

**PENERAPAN HAK SYUF'AH PADA AKTIVITAS
EKONOMI DI INDONESIA (TINJAUAN
HUKUM EKONOMI SYARIAH
DAN HUKUM POSITIF)**

TESIS

OLEH
Miftah Sya'bana
170211040124



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCASARJANA
2021 M/1443

**PENERAPAN HAK SYUF'AH PADA AKTIVITAS
EKONOMI DI INDONESIA (TINJAUAN
HUKUM EKONOMI SYARIAH
DAN HUKUM POSITIF)**

TESIS

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Menyeliesaikan Program Magister
Hukum Ekonomi Syariah**

OLEH

**Miftah Sya'bana
170211040124**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
2021 M/1443**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Miftah Sya'bana
NIM : 170211040124
Tempat/Tanggal Lahir : Palangkaraya, 05 Februari 1992
Program Studi : S2-Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis saya yang berjudul: “Penerapan Hak *Syuf’ah* pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif” adalah benar karya saya, kecuali kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tesis saya ini bukan hasil karya saya atau merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 12 November 2021

Yang membuat pernyataan


Miftah Sya'bana

PERSETUJUAN TESIS

**PENERAPAN HAK SYUF'AH PADA AKTIVITAS EKONOMI
DI INDONESIA (TINJAUAN HUKUM EKONOMI
SYARIAH DAN HUKUM POSITIF)**

Yang dipersembahkan dan disusun oleh
Miftah Sya'bana
170211040124

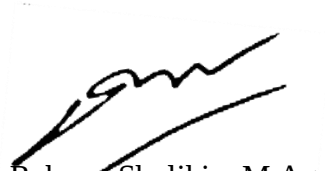
Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk dapat
diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. Mahmud Yusuf, M.S.I
Tanggal: 12 November 2021

Pembimbing II



Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag
Tanggal: 12 November 2021

PENGESAHAN TESIS

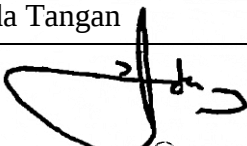
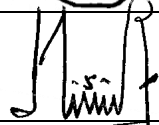
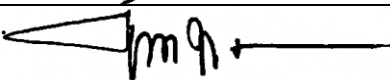
PENERAPAN HAK SYUF'AH PADA AKTIVITAS EKONOMI DI INDONESIA (TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM POSITIF)

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH

Miftah Sya'bana
170211040124

Telah diajukan kepada Dewan Penguji
Pada: Hari Rabu Tanggal 24 November 2021

Dewan Penguji

Nama		Tanda Tangan
1	Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag (Ketua)	1. 
2	Dr. Mahmud Yusuf, M.S.I (Anggota)	2. 
3	Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag (Anggota)	3. 
4	Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, MH (Sekretaris/Anggota)	4. 

Mengetahui
Direktur




Prof. Dr. H. Zulfa Jamalie, M. Pd.
NIP. 19710525 199703 1 006

ABSTRAK

Miftah Sya'bana; Penerapan Hak Syuf'ah pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif), dibawah pembimbing I: Dr. Mahmud Yusuf, M.S.I dan pembimbing II: Dr. Rahmad Sholihin, M.Ag. Pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin 2021

Kata Kunci: Penerapan, Hak, Syuf'ah, Ekonomi

Pada dasarnya hak syuf'ah merupakan salah satu bagian dari hukum Islam yang menjadi dasar bagi semua pihak yang memiliki ikatan kerjasama baik itu merupakan akad syirkah maupun tetangga yang memiliki kemanfaatan bersama dengan tetangganya apabila terjadi transaksi jual-beli. Fokus penelitian ini adalah bagaimana aturan tentang hak syuf'ah di Indonesia yang memiliki aktivitas ekonomi begitu banyak sehingga peneliti meninjau dari ketentuan hukum ekonomi syariah dan hukum positif yang berlaku.

Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum tipe normatif dengan menggunakan pendekatan terhadap sumber-sumber hukum yang berlaku di Indonesia dan didalamnya terdapat unsur-unsur hak syuf'ah. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah terhadap setiap sumber-sumber hukum baik itu berupa KHES, Fatwa DSN-MUI, Undang Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, maupun Yurisprudensi yang memuat tentang hak syuf'ah didalamnya.

Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa hak syuf'ah sebenarnya telah diatur dan diadopsi oleh peraturan perundang-undang di Indonesia. Hanya saja penjelasan tentang hak syuf'ah belum diterangkan secara jelas oleh Undang Undang, Fatwa DSN-MUI, KHES, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah maupun pada Qanun. Penjelasan tentang hak syuf'ah terdapat pada Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 521 K/Ag/2015 karena merupakan kasasi dari Pengadilan Agama, sedangkan dari Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 3291 K/Pdt/2010 dan Putusan Pengadilan Negeri (PN) Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI tidak menjelaskan secara terperinci karena merupakan hukum adat di Aceh.

