

BAB IV

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Penerapan Hak *Syuf'ah* pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia

Penerapan hak *syuf'ah* di Indonesia pada aktivitas ekonomi biasa digunakan dalam kehidupan bermasyarakat yaitu berdasarkan peraturan yang peneliti temukan yaitu terbiasa pada jual beli saham dan tanah. Hal ini peneliti membagi dalam 2 kategori peraturan hukum yang berlaku di Indonesia yaitu:

1. Hak *Syuf'ah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa (DSN-MUI).

Pada KHES peneliti menemukan 5 (lima) pasal dan dalam Fatwa DSN-MUI terdapat 3 fatwa yang berkaitan tentang hak *syuf'ah* atau pengertian yang menyerupai dengan hak *syuf'ah*. 5 (lima) pasal pada KHES dan 3 (tiga) Fatwa DSN-MUI tersebut yaitu:

- a. Bab VII Pasal 201 ayat 2 Tentang *Syirkah Milk* bagian kedua yang membahas Pemanfaatan *Syirkah Milk* yang berbunyi:¹

“Penjualan saham dari harta yang tercampur hanya bisa dilakukan oleh salah satu pihak dari pemilik bersama dengan ada persetujuan dari pihak-pihak lainnya.”

Terdapat hak *syuf'ah* pada pasal tersebut karena harta yang dijual telah memiliki nilai dari hasil kerjasama dengan menerangkan “harta yang

¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah” (Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011). h. 59

tercampur” berarti harta tersebut adalah milik bersama, dan para partner kerjasamanya memiliki hak *syuf’ah* apabila ada pemilik saham lain ingin menjual saham miliknya.

- b. Bab VII Pasal 224 dan 225 tentang *Syirkah Milk* bagian kelima membahas Syarat-syarat Pemisahan berbunyi sebagai berikut:²

“Pasal 224: Pemisahan dapat dilakukan terhadap harta yang manfaatnya tidak boleh hilang dengan adanya pemisahan tersebut”.

“Pasal 225: Pemisah tidak boleh merugikan pihak lainnya atau pihak-pihak yang memiliki hak manfaat atas hak milik bersama tersebut”.

Diterangkan pada Bab II penelitian ini tentang objek yang menjadi hak *syuf’ah* tidak boleh menghilangkan manfaat dari objek tersebut. Apabila jual beli tersebut menghilangkan terhadap manfaat objek tersebut maka partnersnya boleh mengajukan hak *syuf’ah* terhadap objek tersebut setelah akad jual beli terjadi.

- c. Bab XVIII Pasal 530 ayat 2 dan 531 tentang *Shulh* bagian ketiga membahas Gugatan dalam *Shulh* berbunyi sebagai berikut:³

“Pasal 530 ayat 2: Hak *syuf’ah* (hak untuk didahulukan/*preverence*) yang melekat pada suatu benda tidak bergerak berlaku sebagai pengganti objek *shulh*”.

“Pasal 531: Apabila pihak penggugat berkeinginan memperoleh kembali hartanya, dan menyetujui suatu *shulh* untuk mendapatkan sebagian daripadanya, serta membebaskan tergugat dari sisa perkara yang diajukan, maka penggugat dianggap telah menerima pembayaran sebagian dari tuntutan dan membebaskan sisanya”.

² *Ibid.* h. 63-53.

³ *Ibid.* h. 137-138

Pada pasal 530 ayat 2 ini menjelaskan bahwa hak *syuf'ah* merupakan salah satu dari alternatif perdamaian bagi para pihak yang bersengketa dalam bidang jual-beli, serta terfokus pada harta benda yang tidak bergerak. Sedangkan pada pasal 531 menerangkan tentang pengambilan *shulh* pada pihak yang bersengketa merupakan bagian dari proses perdamaian yang dilakukan tanpa harus melalui persidangan terlebih dahulu.

- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) No. 65/DSN-MUI/III/2008 tentang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Syariah dibahas pada ketentuan umum bagian pertama point 4 yang berbunyi sebagai berikut:⁴

“Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Syariah adalah hak yang melekat pada saham yang termasuk dalam Daftar Efek Syariah (DES) yang memungkinkan para pemegang saham yang ada untuk membeli efek baru; termasuk saham, efek yang dapat dikonversikan menjadi saham dan waran, sebelum ditawarkan kepada pihak lain. Hak tersebut wajib dapat dialihkan.”

Ketentuan umum pada fatwa ini menerangkan bahwa para pemegang saham lain diberikan keluasaan untuk menggunakan hak *syuf'ah*-nya, sebelum efek syariah tersebut dilepaskan ke pasar terbuka. Sehingga pemegang saham bebas memilih menggunakan haknya tersebut atau membiarkannya.

- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) No. 135/DSN-MUI/V/2020 tentang Saham dibahas pada

⁴ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, “Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) No. 65/DSN-MUI/III/2008 tentang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Syariah” (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2008). h. 8

Ketentuan tentang Saham Syariah dan Penerbitanya pada point 5 serta pada Transaksi Saham Syariah di Pasar Perdana Saham dan Pasar Saham Sekunder point 3 yang berbunyi sebagai berikut:⁵

“Ketentuan tentang Saham Syariah dan Penerbitannya point 5: Dalam hal Perusahaan menerbitkan Saham Syariah baru sebagaimana yang dimaksud point 4, Pemegang Saham lama memiliki hak untuk membeli Saham Syariah baru tersebut terlebih dahulu (*haq al-awlawiyah*/Hak Membeli Efek Terlebih Dahulu/HMETD).”

“Transaksi Saham Syariah di Pasar Perdana Saham dan Pasar Saham Sekunder point 3: Mekanisme pengalihan kepemilikan Saham Syariah dan hak memiliki nilai ekonomis atas Saham Syariah, yaitu Waran dan HMETD dapat dilakukan antara lain dengan cara jual beli (Akad *Ba'i*), hibah, wakaf, infak, zakat, hadiah atau dengan cara lain yang tidak bertentangan dengan syariah.”

Fatwa ini mengatur didalamnya tentang hak membeli efek terlebih dahulu sehingga para pemegang saham lama dapat membeli saham syariah baru yang diterbitkan oleh perusahaan sebelum dilepas ke pasar perdana dan pasar sekunder. Hak yang diberikan oleh perusahaan untuk membeli efek terlebih dahulu ini merupakan hak *syuf'ah* bagi pemegang saham lama tersebut.

- f. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) No. 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* diuraikan pada bagian Ketentuan Kegiatan Usaha point 4 yang berbunyi:⁶

⁵ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, “Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) No. 135/DSN-MUI/V/2020 tentang Saham” (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2020). h. 16-17

⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, “Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI) No. 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*” (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2017). h. 6

“Para *syarik* (mitra) tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan, atau menghadiahkan *ra's al-mal* dan keuntungan kepada pihak lain kecuali atas dasar kesepakatan para mitra-mitra.”

Dalam fatwa khususnya pada pembahasan tersebut menekankan bahwa kesepakatan dari para mitra merupakan tolak ukur bagi penggunaan akad *syirkah*. Sehingga patut diupayakan dalam setiap pengambilan keputusan yang menyangkut *ra's al-mal* (modal usaha baik itu berupa uang maupun benda yang menjadi objek kegiatan usaha) harus melakukan konsultasi atau meminta pendapat pada mitra usaha lain.

Penerapan hak *syuf'ah* pada KHES dan Fatwa DSN-MUI tersebut menitik beratkan objeknya pada aktivitas ekonomi pada bidang efek syariah juga pada harta benda tidak bergerak. Pada fokus objek lain peneliti belum menemukan dalam Fatwa DSN-MUI maupun KHES sehingga belum bisa disampaikan pada objek lain yang masih memiliki kaitannya dengan hak *syuf'ah*.

2. Hak *Syuf'ah* dalam Hukum Positif (Undang Undang (UU), Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Daerah (Perda) dan Putusan-putusan Hakim (Yurisprudensi)).

Penerapan *hak syuf'ah* pada kaidah hukum di Indonesia peneliti menemukan ada 12 (dua belas) bahan hukum yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dari UU, PP, Perda maupun yurisprudensi mengenai hak tersebut yaitu:

- a. Undang Undang (UU) No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (PT). Pada UU ini ada membahas tentang hak *syuf'ah* pada pasal 55 serta 57 ayat 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut:⁷

“Pasal 55 berbunyi: Dalam anggaran dasar Perseroan ditentukan cara pemindahan hak atas saham sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

“Pasal 57 ayat 1: Dalam anggaran dasar dapat diatur persyaratan mengenai pemindahan hak atas saham, yaitu:

- 1) Keharusan menawarkan terlebih dahulu kepada pemegang saham dengan klasifikasi tertentu atau pemegang saham lainnya;
- 2) Keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Organ Perseroan; dan/atau
- 3) Keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari instansi berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat 2: persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku dalam hal pemindahan hak atas saham disebabkan peralihan hak karena hukum, kecuali keharusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berkenaan dengan kewarisan.”

Pada UU ini menjelaskan bahwa pemindahan hak atas saham harus sesuai dengan ketentuan peraraturan yang berlaku. Kemudian dijelaskan pula bahwa sebelum melakukan pemindahan hak atas saham, pemilik saham harus melakukan penawaran terlebih dahulu kepada pemegang saham lain sebelum melepaskan haknya kepada pihak lain diluar pemegang saham perusahaan.

Adapun pada pasal 57 telah dijelaskan secara rinci mengenai teknik melakukan pemindahan hak saham. Sehingga pada UU No 40 Tahun 2007 ini telah memuat hak *syuf'ah* bagi pemegang saham lain.

⁷ Republik Indonesia, “Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas,” 2007.

- b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. No: 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Dan secara rinci ditulis dalam Buku Standar Produk – Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) bagian Klausul Larangan (*Negative Covenant*) yang berbunyi sebagai berikut:⁸

“Larangan Nasabah untuk menyewakan, menjaminkan, mengalihkan, dan menyerahkan baik sebagian maupun seluruh aset MMQ Nasabah kepada pihak lain tanpa pemberitahuan secara tertulis kepada BUS/UUS/BPRS.”

Dalam buku menjelaskan bahwa *Negative Covenant* merupakan salah satu pasal yang harus termuat dalam setiap pembuatan kontrak kerjasama *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Hal ini dilakukan untuk menghindari kerugian bagi BUS/UUS/BPRS apabila ada nasabah yang mencoba untuk menjual, menyewakan atau menjaminkan objek akad kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari bank. Salah satu bunyi dari perjanjian akad musyarakah mutanaqisah yang dilampirkan dalam buku tersebut adalah pasal 16 mengenai Pembatasan Tindakan Nasabah sebagai berikut:⁹

“Nasabah tidak boleh melakukan satu atau lebih hal-hal terkait objek MMQ yang dibiayai oleh Bank dalam akad ini, kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis lebih dahulu dari Bank:
Poin 2: menyewakan, menyerahkan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan objek MMQ pada pihak lain.”

Pernyataan pada contoh perjanjian akad tersebut merupakan bagian dari hak *syuf'ah* pihak bank, karena pernyataan tersebut memuat pernyataan

⁸ Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah* (Jakarta, 2016). h. 206

⁹ *Ibid.* h. 270

harus ada “persetujuan bank” sebagai mitra yang melakukan akad kerjasama (*syirkah*) dengan nasabah. Sehingga bank berhak memiliki hak *syuf’ah* terlebih dahulu apabila nasabah ingin menjual objek MMQ kepada pihak lain.

- c. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2 memuat pernyataan serupa dengan hak *syuf’ah*. Pernyataan tersebut berbunyi sebagai berikut:¹⁰

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.”

Keterangan tentang pendaftaran tanah ini harus melalui salah satu azas yaitu azas aman. Pengertian azas aman yaitu azas yang diperlukan dalam pembuatan sertifikat tanah bagi pihak yang mengajukan hal tersebut. azas ini diperlukan sebagai jaminan kepastian hukum bagi pihak tersebut dan dilakukan secara teliti dan cermat oleh petugas pertanahan. Dalam pendaftaran tanah azas aman ini meneliti objek tanah tersesebut memiliki riwayat sengketa yang masih terjadi terhadap pada tanah tersebut. Pemahaman peneliti pada azas ini memuat tentang hak *syuf’ah* walaupun tidak dijelaskan secara langsung, tetapi peneliti memahami setiap tanah memiliki batas tetangga utara, selatan, timur dan barat. Apabila seseorang ingin menjual tanah atau rumahnya pasti menawarkan kepada keluarga terdekat yaitu tetangga atau masyarakat sekitar sehingga terjadi hak *syuf’ah* pada hal tersebut. Konteks dari hak *syuf’ah*

¹⁰ Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” 1997.

menawarkan kepada keluarga terdekat atau tetangga, jika keluarga atau tetangga mengambil hak tersebut maka terjadilah akad jual-beli pada tanah atau rumah tersebut. Selanjutnya melakukan proses pendaftaran tanah atau balik nama, pemenuhan hak *syuf'ah* ini menjadi salah satu dari syarat pendaftaran tanah pada sistem birokrasi di Indonesia walaupun tidak dijelaskan secara jelas dalam peraturan pemerintah ini.

- d. Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pada UU ini menurut peneliti memuat tentang hak *syuf'ah* tepatnya pada pasal 5 dan 26 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut:¹¹

“Pasal 5: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

“Pasal 26 ayat 1: Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pada pasal 5 termuat “hukum agama” terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta pada pasal 26 ayat 1 juga mengatur setiap perbuatan yang maksudnya untuk mengalihkan hak kepemilikan. Inti dari hak *syuf'ah* adalah pengalihan kepemilikan yang diatur dalam hukum Islam, sedangkan hukum Islam termasuk dalam konteks dalam hukum Negara di Indonesia, sehingga hak *syuf'ah* telah diatur jauh sebelum Indonesia

¹¹ Republik Indonesia, “Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (Republik Indonesia, 1960).

berdiri dalam hukum Islam. Maka konteks dari hak *syuf'ah* masuk dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sehingga para pihak harus melakukan kebijakan setiap proses pengalihan hak pada objek yang menjadi hak *syuf'ah* bagi pihak yang berkepentingan.

