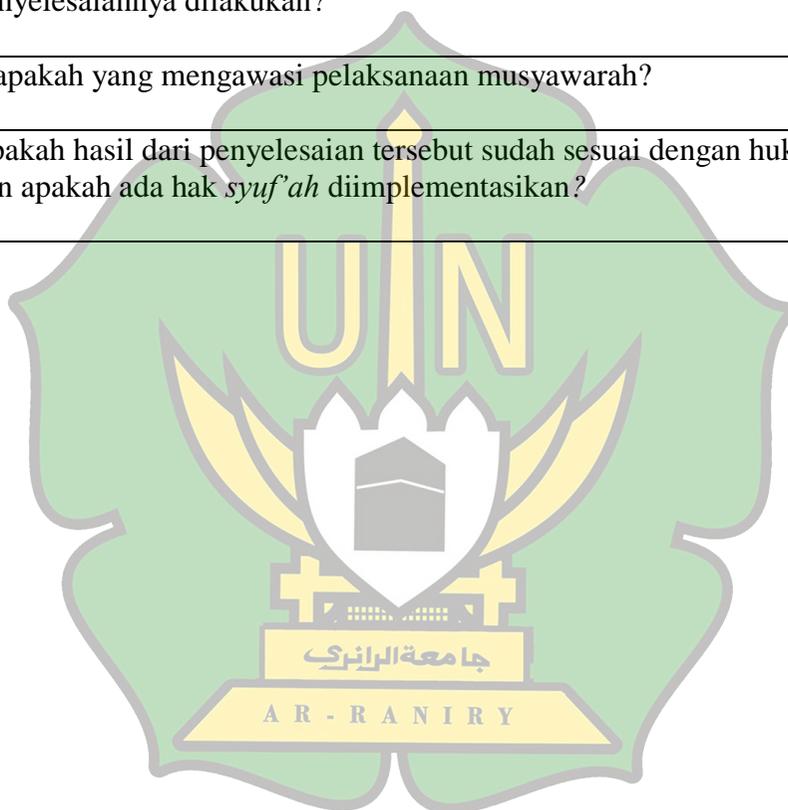
Orang Yang Diwawancarai : Along (*developer*), Sofyan dan Muhammad Jamil (pemilik tanah), Taufik dan Ari (masyarakat yang melakukan *intervensi*).

Tujuan dari wawancara ini untuk memenuhi syarat penyusunan skripsi, berdasarkan data yang terkumpul dari lapangan, data tersebut akan terlindungi kerahasiaannya, akan dibuka di khalayak ramai apabila ada persetujuan dari orang yang di wawancara.

Daftar Pertanyaan Wawancara

1.	Pada berapa pembangunan perumahan <i>real estate</i> dikerjakan?
2.	Siapakah pemilik lokasi pembangunan perumahan <i>real estate</i> ?
3.	Bagaimana bentuk kerjasama yang ditawarkan oleh <i>developer</i> kepada pemilik tanah?
4.	Ada berapa rumah yang dibangun dan dengan tipe berapa?
5.	Apakah sebelum terjadi pembangunan melapor terlebih dahulu kepada aparat gampong terkait akan di bangun perumahan di lokasi tersebut?
6.	Mengapa <i>intervensi</i> bisa terjadi?
7.	Kerjasama apa yang di ajukan sehingga <i>intervensi</i> timbul di lokasi pembangunan perumahan <i>real estate</i> ?

8.	Apa saja bentuk <i>intervensi</i> yang dilakukan oleh masyarakat?
9.	Apa saja dampak yang timbul dari <i>ntervensi</i> yang dilakukan oleh masyarakat?
10.	Siapa saja yang terlibat dalam <i>intervensi</i> ?
11.	Bagaimana penyelesaian konflik diselesaikan dan dimanakah penyelesaiannya dilakukan?
12.	Siapakah yang mengawasi pelaksanaan musyawarah?
13.	Apakah hasil dari penyelesaian tersebut sudah sesuai dengan hukum adat dan apakah ada hak <i>syuf'ah</i> diimplementasikan?



Lampiran 4 Dokumentasi



Wawancara dengan Sofyan
(Pemilik Tanah)



Wawancara dengan Ari
(yang Melakukan *Intervensi*)



Wawancara dengan Taufik (Yang Melakukan *Intervensi*)