Miftah Sya'bana; Application of Shuf'ah Rights in Economic Activities Indonesian (Overview of Sharia Economic Laws and Positive Laws, under the guidance of Advisor I: Dr. Mahmud Yusuf, M.S.I and Advisor II: Dr. Rahmad Sholihin, M.Ag. On the Postgraduated Program UIN Antasari Banjarmasin 2021

Keywords: Application, Rights, Shuf'ah, Economy

Basically, the right of shuf'ah is one part of Islamic law which is the basis for all parties who have a bond of cooperation, whether it is a syirkah contract or a neighbor who has mutual benefits with their neighbors in the event of a sale and purchase transaction. The focus of this research is how the rules regarding the right of shuf'ah in Indonesia which have so many economic activities so that researchers review the provisions of sharia economic law and applicable positive law.

This research is included in the normative type of legal research by using an approach to legal sources that apply in Indonesia and in it there are elements of shuf'ah rights. This approach is used to examine every legal source, whether in the form of KHES, DSN-MUI Fatwa, Laws, Government Regulations, Regional Regulations, and Jurisprudence which contain the right of shuf'ah in it.

The results of this study state that the right of shuf'ah has actually been regulated and adopted by laws and regulations in Indonesia. It's just that the explanation of the right to shuf'ah has not been clearly explained by the Law, DSN-MUI Fatwa, KHES, Government Regulations, Regional Regulations or in Qanun. An explanation of the right of syuf'ah is found in the Decision of the Supreme Court (MA) No. 521 K/Ag/2015 because it is an appeal from the Religious Courts, while from the Supreme Court (MA) No. 3291 K/Pdt/2010 and the Decision of the District Court (PN) Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI does not explain in detail because it is customary law in Aceh.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi yang dipakai dalam pedoman penulisan tesis ini adalah pedoman Transliterasi Arab-Indonesia berdasarkan Surat Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	ا	Alif	A	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba	B	Be
3	ت	Ta	T	Te
4	ث	Tsa	Ts	Ts
5	ج	Jim	J	Je
6	ح	Ha	H	Ha (dengan titik di bawah)
7	خ	Kha	Kh	Ka dan ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	Dzal	Dz	Dz
10	ر	Ra	R	Er
11	ز	Zai	Z	Zet
12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan ye
14	ص	Shad	Sh	Es dan ha
15	ض	Dhad	Dh	De dan ha
16	ط	Tha	Th	Te dan ha
17	ظ	Zhaa	Zh	Zet dan ha
18	ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
19	غ	Ghain	Gh	Ge dan ha
20	ف	Fa	F	Ef
21	ق	Qaf	Q	Ki
22	ك	Kaf	K	Ka

23	ل	Lam	L	El
24	م	Min	M	Em
25	ن	Nun	N	En
26	و	Waw	W	We
27	ه	Ha	H	Ha
28	ء	Hamzah	‘	Apostref
29	ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal tunggal bahasa arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

No	Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
1	ا	Fathah	A	A
2	اِ	Kasrah	I	I
3	اُ	Dhammah	U	U

Vokal rangkap bahasa arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

No	Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
1	يَ	Fathah dan ya	AI	A dan I
2	وِ	Fathah dan wau	AU	A dan U

Catatan:

1. Konsonan yang bersyaddah ditulis dengan rangkap
2. Vokal panjang (*mad*) ;
Fathah (baris di atas) di tulis â, *kasrah* (baris di bawah) di tulis î, serta *dammah* (baris di depan) ditulis dengan û.
3. Kata sandang *alif* + *lam* (ال) apabila diikuti oleh huruf qamariyah ditulis **al**, Sedangkan, bila diikuti oleh huruf syamsiyah, huruf *lam* diganti dengan huruf yang mengikutinya.
4. Ta' *marbûthah* (ة) apabila terletak diakhir kalimat, ditulis h, apabila ditengah kalimat ditulis t.
5. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم باحسان إلى يومئذ. آمين

Alhamdulillah, penulis ucapkan puji syukur atas limpahan rahmat dan ridha Allah SWT, penelitian yang berjudul “Penerapan Hak *Syuf’ah* pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif)” dapat diselesaikan dengan baik.

Shalawat dan salam senantiasa terlimpahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing manusia ke arah jalan kebenaran dan kebaikan dunia dan akhirat, yang syafa’atnya senantiasa kita harapkan. Shalawat dan salam juga atas keluarga beliau, sahabat-sahabat beliau, serta mereka yang mengikuti ajaran beliau hingga akhir zaman.

Banyak pihak yang membantu dalam menyelesaikan tesis ini. Untuk itu penulis sampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-sebesarannya dengan ucapan *jazakumullah ahsanul jaza’* khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.A. sebagai Rektor UIN Antasari Banjarmasin.