- e. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 521 K/Ag/2015 dalam perkara yang dihadapi oleh Mahkamah Agung adalah kasus penjualan hak waris dari ahli waris dalam hal ini yaitu rumah bersama.¹² Perkara ini merupakan kasasi dari Pengadilan Tinggi Agama Semarang dan banding dari Pengadilan Agama Kajen dalam hal ini Tergugat adalah Sri Lukasih alias Bawon binti Soklar dan Rofakoh binti Soklar, sedangkan Penggugat adalah Rachmat bin Soklar, Taufik Rohman bin Soklar, To'at bin Soklar dan Honi Mudhofar bin Soklar. Salah satu *dictum* putusan pada point 3 bagian alasan-alasan kasasi adalah:

“Bahwa Pembanding/Tergugat keberatan atas pertimbangan *judex facti* halaman 39-40 yang menyatakan bahwa “istilah penjualan hak waris tidak dikenal dalam hukum waris Islam.” Dalam Islam dikenal adanya *Syuf'ah* yang bisa dibuat sandaran untuk tercapainya keadilan hukum khususnya “waris”, karena prinsip dasar dari *Syuf'ah* menurut fuqaha (ahli fiqh) adalah keberhakan kawan sekutu mengambil bagian kawan sekutunya dengan ganti harta (bayaran), lalu *syafi'* mengambil bagian kawan sekutunya yang telah menjual dengan pembayaran yang telah tetap dalam akad. Maka dapat diartikan bahwa ahli waris dari alm. Bapak Soklar adalah terikat dalam satu sekutu.”

Keputusan Mahkamah Agung ini menolak kasasi dari Tergugat yang juga termasuk ahli waris alm. Bapak Soklar dalam penjualan hak waris yaitu rumah. Hakim Pengadilan Agama Kajen menganggap rumah

¹² Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 521 K/Ag/2015 Tanggal 26 Juni 2015” (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2015).

tersebut merupakan satu objek yang apabila dibagi-bagi maka hilanglah manfaatnya serta istilah penjualan hak waris itu tidak terdapat dalam hukum Islam, dalam hukum Islam hanya mengenal hak *syuf'ah* dan ahli waris dari alm. Bapak Soklar itu merupakan sekutu dalam hal waris, maka apabila salah satu dari ahli waris ingin menjual hak warisnya harus ada izin terlebih dahulu dari ahli waris lainnya, sehingga pemanfaatan objek waris dapat dibagi terlebih dahulu sesuai porsinya. Dalam kasus ini juga hakim menekankan bahwa tidak ada penjualan hak waris tetapi masuk dalam perkara hutang piutang antara ahli waris. Sedangkan objek waris masih tetap dan tidak pernah terjadi akad jual beli. Sehingga Mahkamah Agung menolak kasasi dari Tergugat.

- f. Putusan Mahkamah Agung No. 3291 K/Pdt/2010 perkara yang dihadapi adalah kasus perdata tentang jual-beli tanah pihak para Penggugat dalam hal ini Sofyan bin Hasan Sabi dan Irma binti Budiman, sedangkan para Tergugat yaitu Hasan Wijaya; Fithria Alaina binti H. Djafar; Geuchik Gampong Geulanggang Teunggoh; Pemerintah republik Indonesia, CQ Menteri Dalam Negeri, CQ Gubernur Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam; CQ Bupati Bireuen; CQ Camat Kota Juang; Notaris/PPAT Abdullah ismail, SH, SPN; pimpinan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk; Kepala Badan Urusan Penyelesaian Piutang dan Lelang Negara (BUP2LN) Cabang Lhokseumawe; dan Pemerinah Republik Indonesia, CQ Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat, CQ Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nanggroe Aceh

Daruslam.¹³ Dalam kasasi ini terdapat *dictum* yang menjelaskan tentang hak *langgeh* (*Syuf'ah*), hal ini termuat dalam eksepsi Tergugat II yaitu Fithria Alaina bin H. Djafar yang berbunyi:

“Hak *langgeh* yang diajukan oleh para Penggugat atas dan terhadap diri para Tergugat, terutama Tergugat II dan turut Tergugat II jikalau para Tergugat II/turut Tergugat II memperhatikan dari Kultur Adat Aceh Gugatan tersebut telah bersifat Kedaluwarsaan (lewat waktu) sebab Hak *Langgeh* yang diajukan oleh para Penggugat atas dan terhadap objek terperkara sudah pada derajat ke-3 (tingkatan ke tiga), sedangkan sebelumnya objek Hak *Langgeh* pernah terjadi pengalihan yakni; 1) Pelelangan yang dilakukan oleh Bank Negara Indonesia 1946 atas dasar Hipotik Pertama No. 497 tanggal 25 November 1989 yang dimenangkan oleh Setia Sindunata berdasarkan Petikan Risalah Lelang Dp. No. 5756/1997, tanggal 31 Maret 1997 dan Roya Hipotik No. 497.Dp. 5754/1997, seperti tercantum dalam Perubahan Sertifikat No. 62, akan tetapi para Penggugat tidak mengajukan Hak *Langgeh*; 2) Bahwa pemindahan objek sengketa Ke 2 (dua) dari Setia Sindunata Kepada Hasan Wijaya, yang di Roya HT. No. 1633, tanggal 25 Juli 2007, juga para Penggugat tidak pernah mengajukan Hak *Langgeh* sampai Sertifikat No. 62 dari nama Setia Sindunata kepada Hasan Wijaya; 3) Bahwa pemindahan objek sengketa ke 3 (tiga) dari Hasan Wijaya kepada Fithria Alaina Dja'far baru terjadi Hak *Langgeh* dari pihak para Penggugat, sedangkan pemindahan pemndahan objek sengketa pertama dan kedua, para Penggugat tidak pernah mengajukan Hak *Langgeh*, maka pengajuan Hak *Langgeh* pada derajat ke 3 (tiga) secara hukum Adat Hak *Langgeh* tergolong kepada sifat lewat waktu (kedaluwarsaan) untuk mana sangatlah wajar Gugatan Hak *Langgeh* yang diajukan oleh para Penggugat atas dan terhadap diri para Tergugat, terutama Tergugat II adalah tidak dapat diterima (*Nijk Over Klarj*).”

Dalam putusan Mahkamah Agung ini Majelis Hakim menolak Eksepsi dari Tergugat II, III dan IV karena menyatakan “Hak *Langgeh* (*Syuf'ah*) tersebut sudah Kedaluwarsaan (lewat waktu) dalam hukum Adat”. Karena tidak ada batasan waktu bagi hak *langgeh* pada objek sengketa,

¹³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Putusan Mahkamah Agung No. 3291 K/Pdt/2010 Tanggal 03 Mei 2011” (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2011).

selama telah terjadi transaksi jual-beli tersebut dan orang yang emnggunakan hak *langgeh* itu masih bermukim pada area tersebut, sehingga eksepsi terhadap hak *langgeh* pada objek tersebut dianggap janggal dan mengada-ada demi hukum.

- g. Putusan Pengadilan Negeri (PN) Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI perkara yang dihadapi adalah kasus jual beli tanah.¹⁴ Perkara ini digugat oleh Mustafa Mahmud sebagai Penggugat dengan H. M. Kasem dan K. Amin sebagai Tergugat I dan II. Bunyi putusan dari Pengadilan Negeri Sigli ini berbunyi sebagai berikut:

“Menyatakan bahwa Penggugat (Mustafa Mahmud) mempunyai hak lebih dahulu (hak *langgeh*) dan Tergugat I (H. M. Kasem) untuk membayar ganti rugi atas setengah kedai kepada Tergugat II (K. Amin)” dan “Menghukum Tergugat I (H. M. Kasem) menerima kembali uang ganti rugi yang telah dibayarkan kepada Tergugat II untuk setengah kedai dengan cara menerima kembali dari Penggugat sebanyak Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah).”

Dalam kasus ini pihak Penggugat dan Tergugat I memiliki kedai yang dibagi 2 dalam satu atap. Sehingga sudah sepatutnya Penggugat memiliki hak *langgeh* terhadap setengah kedai yang dimiliki oleh Tergugat I, karena Tergugat I telah menjual kedai miliknya kepada Tergugat II maka Penggugat yang memiliki hak *langgeh* menuntut haknya kepada Pengadilan Negeri Sigli. Dan Pengadilan mengabulkan permohonan Penggugat, objek hak *langgeh* tersebut merupakan satu bagian dan bisa dianggap bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I merupakan

¹⁴ Pengadilan Negeri Sigli, “Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 60/Pdt.G/1988/PN.SGI Tanggal 25 Mei 1999” (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1999).

sekutu sekaligus tetangga terhadap kedai yang masih satu atap. Sehingga patutlah hakim memutuskan mengabulkan permohonan Penggugat untuk menggunakan hak *langgeh*-nya terhadap separuh kedai tersebut.

- h. Peraturan Daerah Nanggroe Aceh Darussalam No. 5 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Syariat Islam. pada Peraturan Daerah (Perda) ini ada pasal yang memuat tentang muamalah yaitu pada pasal 10 ayat 1 dan 2 bunyinya yaitu:¹⁵

“Ayat 1: Pemerintah Daerah mengatur, menertibkan dan mengawasi pelaksanaan segala sesuatu yang berkaitan dengan muamalah di dalam kehidupan masyarakat menurut ketentuan Syariah.”

“Ayat 2 : Pelaksanaan segala sesuatu yang menyangkut dengan muamalah diatur lebih lanjutnya dengan Keputusan Gubernur.”

Perda di Aceh ini Pemerintah mengatur setiap kegiatan yang berkaitan dengan muamalah khususnya pada pasal 10, pemerintah memfasilitasi kegiatan bermuamalah sesuai dengan kepentingan setiap pihak berdasarkan hukum Islam. Selain dikenal dengan daerah yang memiliki keistimewaan khususnya pemberlakuan hukum syariat pada Provinsi Aceh. Hal ini dikarenakan adat istiadat di Aceh yang identik dengan Islam sejak dahulu, karena dilihat dari sejarahnya bahwa Kerajaan Islam Pertama di Nusantara adalah Samudra Pasai yang berlokasi di Aceh. Sehingga adat istiadat serta hukum yang berlaku di Aceh telah mengalami penyatuan dengan hukum Islam seperti yang dibawa oleh raja-raja Islam di Aceh sejak dulu. Selain itu karena hukum adat juga

¹⁵ Republik Indonesia, “Peraturan Daerah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 5 Tahun 2000 Tentang Pelaksanaan Syariat Islam,” 2000.

termasuk dalam sumber hukum materil di Indonesia maka hukum adat yang ada di Aceh juga termasuk pada sumber hukum Indonesia. Budaya Aceh yang masih memegang adat salah satunya hak *langgeh* atau *syuf'ah* dalam hukum Islam diatur dalam bidang muamalah. Itu berarti pasal 10 pada Perda tersebut juga memuat hak *syuf'ah* serta mengatur sesuai dengan aturan hukum syariah yang berlaku serta diawasi pelaksanaannya oleh pemerintah Aceh.

- i. Qanun No. 4 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Mukim dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Qanun merupakan nama lain dari Perda sedangkan di Aceh lebih mengenal Qanun karena didalamnya lebih identik dengan ketentuan pada hukum Islam yang telah dibuat peraturan tertulis yang berlaku di Provinsi Aceh. Dalam Qanun ini terdapat ketentuan tentang hukum adat dan penyelesaian sengketa pada pasal 3 dan 4 huruf c dan e yang berbunyi sebagai berikut:¹⁶

“Pasal 3: Mukim mempunyai tugas menyelenggarakan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan, pembinaan masyarakat dan peningkatan pelaksanaan Syari’at”

“Pasal 4: Untuk menyelenggarakan tugas sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 3 tersebut diatas, Mukim mempunyai tugas:

Huruf c: pembinaan kemasyarakatan di bidang pelaksanaan Syari’at Islam, pendidikan, peradatan, sosial budaya, ketentraman dan ketertiban masyarakat.

Huruf e: penyelesaian dalam rangka memutuskan dan atau menetapkan hukum dalam hal adanya persengketaan-persengketaan atau perkara-perkara adat dan hukum adat.”

Dalam Qanun ini Mukim merupakan gabungan suatu Rukun Tetangga atau RT (dalam Bahasa Indonesia) dimana terdapat satu masjid yang

¹⁶ Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, “Qanun No. 4 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Mukim dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam” (Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, 2003).

dijadikan tempat untuk sholat Jum'at secara bersama-sama bisa juga disebut Kepala Desa, karena Mukim memiliki tanggung jawab yang harus dilaporkan kepada Camat, sehingga tingkatan Mukim ini sejajar dengan Kepala Desa/RW bila di perkotaan. Mukim ini dipimpin oleh orang yang biasanya disebut dengan Imeum Mukim. Dalam Qanun tersebut bahwa Mukim memiliki peranan dalam pelaksanaan Syari'at Islam dan penyelesai sengketa adat menurut hukum adat. Karena hak *langgeh* merupakan adat bagi msyarakat Aceh sehingga Mukim berhak melakukan penyelesaian sengketa jual beli yang memiliki hak *langgeh*, tetapi batasan penyelesaiannya hanya bersifat musyawarah dan kekeluargaan dengan hasil damai. Apabila para pihak ingin melanjutkan kepada tingkat Peradilan maka Mukim tidak dapat menangani perkara tersebut. Hak *langgeh* merupakan adat Aceh yang tidak tertulis, tetapi hak tersebut merupakan *syuf'ah* dalam hukum Islam karena inti hak *langgeh* sama dengan *syuf'ah* yaitu tetangga, keluarga dekat atau warga sekitar objek itu dapat meminta kepada pemilik tanah untuk menerima penawaran harga tanah atau rumah yang ingin dijual terlebih dahulu sebelum ke pihak lain diluar kampung tersebut.

- j. Qanun No. 5 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Gampong dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Gampong merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah menurut kewenangannya dan tingkat kedudukannya di bawah Mukim menurut Qanun ini. Pada Qanun ini Gampong memiliki fungsi dan tugas yang

harus dijalankan pada pasal 3 dan 4 huruf d dan f yang berbunyi sebagai berikut:¹⁷

“Pasal 3: Gampong Mempunyai tugas menyelenggarakan pemerintahan, melaksanakan pembangunan, membina masyarakat dan meningkatkan pelaksanaan Syari’at Islam.”

“Pasal 4: Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada pasal 3, Gampong mempunyai fungsi:

Huruf d: Peningkatan pelaksanaan Syari’at Islam.

Huruf f: Penyelesaian persengketaan hukum dalam hal adanya persengketaan-persengketaan atau perkara-perkara adat dan adat istiadat di Gampong.”

Pada Qanun tersebut, tidak ada bedanya dengan Qanun pada pemerintahan Mukim. Hal ini dikarenakan dalam sistem pemerintahan di Aceh kedudukan Gampong ada dibawah Mukim, sehingga Gampong bisa diartikan pada tingkat RT atau sejenisnya jika melihat sistem yang ada di daerah lain. Sehingga tanggung jawab Gampong hanya ada pada batas wilayah yang telah ditentukan oleh pemerintahan Mukim. Jenis persengketaan apabila masih terjadi didalam wilayah kekuasaan Gampong maka akan diurus oleh Keuchik dan Imeum Meunasah sebagai perangkat Gampong. Dan apabila persengketaan ini sudah melibatkan antar Gampong maka perangkat yang menanganinya adalah pemerintahan Mukim. Persengketaan hukum adat di Aceh bila dalam tingkat Gampong atau Mukim penyelesaiannya hanyalah bersifat musyawarah dan kekeluargaan. Dan bila dari pihak Gampong atau Mukim tidak binya menyelesaikan persengketaan yang terjadi. Maka hal tersebut akan diambil alih oleh Mahkamah Syariah di Aceh. Pada

¹⁷ Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, “Qanun No. 5 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Gampong dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam” (Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, 2003).

penelitian Aulia Rahman persengketaan mengenai hak *langgeh* (*syuf'ah*) penyelesaian sengketanya hanya pada tingkat Gampong atau Mukim sehingga jarang terdengar tentang persengketaan mengenai hak *langgeh*. Pada umumnya persengketaan hak *langgeh* ini pada masyarakat Aceh mengenai jual-beli tanah dan sudah menjadi bagian kultur budayanya bahwa apabila seseorang ingin menjual tanah atau rumahnya, orang tersebut harus memprioritaskan penawaran terhadap objek tersebut kepada 3 (tiga) elemen yaitu:

- 1) Sanak keluarganya;
- 2) Tetangga tanah atau rumah tersebut berada; dan
- 3) Warga sekitar kampung tempat tanah atau rumah tersebut.

Ketiga elemen ini harus terpenuhi terlebih dahulu sebelum melakukan tawaran kepada pihak lain diluar kampung atau daerah tersebut. Bisa jadi bahwa sanak keluarga atau penduduk sekitar ada yang berminat untuk membeli tanah atau tanah tersebut sehingga tidak perlu dijual kepada pihak lain diluar lingkungan tersebut.

Apabila proses peralihan hak atau jual beli tersebut tidak melalui tata cara urutan penawaran yang ditetapkan pada hukum adat Aceh. Pihak-pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan kepada peradilan tingkat Gampong, Mukim ataupun Pengadilan untuk menggugat diberikannya hak *langgeh* kepada pihak yang dirugikan dan telah melakukan kesalahan yang bertentangan dengan hukum adat di Aceh.

- k. Qanun Aceh No. 9 Tahun 2008 tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat.¹⁸ Pada Qanun ini memuat tentang pelestarian adat di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, diantara pasal yang menurut peneliti berkaitan dan memiliki hubungan dengan hak *syuf'ah* atau *langgeh* dalam Qanun ini adalah Pasal 12 ayat 1 huruf a dan j, ayat 2 serta Pasal 13 ayat 1 huruf e dan g bunyinya:¹⁹

“Pasal 12 ayat 1: Pembinaan, pengembangan dan pelestarian adat dan adat istiadat meliputi:

Huruf a: tatanan adat dan adat istiadat;

Huruf j: adat pergaulan;

Ayat 2: Pembinaan, pengembangan dan pelestarian perilaku luhur dan kesalehan spritual yang telah membentuk watak dan kepribadian Aceh yang Islami diteruskan kepada generasi muda Aceh.”

“Pasal 13 ayat 1: Persengketaan/perselisihan adat dan adat istiadat meliputi:

Huruf e: perselisihan tentang hak milik;

Huruf g: perselisihan harta sehareukat;”

Pada pasal-pasal yang disebutkan menyakatan bahwa hak-hak dalam hukum adat telah diatur sedemikian rupa hingga dalam penyelesaian sengketa yang meliputi sengketa dalam hukum adat. Menurut hukum adat dan adat istiadat di Aceh hak *langgeh* merupakan salah satu dari adat yang harus dilestarikan, karena banyak generasi muda yang belum memahami tentang hak *langgeh*. Telah terjadi pergeseran pemikiran bagi generasi muda dalam memahami hak *langgeh* ini, mereka berpendapat bahwa hak *langgeh* hanyalah adat yang tidak sesuai dengan perkembangan zaman sekarang, karena zaman sekarang perkembangan

¹⁸ Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, “Qanun Aceh No. 9 Tahun 2008 tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat” (Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, 2008).

¹⁹ *Ibid.*

teknologi semakin canggih dan modern. Proses penawaran jual-beli barang lebih banyak dilakukan pada sosial media dengan jaringan internet yang memadai. Sehingga mempermudah bagi mereka untuk melakukan transaksi tanpa harus melakukannya secara tradisional atau pemberitahuan dari mulut ke mulut. Hal ini yang harus diperhatikan pada generasi muda karena profil pembeli tersebut belum diketahui tentang riwayat kehidupannya, sedangkan antara pembeli dan masyarakat sekitar bisa saja memiliki perbedaan perilaku dalam kegiatan sehari-harinya, sehingga mengganggu kemaslahatan warga sekitar. Penggunaan hak *langgeh* ini bertujuan menghindarkan dan mencegah dari hal tersebut. hakikat dari hak *langgeh* atau *syuf'ah* untuk menjaga hubungan kekerabatan yang sudah terjalin antara warga baik itu orang yang menjual maupun membeli tanah tersebut sehingga interaksi terus terjalin walaupun sudah berbeda wilayah. Karena telah mendahulukan penawaran terhadap barang yang dijual, orang tersebut akan merasa memiliki hubungan kekeluargaan yang dekat meskipun tidak memiliki hubungan darah sekalipun. Penggunaan hak *langgeh* (*syuf'ah*) inipun akan menciptakan lingkungan yang aman karena para warga sekitar telah mengetahui bagaimana sifat dan karakter yang membeli tanah atau rumah tersebut, selain orang tersebut juga termasuk warga sekitar. Sehingga patutlah untuk masyarakat untuk melestarikan budaya hak *langgeh* ini demi mencegah kemudhorotan yang bisa saja terjadi bila diserahkan kepada pihak lain.

Pandangan umum terhadap orang baru memanglah berbeda-beda, karena menilai karakteristik orang memiliki tahapan-tahapan yang panjang. Dilihat dari riwayat hidupnya serta profesi bahwa sikap atau perilaku orang tersebut kepada tetangga. Patutlah penggunaan hak *langgeh* mencoba untuk membatasi sikap *su'udzon* (sangka buruk) kepada orang yang baru tinggal ditempat tersebut.

1. Qanun Aceh No.10 Tahun 2003 tentang Lembaga Adat, pada Qanun ini penghimpuan untuk fungsi lembaga adat yang memiliki peran dalam melakukan pelestarian adat dan adat istiadat di Aceh. Peranan lembaga adat ini untuk menjamin keberlanjutannya adat dan adat istiadat yang sudah menjadi salah satu bagian yang tidak terpisahkan dalam kehidupan bermasyarakat khususnya di Aceh yang memegang erat hukum Islam dalam setiap aktivitas ekonomi serta masyarakat dan telah menjadi adat juga budaya yang tidak bisa dilepaskan. Menurut peneliti ada beberapa pasal yang memiliki peranan dalam pemberlakuan hak *langgeh* atau *syuf'ah* pada masyarakat Aceh. Pasal tersebut yaitu pasal 4 huruf d hingga h, pasal 6, pasal 8 huruf d, pasal 11 huruf c, pasal 15 huruf a, b, j, dan k, pasal 18 huruf g serta pasal 23 huruf a. Bunyi dari pasal-pasal tersebut diatas sebagai berikut:²⁰

“Pasal 4: Dalam menjalankan fungsinya sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) lembaga adat berwenang:

Huruf d: menjaga eksistensi nilai-nilai adat dan adat istiadat yang tidak bertentangan dengan Syari'at Islam;

Huruf e: Menerapkan ketentuan adat;

²⁰ Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, “Qanun Aceh No.10 Tahun 2003 tentang Lembaga Adat” (Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, 2003).

Huruf f: Menyelesaikan masalah sosial kemasyarakatan

Huruf g: Mendamaikan sengketa yang timbul dalam masyarakat; dan

Huruf h: Menegakkan hukum adat.”

“Pasal 6: Setiap lembaga adat dapat berperan serta dalam proses perumusan kebijakan oleh Pemerintah Aceh dan Pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan tingkatannya yang berkaitan dengan tugas, fungsi, dan wewenang masing-masing lembaga adat.”

“Pasal 8: Imeum Mukim atau nama lainnya bertugas:

Huruf d: Membantu peningkatan pelaksanaan syari’at Islam.”

“Pasal 11: Imeum Chik atau nama lainnya bertugas:

Huruf c: Menjaga dan memelihara nilai-nilai adat, agar tidak bertentangan dengan Syari’at Islam.”

“Pasal 15: Keuchi memiliki tugas:

Huruf a: Membina kehidupan beragama dan pelaksanaan Syari’at Islam dalam masyarakat;

Huruf b: menjaga dan memelihara adat dan istiadat yang hidup dan berkembang dalam masyarakat;

Huruf j: Memimpin dan menyelesaikan masalah sosial kemasyarakatan; dan

Huruf k: menjadi pendamai terhadap perselisihan antar penduduk dan gampong.”

“Pasal 18: Tuha Peut Gampong atau nama lainnya memiliki tugas:

Huruf g: menyelesaikan sengketa yang timbul dalam masyarakat bersama pemangku adat.”

“Pasal 23: Imeum Meunasah atau nama lainnya bertugas:

Huruf a: Memimpin, mengkoordinasikan kegiatan peribadatan, pendidikan serta pelaksanaan Syari’at Islam dalam kehidupan masyarakat.”

Qanun ini telah memuat segala bentuk struktur lembaga adat yang ada di masyarakat Aceh, sehingga struktur jaringan kepemimpinan serta pemuatan batas-batas wilayah dipimpin dan pelaporan sengketa juga metode penyelesaiannya juga menurut tingkat tahapan masalah yang berlaku pada tiap-tiap wilayah. Selain itu, penekanan terhadap adat dan istiadat yang tidak bertentangan dengan Syari’at Islam banyak terdapat dalam Qanun ini. Proses penyelesaian masalah, sengketa atau

perselisihan yang terjadi di masyarakat juga diberlakukan menurut hukum adat yang tidak memiliki pertentangan dengan Syari'at.

Proses penyelesaian masalah dengan menggunakan hak *langgeh* dalam adat masyarakat Aceh sangatlah tidak bertentangan dengan hukum Islam, sehingga para pemangku adat dan adat istiadat dapat menggunakan proses penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dalam jual beli tersebut. Selain tidak bertentangan dengan hukum Syari'at, masyarakat Aceh juga telah menganggap bahwa hak *langgeh* merupakan sudah adat yang telah lama ada, walaupun peraturan tentang hak *langgeh* tidak tercatat dalam sistem hukum adat tetapi ini merupakan budaya yang telah diturunkan secara turun temurun dari nenek moyang masyarakat Aceh yang tidak lain berasal dari salah satu Kerajaan Islam terbesar di Nusantara.

B. Analisis

1. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang Penerapan Hak *Syuf'ah* pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia.

Penerapan terhadap hak *syuf'ah* pada aktivitas ekonomi masyarakat Indonesia, karena hak *syuf'ah* lebih identik dengan kerjasama atau *syirkah* seperti yang terdapat dalam hadits Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Jabir RA berbunyi:²¹

²¹ Imam Muslim, *Shahih Muslim* (Beirut: Ihya At-Turotsu Al-Arabi, t.t.). h. 579

قضى رسول الله ص.م بالشفعة في كلاً شركة لم تقسم , ربعة او حاطط, لا يحل له ان يبيع حتى يؤذن

شريكه, فان شاء ترك, فاذا باع ولم يؤذنه فهو احق به (روه مسلم : ٣٠١٨)

Penekanan terhadap hak *syuf'ah* pada hadits tersebut ada pada kalimat بالشفعة في

بالشفعة في . Selain itu, menurut KUH Perdata Islam Pasal 1009 orang yang

berhak memiliki hak *syuf'ah* yaitu:²²

- a. Orang yang menjadi anggota pemilik bersama suatu barang;
- b. Orang yang memiliki pencampuran hak atas harta yang dijual; dan
- c. Orang yang bertetangga langsung.

Apabila peneliti dapat uraikan bahwa ketentuan hak *syuf'ah* dalam hadist tersebut memiliki hubungan yang erat dengan *syirkah* atau akad kerjasama. *Syirkah* merupakan akad kerjasama yang dilakukan oleh 2 orang atau lebih dimana ketika melakukan kerjasama masing-masing pihak memberikan modal usaha serta bersama-sama melakukan kegiatan usaha tersebut dengan tenaga yang mereka miliki. Jadi pembagian keuntungan terhadap hasil dari kegiatan kerjasama tersebut dibagi sesuai dengan kesepakatan yang telah diadakan diawal perjanjian.