2. Bapak Prof. Dr. H. Saifuddin Sabda, M.Ag. sebagai Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin atas segala layanan dan fasilitas yang telah diberikan selama penulis menempuh studi.
3. Bapak Dr. Mahmud Yusuf M.S.I. sebagai Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, saran, kritik, dan koreksinya dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah sekaligus Dosen Pembimbing II telah banyak memberikan motivasi, bimbingan, dan kemudahan pelayanan selama studi.
5. Para dosen, Asisten Dosen, dan Staf Prodi S2-Hukum Ekonomi Syariah yang telah banyak memberikan ilmu dan layanan yang baik selama masa perkuliahan penulis.
6. Kedua Ibu, yang menjadi panutan sekaligus guru pertama dan utama dalam hidup penulis yang telah mengasuh, mendidik dengan kesabaran, dan turut memberikan dukungan.
7. Istri penulis yang senantiasa setia dalam suka dan duka serta mendukung penulis dalam menyelesaikan studi S2 Pascasarjana di UIN Antasari Banjarmasin.
8. Keluarga penulis yang selama ini telah banyak memberikan dukungan dan semangat dalam kehidupan sehari-hari penulis.
9. Sahabat atau rekan-rekan Magister Hukum Ekonomi Syariah 2017, yang memberikan warna dan nuansa kekeluargaan dalam proses

pendidikan di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.

10. Dan semua pihak yang telah mendukung dan turut mendoakan keberhasilan penulis.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada mereka semua dan mencatat bagi mereka kebaikan pahala yang berlipat ganda disisi-Nya.

Banjarmasin, 12 November 2021

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miftah Sya'bana', with a stylized flourish at the end.

Miftah Sya'bana

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	v
ABSTRAK	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR BAGAN, GAMBAR DAN TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Signifikansi/Kegunaan Penelitian	8
E. Definisi Operasional.....	9
F. Penelitian Terdahulu	10
G. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II: KERANGKA TEORITIS

A. Hak Syuf'ah.....	17
1. Pengertian Hak Syuf'ah.....	17
2. Rukun dan Syarat-syarat Hak Syuf'ah	21
3. Pewarisan Hak Syuf'ah	24
4. Hikmah hak Syuf'ah.....	24
B. Aktivitas Ekonomi.....	26
1. Pengertian Aktivitas Ekonomi.....	26
2. Jenis Aktivitas Ekonomi.....	27
C. Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia tentang Hak Syuf'ah	34
D. Hukum Positif di Indonesia tentang Hak Syuf'ah.....	42

BAB III: METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	52
B. Sumber Bahan Hukum	54

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	58
D. Teknik Analisis Bahan Hukum	59
E. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	59

BAB IV: PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Penerapan Hak Syuf'ah pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia	61
B. Analisis Data	83
1. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penerapan Hak Syuf'ah pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia	83
2. Tinjauan Hukum Positif Tentang Peneran Hak Syuf'ah pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia	99

BAB V: SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan.....	126
B. Saran.....	127

DAFTAR PUSTAKA..... 129

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN

DAFTAR BAGAN, GAMBAR DAN TABEL

	Hal.
Bagan	
Bagan 4.1: Skema Penjualan Saham Harta Milik Bersama	86
Bagan 4.2: Skema Syuf'ah pada Jual Beli Tanah/Rumah tanpa Sengketa	92
Bagan 4.3: Skema Syuf'ah pada Jual Beli Tanah/Rumah tetapi Mengalami Sengketa	93
Bagan 4.4: Skema Pembiayaan dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah	98
Bagan 4.5: Skema Sengketa pada Putusan Pengadilan Negeri (PN) Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI	102
Bagan 4.6: Skema Sengketa Putusan MA No. 3291 K/Pdt/2010	109
Bagan 4.7: Skema Lelang Bank Syariah Terhadap Objek Akad MMQ 1	122
Bagan 4.8: Skema Lelang Bank Syariah Terhadap Objek Akad MMQ 2	123
Gambar	
Gambar 2.1: Skema Distribusi Tidak langsung	33
Tabel	
Tabel 1.1: Perbedaan Musyarakah dan Mudharabah	3

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 201, 224, 225, 530 dan 531

Lampiran 2: Fatwa DSN-MUI No: 65/DSN-MUI/III/2008 Tentang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Syariah

Lampiran 3: Fatwa DSN-MUI No: 135/DSN-MUI/V/2020 Tentang Saham

Lampiran 4: Fatwa DSN-MUI No: 114/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Syirkah

Lampiran 5: UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Lampiran 6: UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Lampiran 7: PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Lampiran 8: POJK No: 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

Lampiran 9: Putusan MA No. 521 K/Ag/2015

Lampiran 10: Putusan MA No. 3291 K/Pdt/2010

Lampiran 11: Putusan PN Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI

Lampiran 12: PERDA ACEH No. 5 Tahun 2000

Lampiran 13: Qanun Aceh No 4 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Mukim dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam; No. 5 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Gampong dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam; No. 9 Tahun 2008 tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat; dan No.10 Tahun 2008 tentang Lembaga Adat