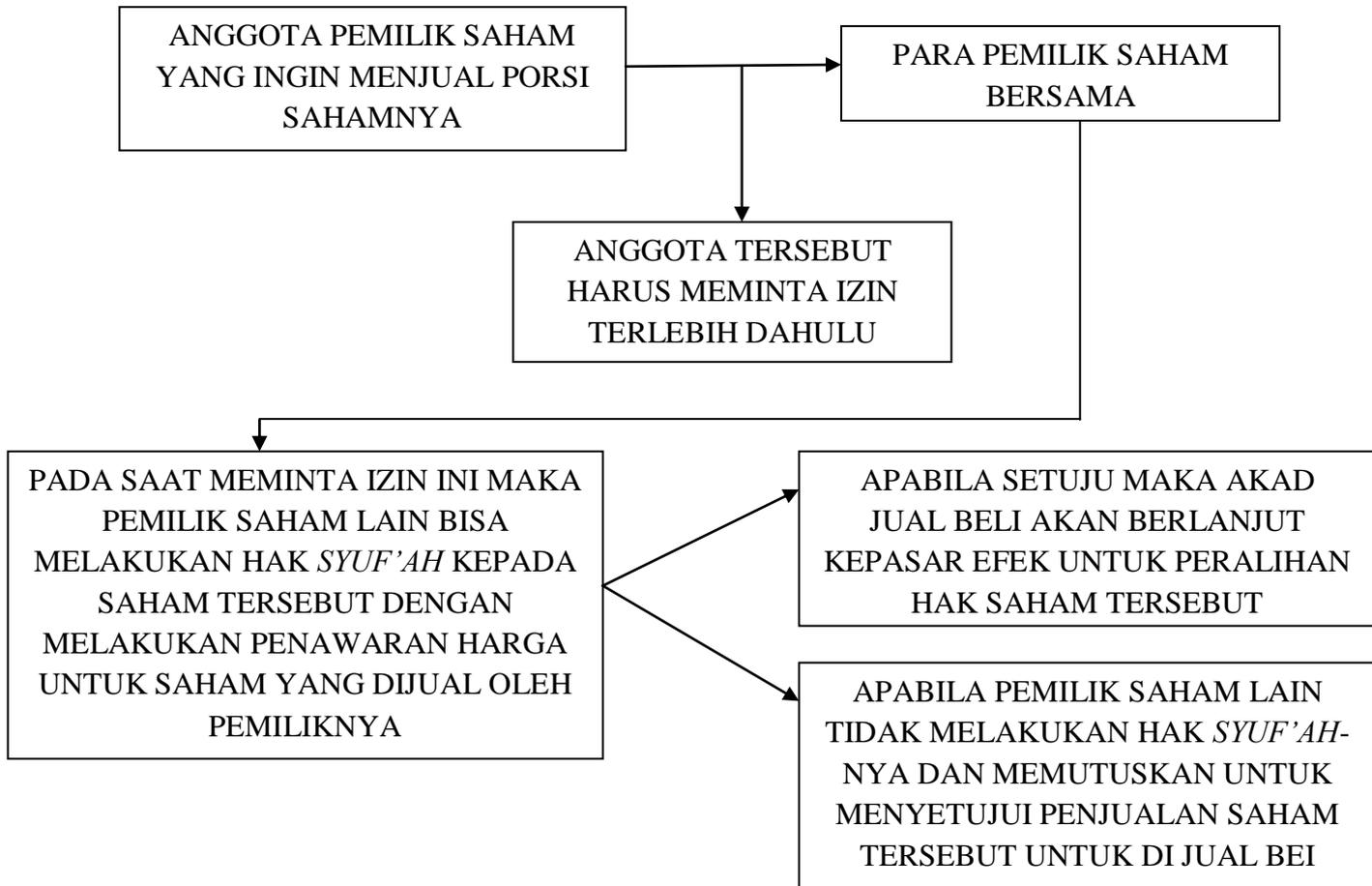
Berbeda dengan *mudharabah* yang hanya terdiri dari *mudharib* dan *shohibul mal* yang pembagian hasil keuntungannya lebih terfokus pada *shohibul mal*. Karena *syirkah* merupakan kerjasama yang memiliki objek kerjasama misalnya saja peneliti ambil contoh dalam pada KHES Pasal 201

²² Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalat* (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2014). h.

ayat 2 didalamnya disebutkan bahwa “penjualan saham dari harta yang tercampur” saham tersebut merupakan harta yang telah menjadi satu kesatuan bagi para pemiliknya untuk menjalankan perusahaan sehingga modal kerjanya bisa disebut dengan saham dari harta yang telah tercampur untuk mengoperasikan perusahaan tersebut. Kemudian pernyataan selanjutnya dalam Pasal tersebut “hanya bisa dilakukan salah satu pihak dari pemilik harta bersama dengan ada persetujuan dari anggota lain”. Pernyataan tersebut menekankan bahwa saham tersebut merupakan milik bersama sehingga bila salah satu anggota ingin menjual sahamnya maka harus meminta izin kepada pemilik saham lain yang merupakan anggota pemilik harta bersama. Berbeda lagi dalam Pasal 201 ayat 1 yang menyebutkan bahwa “penjualan saham yang bukan milik harta bersama dapat dilakukan walaupun tidak ada persetujuan dengan pemilik saham lain”.

Pernyataan pada Pasal 201 ayat 1 ini menekankan bahwa untuk penjualan saham yang bukan milik bersama dapat dilakukan bebas oleh pemiliknya walaupun tidak ada persetujuan dari pemegang saham lain. Sehingga terdapat perbedaan yang menjadi unsur bagi hak *syuf'ah* bagi saham yang merupakan harta milik bersama. Peneliti membuat skema sederhana tentang saham harta milik bersama untuk penjualannya sesuai dengan penggunaan hak *syuf'ah* bagi pihak pemilik saham harta bersama yaitu sebagai berikut:

BAGAN 4.1: SKEMA PENJUALAN SAHAM HARTA MILIK BERSAMA



Skema tersebut dapat diartikan hak *syuf'ah* bagi pemilik saham lain itu ketika ada anggota lain yang ingin menjual porsi saham dimilikinya. Sedangkan porsi saham tersebut merupakan harta milik bersama, sehingga muncullah hak *syuf'ah* tersebut bagi pemilik saham lain untuk berhak menerima penawaran terlebih dahulu sebelum dijual ke BEI.

Walaupun proses akhirnya sama-sama berakhir di BEI yakni peralihan hak atas saham yang dijual tersebut, tetapi perbedaannya apakah saham tersebut dimiliki oleh sesama anggota pemilik saham bersama tersebut atau

akhirnya dilepaskan di BEI dengan pemilik baru yang akan mempengaruhi pada porsi perolehan keuntungan bagi pemilik saham yang lain. Skema tersebut hanya berlaku apabila saham tersebut merupakan harta milik bersama yang telah tercampur sesuai dengan KHES Pasal 201 ayat 2, sedangkan untuk Pasal 201 ayat 1 karena merupakan bukan saham milik bersama maka hal tersebut terbebas dari keinginan pemilik saham tersebut sehingga tidak diberlakukan hak *syuf'ah* bagi saham milik perseorangan.

Juga masih dalam KHES Pasal 224 dan 225 membahas tentang proses pemisahan hak yang berlaku bagi objek *syirkah*. Proses pemisahan hak ini tidak boleh merugikan bagi pemilik saham lain maupun objek *syirkah* yang menyebabkan hilangnya manfaat bagi objek tersebut. Mengenai pemisahan hak ini pada objek *syirkah* ini masih menyangkut dengan hak *syuf'ah* Ibnu Hazm berpendapat mengenai Hadits Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan Jabir tersebut diatas bahwa *syuf'ah* itu wajib dalam semua bagian yang dijual dan masih bercampur; belum dibagikan antara dua orang atau lebih apa pun bentuknya, baik yang dapat dibagi atau tidak, baik tanah, satu pohon atau lebih, budak laki-laki maupun wanita, pedang, makanan, hewan atau apa saja yang dapat dijualbelikan.²³

Pengurangan nilai manfaat dengan cara menjual objek *syuf'ah* kepada pihak lain tanpa melakukan penawaran terlebih dahulu kepada mitra usaha atau dalam hal saham adalah pemegang saham lain ini menjadikan berkurangnya nilai manfaat terhadap pembagian hasil saham tersebut. dan juga harus

²³ Fithriana Syarqawie. h. 6

melewati regulasi yang lebih rumit lagi karena harus ada surat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) di perusahaan yang menjual saham. Jika saham tersebut dijual pada sesama pemilik saham tersebut hal ini hanya terjadi pada pasar tertutup saja dan porsi pembagian keuntungannya pun masih sama dengan semula yang telah ditetapkan sebelumnya.

Apabila melihat dari KHES Pasal 530 ayat 2 hak *syuf'ah* disamakan dengan salah satu cara alternatif perdamaian yang dilakukan terhadap pihak-pihak yang bersengketa. Hak *syuf'ah* berdasarkan terhadap realita kehidupan bermasyarakat khususnya dalam aktivitas ekonomi di Indonesia memang masuk dalam ranah persengketaan yang berakibat bagi hilangnya hak kepemilikan hal ini seperti yang disampaikan oleh Wahbah Zuhayili dalam Kitabnya hak *syuf'ah* ini termasuk dalam العقود الناقلة للملكية yaitu akad yang memindahkan kepemilikan. Pada point kedua disebutkan bahwa hak *syuf'ah* termasuk dalam نزع الملكية الجبري yakni hak kongsi untuk mendapatkan bagian dari kebun misalnya dengan membayar sejumlah harga dari bagian tersebut.²⁴

Persengketaan hak *syuf'ah* ini jika peneliti teliti dari sumber penelitian lain khususnya di Aceh lebih identik kepada permasalahan jual-beli pada tanah. Bila dilihat dari padangan KUH Perdata Islam tentang orang yang memiliki hak *syuf'ah* yaitu tetangga terdekat, maka sebagai orang yang memiliki hak *syuf'ah* tersebut penjual tanah tidak melakukan penawaran terlebih dahulu kepada orang tersebut. Bahkan langsung menawarkan kepada orang yang

²⁴ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh*, Jilid IV (Beirut: Dar Al-Fikr, 1989). h. 2912

berada diluar kampung bukan orang terdekat, hal inilah yang biasanya memicu timbulnya konflik terhadap penjual tanah dan tetangganya karena tidak ada tawar menawar terhadap objek tanah yang dijual. Apabila berpatokan dengan hadist Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Anas bin Malik RA berbunyi sebagai berikut:

وَعَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ (جَارُ الدَّارِ أَحَقُّ بِالدَّارِ) رَوَاهُ النَّسَائِيُّ, وَصَحَّحَهُ ابْنُ حِبَّانَ, وَهَلَهُ عِلَّةٌ (روه النسائي : ٩٢٥)

Dalam hadits ini menyatakan bahwa tetangga terdekat merupakan orang yang memiliki hak syuf'ah, sehingga apabila ada perselisihan dalam jual beli tanah antara pembeli tanah dengan tetangga tanah, maka hal tersebut mengacu pada hak syuf'ah terhadap tetangga tersebut. Apakah pihak penjual telah menawarkan terlebih dahulu kepada tetangga atau belum.

Kasus yang biasa terjadi contohnya di Aceh bahwa pihak penjual tidak pernah melakukan penawaran kepada tetangganya, sehingga dari pihak tetangga merasa mengalami kerugian karena ada hak yang menyangkut tanah tersebut. Kasusnya setelah tanah tersebut dijual, pihak pembeli langsung memsang pagar pembatas dan menghalangi akses jalan keluar masuk dari tetangga tersebut. Hal ini yang memicu terjadinya sengketa terhadap pembeli dan langsung melaporkannya kepada pihak terkait. Setelah ditelusuri asal persengketaan tersebut berasal dari pihak penjual atau pemilik terdahulu yang tidak melakukan penawaran terlebih dahulu kepada tetangganya. Sehingga diputuskanlah oleh lembaga terkait di Aceh bahwa tetangga memiliki hak

syuf'ah yang wajib dipenuhi oleh pemilik terdahulu atau penjual dan membatalkan jual belinya.

Pembatalan jual beli karena adanya sengketa berkaitan dengan hak *syuf'ah* ini terdapat dalam hadist Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yaitu:

من كان له شريك في ربة أو نخل فليس له أن يبيع حتى يؤذن شريكه فإن رضي أخذ وإن كره ترك (روه مسلم : ٢٢١)

Pada hadist tersebut bahwa Rasulullah menyatakan bahwa seseorang tidak berhak menjual barang tanpa memberitahu kepada kawan sekutunya. Menurut Ibnu Hazm berpendapat bahwa tidaklah halal jual beli seseorang apabila dia langsung menjual barang (objek hak *syuf'ah*) tersebut kepada orang lain tanpa memberikan penawaran terlebih dahulu kepada sekutunya.

Hal tersebut berbeda kasus apabila penjual telah melakukan penawaran kepada sekutu, sedangkan ketika ditawarkan pihak sekutu mengulur-ulur waktu sehingga batas waktunya atau mendiamkan atau tidak merespon terhadap penawaran tersebut. Maka hak *syuf'ah* bagi sekutu tersebut gugur seperti yang disebutkan dalam hadist tersebut. Penggunaan hak *syuf'ah* bagi *syafi'* (orang yang memiliki hak *syuf'ah*) menurut Ibnu Qayim bahwa haram bagi seorang sekutu menjual objek *syirkah* porsinya tanpa meminta izin terlebih dahulu kepada kawan sekutunya.²⁵ Ada pendapat jumhur yang mengatakan bahwa hak *syuf'ah* tidaklah gugur walaupun sudah ada izin dari *syafi'*, tetapi menurut analisis dari peneliti bahwa hak *syuf'ah* itu gugur ketika *syafi'* memberikan izin

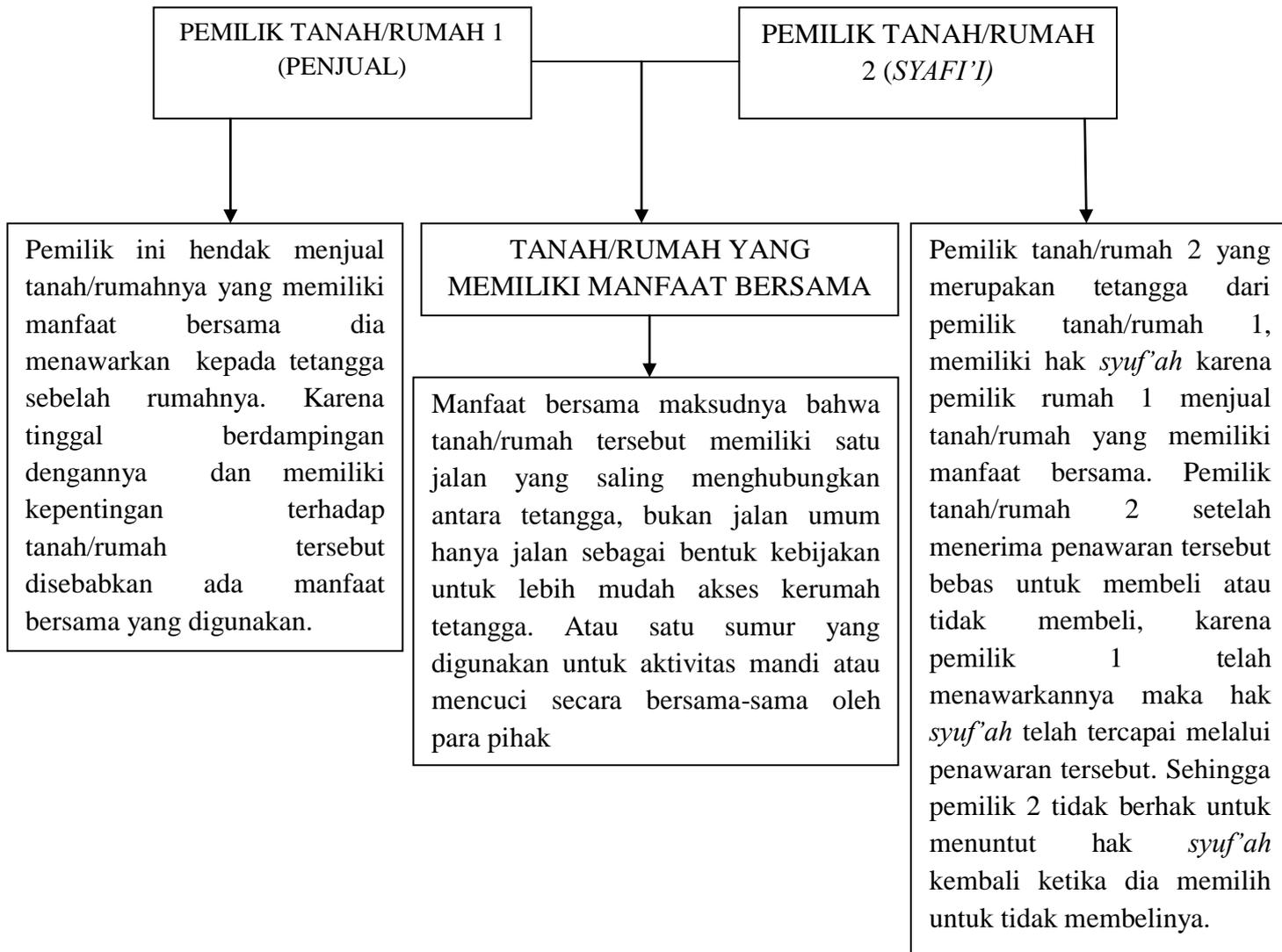
²⁵ Marwan bin Musa, "Fiqh Syarikah (Bag. 1)," *Ensiklopedia Islam* (blog), 3 April 2013, <https://yufidia.com/3463-fiqh-syufah-bag-1.html>.

kepada rekan sekutunya untuk menjual kepada pihak lain dan *syafi'* tidak berhak untuk menuntut kembali hak *syuf'ah*-nya karena telah memeberikan izin bagi rekannya untuk menjual kepada pihak lain.

Lain kasus apabila rekannya tidak ada pemberitahuan untuk menjualnya dan *syafi'* baru mengetahuinya ketika objek *syuf'ah* tersebut telah berpindah kepemilikan kepada pemilik baru. Maka sebagai rekan sekutu yang memiliki kepemilikan bersama terhadap objek *syuf'ah* tersebut maka *syafi'* berhak menuntut untuk diberlakukannya hak *syuf'ah* kepada objek tersebut. Yang menjadi pertanyaan berapa lamakah hak *syuf'ah* ini terjadi. Hak *syuf'ah* menurut para ulama berlaku ketika ada transaksi jual beli khusus pada orang yang bersekutu dalam melakukan usaha atau kerjasama, serta hak ini juga berlaku bagi tetangga dekat yang sama-sama pada rumah mereka memiliki manfaat bersama misalnya jalan bersama, sumur bersama. Sehingga bila dijual kepada pihak lain maka terganggu lah manfaat bagi objek tersebut. peneliti mencoba menggambarkan sebuah skema terhadap hak *syuf'ah* mengenai jual beli terhadap tanah atau rumah yang memiliki manfaat bersama sebagai berikut:

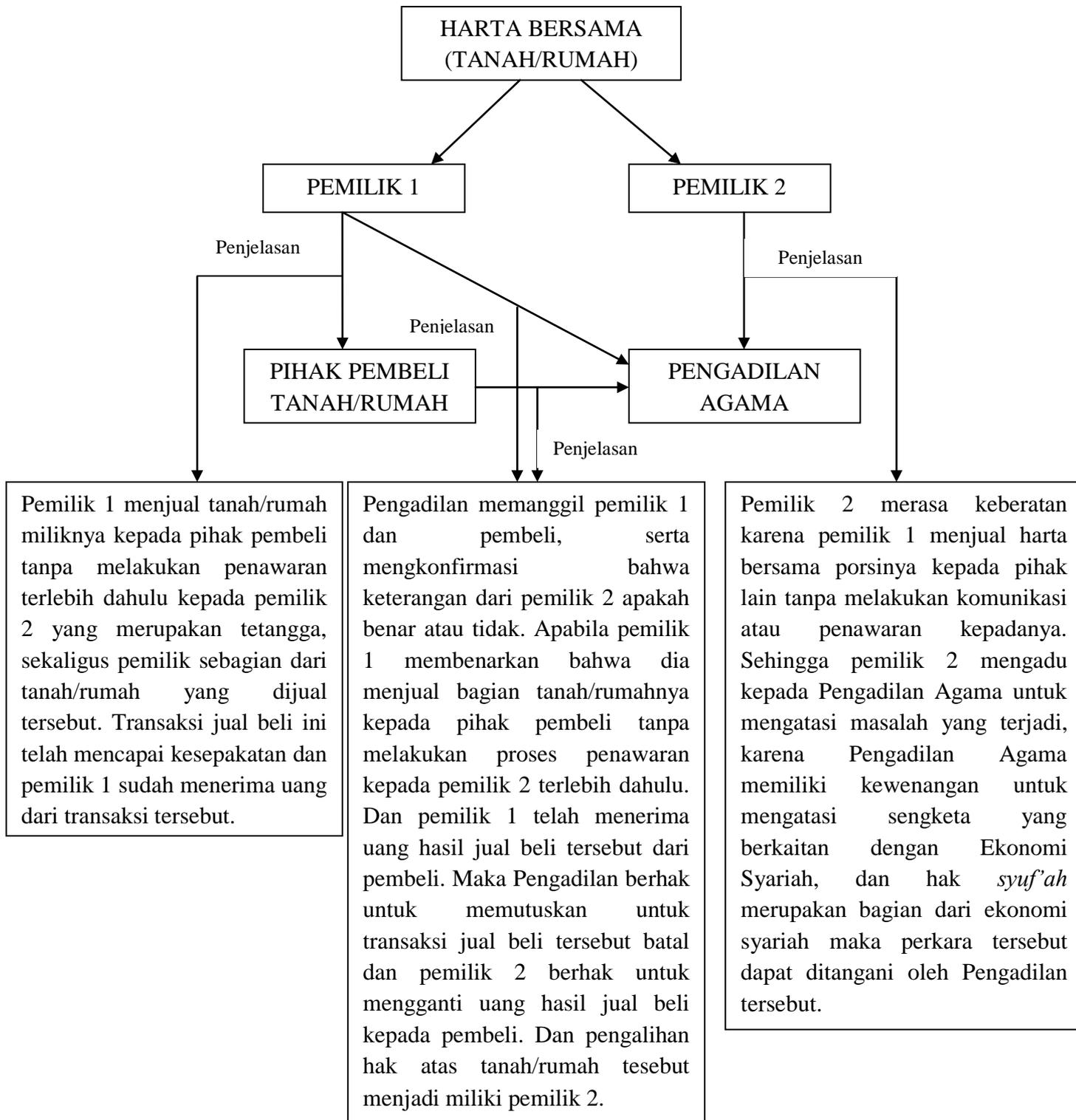
BAGAN 4.2: SKEMA *SYUF'AH* DALAM JUAL BELI TANAH/ RUMAH

TANPA SENGKETA.



Peneliti juga membuat sebuah skema terhadap jual beli tanah yang memiliki hak *syuf'ah* didalamnya, akan tetapi pada skema ini peneliti membuat terjadinya sengketa pada jual beli tersebut dan melibatkan pihak ketiga serta Pengadilan yang berhak menangani kasusnya. Skemanya adalah sebagai berikut:

BAGAN 4.3: SKEMA *SYUF'AH* DALAM JUAL BELI TETAPI MENGALAMI SENGKETA.



Selain disebutkan dalam KHES mengenai hak *syuf'ah*, peneliti juga menganalisis terhadap hak *syuf'ah* pada Fatwa DSN-MUI. Peneliti bukan mengomentari terhadap fatwa tersebut hanya saja lebih pengertian terhadap yang mengandung hak *syuf'ah* didalam fatwa tersebut. Setelah peneliti analisis tentang Fatwa-fatwa DSN-MUI peneliti mendapat 3 Fatwa yang mengandung hak *syuf'ah* yaitu Fatwa DSN-MUI No. 65/DSN-MUI/III/2008 tentang Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Syariah, Fatwa DSN-MUI No. No. 135/DSN-MUI/V/2020 tentang Saham dan Fatwa DSN-MUI No. 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.

Dalam fatwa-fatwa tersebut telah dibahas pada halaman awal pada bab ini tentang point-poin yang memiliki unsur hak *syuf'ah*. Pada fatwa-fatwa tersebut membahas tentang hak *syuf'ah* pada produk kerjasama di Bank Syariah di Indonesia. Peneliti tidak menemukan kata-kata *syuf'ah* pada fatwa-fatwa tersebut, tetapi unsur-unsurnya dalam perumusan fatwa tersebut ada dan mengacu pada hak *syuf'ah*. Salah satu unsur yang terdapat ada fatwa yang memiliki kaitan terhadap hak *syuf'ah* yaitu pada penekanan kalimat Hak Membeli Efek Terlebih Dahulu (HMETD).

Pada ketiga fatwa tersebut HMETD yaitu hak diberikan kepada sesama pemegang saham sebagai prioritas terlebih dahulu untuk membeli saham sebelum dilepas kepada pihak lain. Penerbitan fatwa terhadap pentingnya HMTED dari perusahaan yang membutuhkan tambahan modal usaha dengan menerbitkan saham atau waran. Disini peneliti mencari objek yang berkaitan terhadap pentingnya perusahaan untuk menerbitkan saham baru. Perusahaan

bertujuan dalam menerbitkan saham baru ini berguna untuk menambah dana untuk modal usaha yang diperlukan oleh perusahaan. Penerbitan saham baru ini selain bertujuan untuk menambah modal usaha sekaligus juga mengurangi beban utang kredit perusahaan kepada perbankan.²⁶

Sesuai dengan hadits Rasulullah ﷺ yang dirawayatkan oleh Jabir telah disebutkan tentang bahwa para sekutu merupakan adalah orang yang berhak memiliki kesempatan pertama untuk menerima penawaran dari mitra sekutunya yang ingin menjual bagian dari porsinya sebelum ditawarkan kepada pihak lain. Penekanan terhadap mitra sekutu ini karena untuk menghindari kesalahan yang akan terjadi yang mengakibatkan kerugian bagi bekas mitranya akibat bersekutu dengan orang baru. Karena belum mengenal karakter maupun sifat dari orang yang membeli bagian saham tersebut.

Sudah menjadi kewajiban bagi mitra sekutu untuk menanggapi kepada mitranya yang ingin menjual sahamnya atau bagi perusahaan yang ingin menerbitkan saham baru. Maksud dari menanggapi disini yaitu memberi respon bahwa dia bisa membeli atau tidak saham tersebut bukan menggantungnya tidak jelas, untuk menghindari sengketa yang nantinya akan timbul akibat dari penjualan saham tersebut. Penerbitan saham baru atau penjualan saham bagi mitra sekutu ini merupakan hal rutin yang terjadi dalam pasar saham. Sehingga ada kebijakan yang dikeluarkan yaitu berupa HMETD tersebut untuk menghindari adanya sengketa dalam organ perusahaan, sekaligus membuka peluang untuk para pemegang saham lama untuk

²⁶ Dr Sri Handini MM dan Dra Erwin Dyah Astawinetu MM, *TEORI PORTOFOLIO DAN PASAR MODAL INDONESIA* (Scopindo Media Pustaka, 2020). h. 10

menambah porsi sahamnya di perusahaan sebelum diambil oleh pihak lain diluar pemegang saham lama.

Di Indonesia terdapat dua peraturan terhadap HMETD ini, yaitu menurut peraturan perundang-undangan untuk efek umum dan dari fatwa DSN-MUI untuk efek syariah. Tidak ada perbedaan terhadap proses yang dilakukan untuk HMETD baik itu umum maupun syariah, karena memang proses untuk HMETD tidak berbeda diantara keduanya. Khusus HMETD Syariah dalam fatwa tersebut memuat pendapat dari Wahbah Zuhaili dalam kitab *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah* menyatakan bahwa penerbitan HMETD syariah bagi perusahaan boleh menurut syara' sepanjang yang saya ketahui, karena hal itu tidaklah menimbulkan bahaya atau kerugian juga tidak ada pelanggaran terhadap hukum atau kaidah yang ada dalam hukum syara'.²⁷

KHES dan Fatwa DSN-MUI merupakan sumber hukum bagi lembaga keuangan syariah (LKS) ataupun orang yang melakukan transaksi dengan menggunakan akad syariah. Sehingga KHES dan Fatwa DSN-MUI menjadi patokan terhadap setiap transaksi maupun penyelesaian sengketa yang terjadi terkait dengan ekonomi syariah. Hak *syuf'ah* yang merupakan bagian dari penyelesaian sengketa dalam KHES, dengan menggunakan metode *shulh* yaitu perdamaian antara anggota yang bersengketa. Karena hak *syuf'ah* ini merupakan hak peralihan yang dimiliki seseorang, sehingga dalam ekonomi syariah hak *syuf'ah* termasuk dalam pembahasan hak kepemilikan. Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia hak kepemilikan termasuk dalam

²⁷ Wahbah al-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maliyah al-Mu'ashirah* (Beirut: Dar Al-Fikr, 2006). h. 114-115

kasus perdata. Maksud dari kasus perdata yaitu perkara mengenai perselisihan yang dilakukan antara sesama subjek hukum (personal dengan personal) mengenai hak dan kewajiban serta larangan dalam ruang lingkup keperdataan (misalnya sengketa terhadap perjanjian jual beli, sewa menyewa, pembagian harta bersama, maupun hak kepemilikan suatu benda dan sebagainya).

Peneliti tidak menemukan dalam KHES maupun di Fatwa DSN-MUI tentang pembahasan terhadap hak *syuf'ah* ataupun objek terhadap hak *syuf'ah* dalam lingkungan masyarakat luas. Hanya saja pembahasan terhadap hak *syuf'ah* hanya disinggung dalam KHES saja yaitu sebagai salah satu metode penyelesaian. Sedangkan dalam Fatwa tidak menyinggung sama sekali terhadap hak *syuf'ah*. Pengambilan terhadap tiap Pasal-pasal yang di KHES maupun Fatwa DSN-MUI, peneliti perlu menelaah dan menganalisis terlebih dahulu terhadap setiap Pasal di KHES maupun Fatwa DSN-MUI yang mengandung unsur hak *syuf'ah* didalamnya. Sedangkan untuk objek hak *syuf'ah* peneliti mengambil rujukan dalam hadits Rasulullah ﷺ yang berbunyi sebagai berikut:

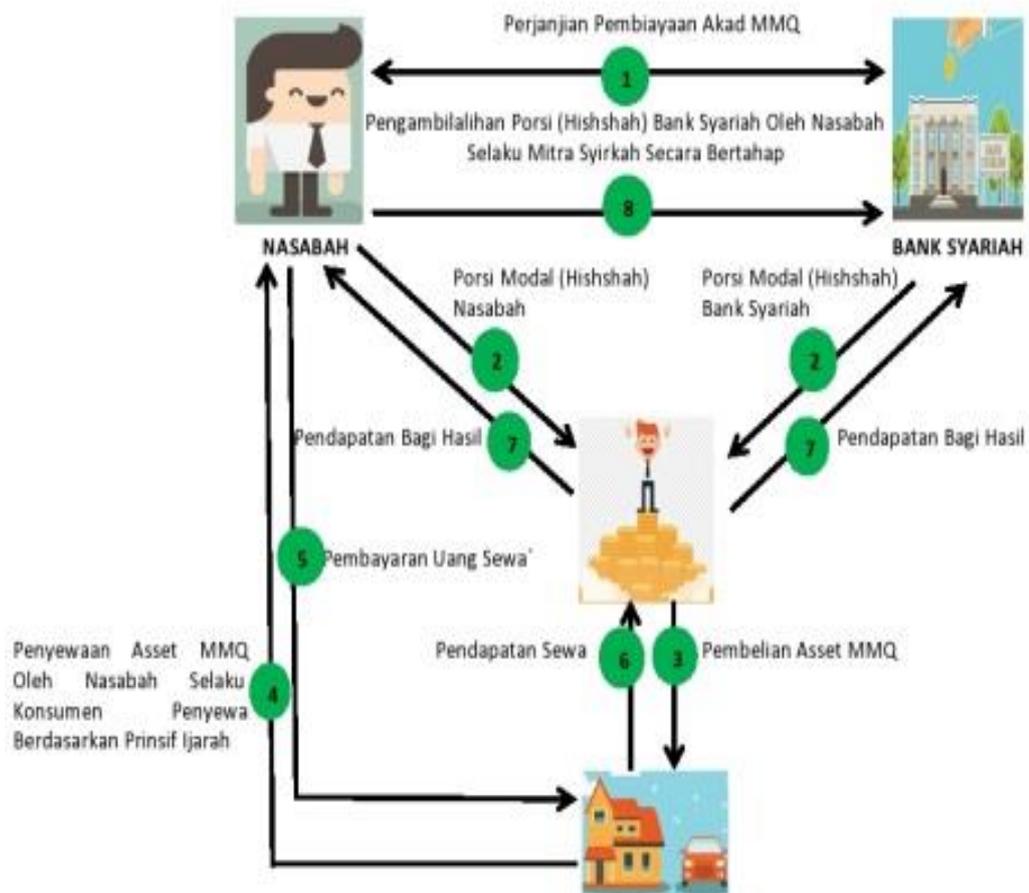
قَضَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِالشُّفْعَةِ فِي كُلِّ مَالٍ (روه البخاري: ٢٢٥٧)

Dalam hadits tersebut bahwa objek *syuf'ah* ini berlaku pada setiap harta benda baik itu berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Karena resiko yang diterima itu sama saja baik itu bergerak maupun benda tidak bergerak.

Terlepas dari hak *syuf'ah* ini, karena hak *syuf'ah* lebih identik pada akad *syirkah* atau kerjasama peneliti mencari skema akad musyarakah pada perbankan karena KHES dan Fatwa DSN-MUI lebih tertuju pada transaksi

pada perbankan syariah sehingga peneliti mencoba menggambarkan transaksi akad dengan menggunakan *musyarakah* sebagai berikut:

BAGAN 4.4: SKEMA PEMBIAYAAN DENGAN AKAD *MUSYARAKAH*
MUTANAQISAH



Skema pembiayaan MMQ tersebut memperlihatkan bahwa pihak nasabah dan bank memiliki porsi modal masing-masing. Ketika porsi modal nasabah dalam kegiatan usaha dalam kerjasama tersebut ingin dijual kepada pihak lain maka disitu hak bank untuk menggunakan hak *syuf'ah*-nya. Dan pihak nasabah harus memiliki izin tertulis terlebih dahulu daribank apabila ingin menjual porsi dari aset MMQ tersebut. Bank bisa saja melakukan lelang terhadap aset MMQ tersebut setelah mengetahui bahwa nasabah ingin menjualnya, dan hal

tersebut tidak dapat merugikan kedua belah pihak karena telah melakukan persetujuan sebelumnya diantara keduanya.

2. Tinjauan Hukum Positif tentang Penerapan Hak *Syuf'ah* pada Aktivitas Ekonomi di Indonesia.

Tinjauan hukum positif di Indonesia yang memiliki kaitan mengenai hak *syuf'ah* pada aktivitas ekonomi masyarakat, peneliti mendapatkan ada 12 (dua belas) sumber hukum yang mengatur hal tersebut. kedua belas sumber hukum tersebut telah peneliti sebutkan pada uraian pembahasan pada bab ini. Dalam analisis peneliti mengenai tinjauan terhadap hak *syuf'ah* pada hukum positif memang tidak secara spesifik menyebutkan kata-kata *syuf'ah*. Akan tetapi apabila peneliti pahami pada konteks pada setiap regulasi peraturan tersebut ini mengacu pada pemberlakuan hak *syuf'ah* di aktivitas ekonomi di Indonesia.

Berdasarkan hukum Islam pemberlakuan hak *syuf'ah* ini ulama berbeda pendapat ada yang mengatakan bahwa orang non-muslim tidak memiliki hak *syuf'ah*, hal ini berdasarkan pada hadits Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Daruquthni dari Anas yang berbunyi:²⁸

أَشْفَعَةَ لِنَصْرَائِيَّ (روه الدارقطني: ٧٨٥)

Pendapat tersebut didukung oleh Imam Ahmad, Al-Hasan dan Asy-Sya'biy yang mengatakan bahwa kafir dzimmi tidak memiliki hak *syuf'ah*. Adapun

²⁸ Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, *Terjemah Kitab Bulughul Maram: Hadist Fikih dan Akhlak* (Shahih, 2016). H.456

mayoritas ulama fiqh memiliki pendapat bahwa apabila hak *syuf'ah* berlaku pada setiap muslim maka hal ini juga berlaku pada setiap kafir dzimmi.²⁹

Apabila merujuk pada hadist tersebut mengenai pemberlakuan hak *syuf'ah* hanya pada setiap muslim, maka penerbitan UU, PP, Perda dan Yurisprudensi merupakan salah satu dari kebijakan pemerintah untuk memberlakukan hak *syuf'ah* pada setiap warga negaranya walaupun bukan beragama Islam. Pada UU tentang Perseroan Terbatas terdapat Pasal mengenai hak pemegang saham untuk memperoleh kebijakan untuk mendapat penawaran atas saham lebih dahulu sebelum dilepas ke BEI. Kebijakan atas pemegang saham lama mendapat penawaran saham tersebut bisa dilihat pada skema 4.1 pada efek syariah. Skema pada efek umum tidak jauh berbeda dengan efek syariah, hal ini karena proses penjualan efek tersebut sama-sama mengacu pada pemegang saham lama sebelum dilepas ke bursa efek untuk dijual kepada pihak lain.

Pemerintah Indonesia mengatur terhadap kebijakan setiap perusahaan yang memiliki bentuk badan hukum berupa Perseroan Terbatas (PT), agar sebelum saham baru diterbitkan atau ada pemilik saham yang ingin menjual porsi sahamnya. Maka dianjurkan untuk meminta izin serta menawarkan saham tersebut kepada pemegang saham lain daripada langsung dilepas ke pasar efek. Selain pada UU tentang Perseroan Terbatas dalam UU tentang pendaftaran Tanah juga memiliki pemahaman terhadap hak *syuf'ah*. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ada pasal yang menyebutkan azas aman

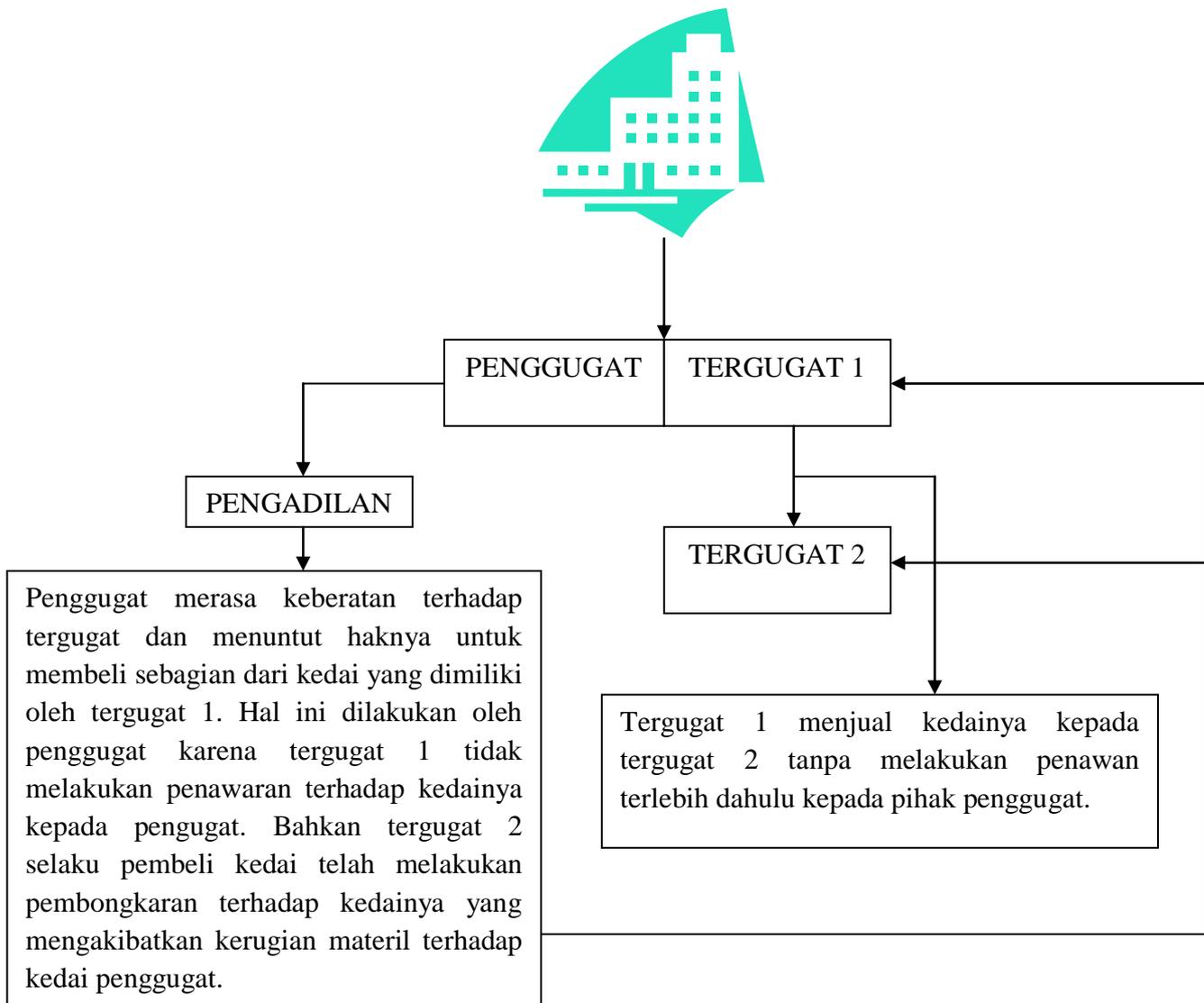
²⁹ Musa, "Fiqh Syarikah (Bag. 1)."

dalam setiap pembuatan sertifikat tanah. Azas aman yang dimaksud tersebut bahwa setiap masyarakat Indonesia ingin mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya, maka tanah tersebut harus terbebas dari sengketa. Apabila masih terjadi sengketa pada tanah tersebut maka sertifikat hak atas tanah tersebut tidak akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Salah satu sengketa tentang hak *syuf'ah* bisa dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI. Pada kasus tersebut antara penggugat dan tergugat 1 memiliki satu buah kedai yang dibagi dua, peneliti membuat skema atas kasus ini sebagai berikut:

BAGAN 4.5: SKEMA SENGKETA PADA PUTUSAN PENGADILAN

NEGERI SIGLI NO. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI



Kasus tersebut pengadilan mengabulkan permohonan Penggugat dengan memberikan putusan bahwa penggugat memberikan ganti kepada Tergugat 2 biaya dari harga kedai yang telah diserahkan kepada Tergugat 1 sebagai uang ganti rugi dari jual beli kedai tersebut. Perkara tersebut terjadi pada tahun 1988 di Sigli Aceh, menurut peraturan pada tahun itu bahwa perkara ekonomi syariah masih belum ditangani oleh Pengadilan Agama sehingga kasus tersebut

diurus oleh Pengadilan Negeri. Selain itu pada putusan ini juga membahas tentang hak *langgeh* yang merupakan adat dalam masyarakat Aceh.

Dalam pembagian sumber hukum positif di Indonesia adat dan adat istiadat yang berkembang dalam kehidupan bermasyarakat dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka dapat dijadikan sebagai sumber hukum bagi hakim dalam memutuskan perkara hukum di masyarakat. Hak *langgeh* dalam masyarakat Aceh merupakan adat yang turun temurun dari nenek moyang sehingga dapat dijadikan patokan bagi hakim untuk menyelesaikan perkara mengenai jual-beli tanah/rumah sebagai masalah yang biasa terjadi dalam masyarakat Aceh.

Selain hukum adat sumber hukum positif juga melihat pada pandangan dan keadaan agama terhadap suatu perkara yang sedang terjadi di masyarakat. Pandangan agama ini yang membuat setiap kegiatan yang dilakukan oleh warga negara harus dikontrol serta diawasi menurut tuntunan agama yang dianutnya. Terlepas dari faktor hukum adat dan hukum agama. Seperti yang dianalisis peneliti dalam penelitian ini, terdapat 2 faktor yang membuat peneliti ingin menjabarkan lebih lanjut terhadap hak *langgeh* pada masyarakat Aceh dan hak *syuf'ah* ini.

Masyarakat Aceh mengenal hak *langgeh* merupakan persamaan dari hak *syuf'ah* pada pengertiannya. Dan penyelesaian sengketanya merupakan dari kebijakan tetua adat di Aceh, karena di Aceh merupakan daerah yang memiliki hak keistimewaan tersendiri. Hal ini karena memberlakukan hukum syariat Islam dalam kebijakan dan pertaruan yang ada di Aceh. Bahkan Pemerintah

Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam sampai mengeluarkan Qanun-qanun terkait pemberlakuan syariat Islam pada masyarakatnya. Arti dari Qanun sendiri merupakan peraturan daerah yang dikeluarkan oleh Walikota/Bupati berisi tentang lembaga adat, hukum adat, serta perangkat-perangkat yang mengatur didalamnya.

Qanun sebagai peraturan daerah di Aceh memiliki peran-peran yang harus dijalankan dan dipertanggungjawabkan kepada pemerintah provinsi. Hal ini berkaitan terhadap adat dan adat istiadat baik itu kegiatan ibadah, muamalah maupun kegiatan sosial di masyarakat. Hak *langgeh* sebagai adat bagi masyarakat Aceh yang ingin melakukan jual-beli tanah atau rumahnya harus dilakukan dengan baik dan tidak menimbulkan konflik bagi masing-masing pihak. Hak *langgeh* tersebut juga merupakan bagian dari hak *syuf'ah* dalam syariat Islam sehingga apabila perkara terjadi dalam jual-beli tersebut antara tetangga dan pihak penjual dengan pembelinya, maka bisa digunakan dengan hukum adat dan hukum ekonomi syariah.

Terjadi dualisme penyelesaian sengketa mengenai hak *langgeh* pada adat Aceh ini. Peneliti memandang dari sumber hukum positif di Indonesia bahwa hukum adat jalur penyelesaiannya yaitu melalui Pengadilan Negeri, sedangkan menurut hukum ekonomi syariah jalur penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama. Perbedaan dalam penyelesaian sengketa tersebut membuat penafsiran yang beragam dalam hukum adat maupun ekonomi syariah. Meskipun antara penyelesaiannya menurut Pengadilan Negeri maupun Agama sama-sama mengacu pada hukum Islam, karena terjadi perbedaan terhadap

jalur penyelesaian sengketa ini akan membuat bingung masyarakat untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalur peradilan mana.

Akan tetapi, setelah peneliti teliti melalui konteks hadits yang menyatakan bahwa hak *syuf'ah* hanya berlaku pada kaum muslim dan tidak berlaku pada kafir dzimmi. Jalur peradilan yang diambil memanglah harus berbeda berkaitan dengan makna dari hadits tersebut. Pengadilan Negeri menyelesaikan sengketa mengenai hak *langgeh* antara orang muslim dengan non muslim, sedangkan Pengadilan Agama menyelesaikan sengketa mengenai hak *langgeh/syuf'ah* antara sesama muslim. Sehingga tidak terjadi dualisme dalam penyelesaian sengketa antar Pengadilan Negeri dan Agama untuk sengketa hak *langgeh/syuf'ah* ini.

Terkait dalam masalah hukum adat dalam sumber hukum positif dengan hukum ekonomi syariah yang berlaku di Indonesia. Pada kasus yang ditangani oleh Mahkamah Agung (MA) No. 521 K/Ag/2015 mengenai jual beli hak waris. Perkara tersebut merupakan pelimpahan dari Pengadilan Agama Kajen dan Pengadilan Tinggi Agama Semarang, yang memuat tidak ada dalam hukum waris Islam dengan istilah jual beli hak waris. Bahkan majelis hakim Pengadilan Agama Kajen menguraikan bahwa dalam hukum Islam hanya mengenal hak *syuf'ah*, serta mengatakan bahwa para ahli waris merupakan satu sekutu yang memiliki objek atas persekutuan tersebut berupa rumah.

Persekutuan antara ahli waris inilah yang menyebabkan timbulnya hak *syuf'ah* terhadap objek hak waris tersebut. Dalam objek tersebut memiliki manfaat bersama yaitu berupa rumah yang belum dibagi-bagi oleh para ahli

waris sehingga masih memiliki 1 (satu) jalan masuk yang sama dan dimanfaatkan oleh seluruh ahli waris untuk masuk ke rumah tersebut. Hal ini yang menjadi acuan bagi majelis hakim Pengadilan Agama Kajen untuk memutuskan bahwa adanya hak *syuf'ah* pada rumah tersebut. Dan juga majelis hakim juga menguraikan bahwa objek sengketa tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisah sehingga apabila ingin menjualnya maka harus menjual keseluruhan tanah dan bangunan karena memiliki manfaat bersama, dikhawatirkan jika dilakukan pemisahan atau pemecahan bangunan maka manfaat tersebut akan hilang dan merugikan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi jual-beli tersebut.

Perkara tersebut telah final dan ditolak oleh MA sehingga terjadi pembatalan terhadap jual-beli tersebut. Kasus ini menyerupai dengan perkara yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Sigli dan memiliki skema sengketa yang sama dengan pada skema 4.4 diatas. Berbeda dengan kasus yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Sigli yaitu masyarakat Aceh telah mengetahui tentang hak *langgeh/syuf'ah* kerana merupakan bagian dari adat istiadatnya, sedangkan pada kasus MA ini masyarakat Kajen masih belum mengetahui tentang hak *syuf'ah* dalam Islam. Bahkan menyebutnya dengan jual-beli hak waris atau jual beli harta waris yang merupakan bagiannya kepada pihak lain. Pihak penggugat dalam kasus MA ini menyatakan menolak keputusan hakim Pengadilan Agama Kajen yang menyatakan tidak ada istilah

“jual beli hak waris dalam hukum waris Islam, karena dalam Islam hanya mengenal hak *syuf'ah*”³⁰

Pernyataan penolakan tersebut karena para penggugat merasa asing dengan istilah hak *syuf'ah* yang disampaikan oleh majelis hakim. Karena perkara tersebut merupakan sengketa hak waris yang dijual oleh ahli waris lain sehingga tidak ada hubungannya dengan hak *syuf'ah* yang lebih tertuju pada kerjasama atau *syirkah*. Apabila dihubungkan dengan hadits Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar dan Aisyah yang berbunyi:³¹

مَا زَالَ جَبْرِيْلُ يُوصِيَنِي بِالْجَارِ حَتَّى ظَنَنْتُ أَنَّهُ سَيُوَرِّثُهُ (روه مسلم : ٣٠٣)

Tentang keutamaan tetangga, apabila dianalogikan pada objek waris tersebut, pihak tetangga dalam objek tersebut merupakan para ahli waris itu sendiri, sehingga pemberlakuan hak *syuf'ah* pada objek tersebut merupakan suatu hal yang dapat dijadikan dasar hukum dalam pengambilan keputusan oleh majelis hakim. Bahkan majelis hakim telah menguraikan bahwa jika dianalogikan kepada kerjasama atau *syirkah* maka seluruh ahli waris merupakan anggota sekutu yang memiliki objek *syirkah*-nya adalah harta waris berupa rumah itu.

Selain pada putusan MA No. 521 tersebut, peneliti juga menemukan sengketa hak *syuf'ah* yang pernah terjadi. Putusan MA No. 3291 K/Pdt/2010 ini mengenai jual beli tanah. Berbeda dengan kasus MA No. 521, perkara ini memiliki sistem penyelesaian yang sedikit rumit, karena pada putusan ini memuat unsur pidana dan perdata yang diajukan oleh penggugat. Para

³⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 521 K/Ag/2015 Tanggal 26 Juni 2015.” h. 13

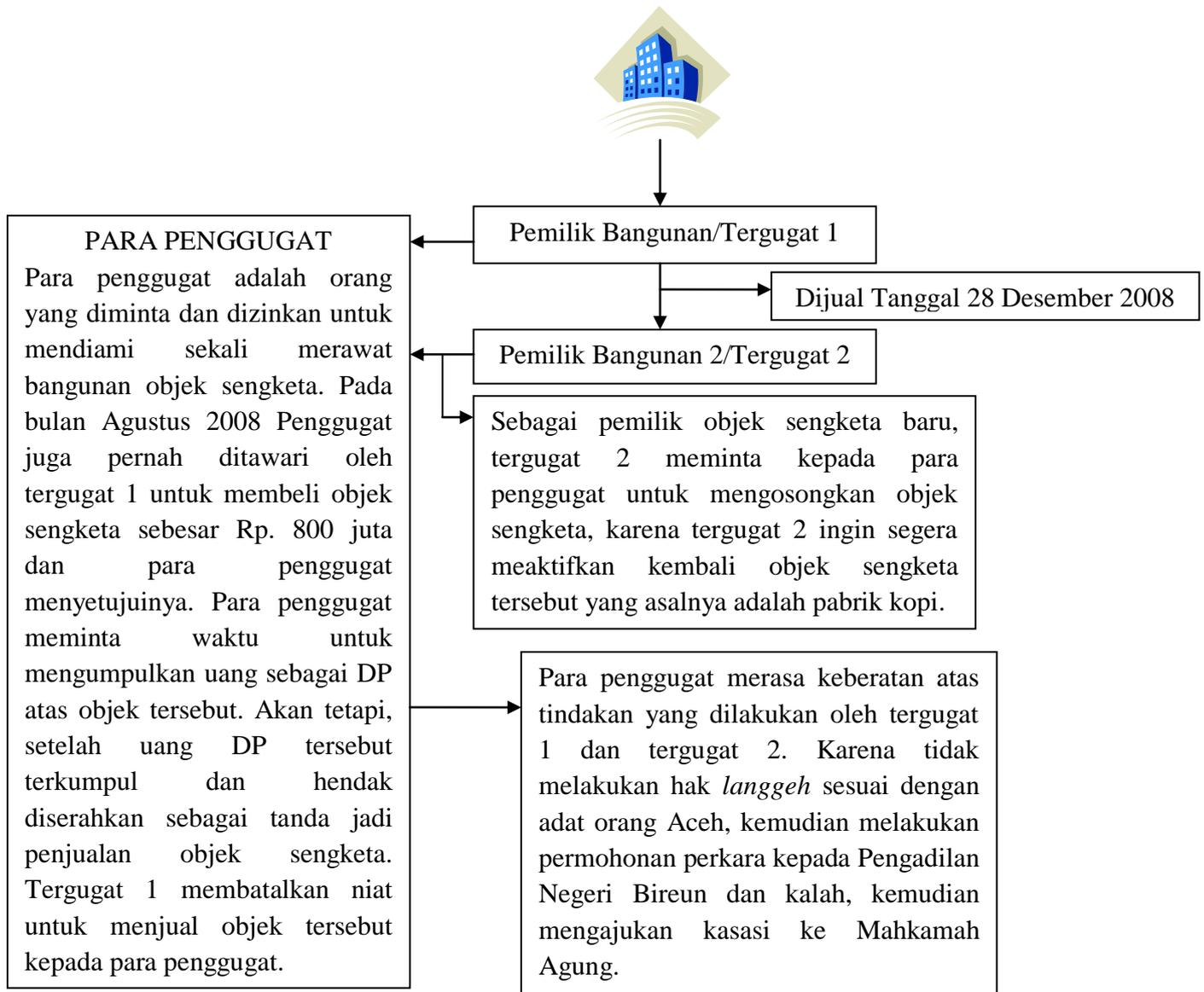
³¹ Imam Muslim, *Shahih Muslim*. h. 69

penggugat merasa dipermainkan dalam hal jual-beli tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa. Terjadi tarik ulur dalam proses penjualan tanah tersebut, bahkan pihak tergugat 1 pernah menawarkan objek tersebut kepada penggugat dengan harga yang telah disebutkan oleh tergugat 1 dan disanggupi oleh penggugat dan berencana mencari dana untuk melakukan *depoymnt pay* (DP) kepada tergugat 1. Akan tetapi, setelah dana tersebut terkumpul dan hendak diserahkan dari pihak tergugat 1 tidak jadi menjualnya kemudian beralasan akan memikirkan kembali untuk menjual objek tersebut.

Hal ini dinilai oleh para Penggugat merugikan mereka secara materil karena untuk memperoleh dana tersebut para penggugat harus menjual beberapa asetnya guna melakukan DP terhadap objek tersebut. Selain itu, dalam klausula kasasi penggugat merasa keberatan karena dari pihak tergugat 1 tiba-tiba menjual tanah dan bangunan kepada tergugat 2 tanpa melakukan penawaran kepada penggugat. Posisi penggugat saat itu sedang mendiami objek sengketa dan sudah tinggal kurang lebih 5-6 tahun, dan juga tergugat 1 pernah menawarkan untuk menjual objek sengketa kepada penggugat, tetapi tergugat 1 membatalkan hal tersebut dan tiba-tiba langung menjual kepada tergugat 2 tanpa sepengetahuan pihak penggugat. Bahkan sampai kasus disidangkan sertifikat atas nama tergugat 2 telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Aceh.

Peneliti menggambarkan skema sengketa pada Putusan MA No. 3291 K/Pdt/2010 sebagai berikut:

BAGAN 4.6: SKEMA SENGKETA PUTUSAN MA NO. 3291 K/Pdt/2010



Tergugat 2 melakukan eksepsi dalam putusan MA tersebut mengenai hak *langgeh* yang dinilainya sudah kedaluwarsaan (lewat waktu). Apabila peneliti teliti pendapat para ulama hak *langgeh/syuf'ah* ini tidak memiliki batas waktu. Seperti yang telah diuraikan dalam hadits Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Jabir bunyinya:³²

³² al-Asqalani, *Terjemah Kitab Bulughul Maram*. 456

الْجَارُ أَحَقُّ بِشُمُوعَةِ جَارِهِ ، يَنْتَظِرُ بِهَا وَإِنْ كَانَ غَائِبًا إِذَا كَانَ طَرِيقَهُمَا وَاحِدًا (روه احمد : ٩٢٧)

Bila melihat dari konteks hadits tersebut bahwa jika tetangga dalam perjalanan maka harus ditunggu untuk memperoleh persetujuan penggunaan hak *syuf'ah* tetangga tersebut terhadap objek yang akan dijual. Pendapat Ibnu Hazm bahwa *syuf'ah* merupakan haknya karena Allah telah mewajibkannya, sehingga tidaklah gugur hak tersebut karena pihak penjual tidak melakukan penawaran kepadanya meskipun itu telah lewat 80 tahun atau lebih, kecuali dia sendiri yang mengugurkannya karena ketika mengetahui jual beli tersebut dia mengulur-ulur waktu tanpa ada uzur yang menghalanginya untuk menggunakan hak tersebut.³³

Pada eksepsi tergugat 2 menolak akan adanya hak *langgeh* dari para penggugat, karena seharusnya para penggugat menggunakan hak *langgeh* pada transaksi jual-beli yang pertama yaitu pada saat lelang yang dilakukan oleh Bank BNI 46 cabang Aceh. Menurut majelis hakim para penggugat tidak menggunakan hak *langgeh*-nya ketika lelang yang dilakukan oleh Bank BNI 46 itu telah tertulis alasannya di klausula alasan kasasi poin 1 yang menjelaskan ketika terjadi lelang terhadap objek sengketa para penggugat tidak memiliki dana yang cukup untuk menebus objek tersebut. Objek tersebut dilelang oleh pihak bank dikarenakan orang tua pengugat memiliki tunggakan utang yang tidak sanggup dibayar sampai orang tua pengugat 1 meninggal utang masih tersisa Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

³³ Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalat*. h. 3

Majelis hakim menilai ketika tergugat 1 membeli hak atas objek sengketa para penggugat juga masih belum memiliki dana yang cukup, serta para penggugat belum bertempat tinggal di objek tersebut sehingga tidak ada hak *langgeh* bagi para penggugat. Setelah objek tersebut dimiliki oleh tergugat 1, tergugat 1 memberikan izin kepada para penggugat untuk tinggal di objek perkara. Penempatan para penggugat pada objek perkara ini memiliki peluang akan hak *langgeh* yang merupakan adat istiadat di Aceh. Tergugat 1 juga pernah menawarkan kepada para penggugat untuk membeli objek tersebut pada bulan Agustus 2008 sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Dan hal itu disanggupi oleh para penggugat dan berinisiatif untuk mencari dana untuk melakukan DP sebagai tanda jadi jual beli terhadap objek perkara. Akan tetapi, ketika para penggugat hendak menyerahkan DP kepada tergugat 1, tergugat 1 membatalkan secara sepihak untuk menjual objek tersebut dengan alasan masih memikirkan dengan seksama kembali untuk menjual objek perkara kepada para penggugat.

Tidak belangsung lama pada tanggal 26 Desember 2008 para penggugat mendapatkan surat dari tergugat 2 bahwa objek tersebut telah dijual kepadanya dan meminta kepada penggugat untuk mengosongkan objek tersebut karena akan dilakukan renovasi terhadap objek perkara. Menurut hakim jangka waktu antara bulan Agustus-Desember 2008 memiliki celah waktu 4 bulan, dan dalam kurun waktu tersebut tergugat 1 membatalkan jual beli dengan para penggugat dan melakukan transaksinya kepada tergugat 2. Posisi tergugat 1 seolah-olah mempermainkan hukum adat di Aceh yakni hak *langgeh* yang sudah menjadi

tradisi turun temurun. Sedangkan, ketika melakukan penawaran kepada para penggugat, para penggugat menyetujui harga yang diberikan oleh tergugat 1. Tidak ada penolakan sama sekali ataupun indikasi mengulur waktu untuk memberikan kejelasan membeli objek tersebut, sehingga hak *langgeh* bagi para penggugat masih berlaku pada saat itu hingga transaksi antara tergugat 1 dan 2.

Pada UU No 5 Tahun 1960 juga menjelaskan bahwa hukum adat mengatur terhadap tanah, air dan ruang angkasa. Dan juga didalam UU No. 5 Tahun 1960 tersebut menyebutkan bahwa “bersandarkan pada hukum agama” point disini hukum adat Aceh serta hukum Islam mengatur hak *langgeh/syuf'ah* sehingga masuk dalam hukum positif di Indonesia. Dan menurut ketentuan hukum Islam bahwa hak *langgeh/syuf'ah* berlaku selama tidak ada penawaran jual beli kepada serikat/tetangganya. Jadi menurut majelis hakim bahwa tergugat 1 telah menyalahi dan tidak menghormati hukum adat dan adat istiadat yang telah berkembang di Aceh, sementara hukum adat tersebut tidaklah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini juga mengaitkan bahwa hukum adat adalah bagian dari hukum konstitusi Republik Indonesia yang menjadi sumber hukum dalam pelaksanaan kegiatan masyarakat daerah.

Perkara MA No. 3291 K/Pdt/2010 memiliki putusan akhir dari mejelis hakim yaitu menolak eksepsi dari tergugat 2 dan mengabulkan sebagian dari permohonan dari penggugat. Karena majelis hakim menilai bahwa tergugat 2 tidak mengetahui struktur tata cara hak *langgeh* dalam adat istiadat Aceh yang merupakan hak *syuf'ah* dalam Islam. Dengan menyebutkan bahwa hak *langgeh*

para tergugat memiliki kedaluwarsaan (lewat waktu) karena memintanya ketika transaksi ke 3 yaitu transaksi jual beli antara tergugat 1 dan 2. Sedangkan tidak meminta hak *langgeh* pada transaksi pertama ketika lelang yang diadakan oleh bank BNI 46 dan di menangkan oleh saudara Setia Sindunata dan pada transaksi kedua antara saudara Setia Sindunata dengan tergugat 1 yaitu Hasan Wijaya.

Eksepsi tergugat 2 tersebut menyatakan bahwa para penggugat tidak berhak menuntut hak *langgeh*, hal tersebut disampaikan karena seharusnya para penggugat menggunakan hak *langgeh*-nya ketika transaksi pertama yaitu lelang ketika berlangsung bukan pada transaksi yang ketiga yaitu ketika jual beli antara tergugat 1 dan 2 sudah berlangsung. Pernyataan tersebut sangatlah tidak efisien karena hak *langgeh* itu dimiliki oleh para penggugat, karena saat itu para penggugat menempati objek perkara sedangkan ketika transaksi pertama dan kedua para penggugat belum menempatinnya dan tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan transaksi jual beli tersebut, sehingga tidak ada hak *langgeh* bagi para penggugat.

Hal tersebut telah dinyatakan dalam hadits Rasulullah ﷺ yang diriwayatkan oleh Jabir yang berbunyi:

الْجَارُ أَحَقُّ بِشُفْعَةِ جَارِهِ... (روه احمد : ٩٢٧)

Konteks dalam hadits ini menyatakan bahwa tetangga lebih berhak menerima hak *syuf'ah* dari tetangganya. Sementara itu pada perkara tersebut para penggugat merupakan orang yang diberikan izin untuk menempati dan menjaga objek perkara, sehingga hak *syuf'ah* atau *langgeh* dalam adat Aceh itu

ada pada para penggugat apabila si pemilik tanah dalam hal tersebut tergugat 1 ingin menjualnya.

Tidak ada hal yang menyebabkan hak *langgeh/syuf'ah* para penggugat gugur pada kasus ini. Karena pada dasarnya para penggugat menyetujui dan berniat membayar uang DP kepada pihak tergugat 1, akan tetapi ditolak oleh tergugat 1. Dan tergugat 1 secara tidak terduga melakukan transaksi jual beli kepada tergugat 2 tanpa memberitahu kepada para penggugat yang asalnya telah berniat untuk membelinya. Sehingga tidak menyebabkan gugurnya hak *langgeh* yang dimiliki para penggugat. Selain itu, pihak tergugat 2 melakukan tindakan yang kurang menyenangkan kepada para penggugat dan berniat mengusirnya dari objek perkara, karena objek tersebut sudah menjadi miliknya melalui akad jual beli yang dilakukan dengan tergugat 1.

Tergugat 1 berniat menghilangkan hak *langgeh* yang dimiliki oleh para tergugat dan langsung menjualnya serta langsung menerbitkan sertifikat tanah atas nama tergugat 2. Sehingga para tergugat tidak bisa menuntut hak *langgeh*-nya kepada tergugat 1. Padahal, jika peneliti analisis bahwa dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang azas aman dalam pendaftaran tanah, transaksi yang dilakukan oleh tergugat 1 ini memiliki unsur yang berberpotensi nantinya akan menimbulkan sengketa terhadap masing-masing pihak. Azas aman ini telah dilanggar oleh tergugat 1 dan telah menimbulkan sengketa dengan para penggugat, dilain sisi adat Aceh yang menerangkan hak *langgeh* juga dilanggar oleh tergugat. Dengan mempermainkan para penggugat dengan pura-pura menawarkan objek tersebut kepada para penggugat, setelah para pengugat

hendak membayar DP-nya pihak tergugat 1 menolak dan membatalkan jual beli tersebut padahal para penggugat dan tergugat telah menyetujuinya dan telah menyebutkan harga atas objek sengketa tersebut.

Perilaku tergugat 1 ini sangat bertentang dengan kaidah yang melarang penawaran palsu. Tindakan yang dilakukan oleh tergugat 1 ini bisa dimasukkan dalam golongan *ba'i najasy* karena ada unsur bahwa penawaran yang dilakukannya kepada para penggugat hanya ingin mengetahui harga pasaran terhadap objek perkara dan tidak bermaksud untuk menjualnya kepada para penggugat. Setelah mengetahui harga pasaran dari objek tersebut dalam kurun waktu 4 bulan yaitu tergugat 1 menawarkan kepada para penggugat bulan Agustus 2008 dan menjualnya kepada tergugat 2 bulan Desember 2008. Padahal pada penawaran kepada para penggugat tersebut, para penggugat setuju dan menerima harga yang disebutkan oleh tergugat 1, setelah itu hendak menyerahkan DP-nya kepada tergugat 1 kemudian ditolak karena alasan akan memikirkan kembali untuk menjual objek perkara.

Setelah penawar tersebut tergugat 1 tidak melakukan penawaran kembali kepada para penggugat, dan langsung melakukan akad jual beli kepada tergugat 2. Seharusnya tergugat 1 menawarkan kembali kepada para penggugat apabila ingin menjual objek sengketa bukan langsung melakukan akad jual beli kepada tergugat 2. Selain itu, Geuchik Gampong Geulanggang Tenggoh sebagai pemangku adat pada daerah tersebut tidak menjalankan tugasnya dengan baik. Ini terbukti bahwa tidak adanya konfirmasi kepada para penggugat terhadap aktivitas jual beli pada objek tersebut. Seyogyanya sebagai

pemangku adat yang memiliki fungsi untuk menegakkan dan melesterikan adat istiadat Aceh yakni hak *langgeh* tidak dijalankan dengan baik. Bahkan para penggugat mengetahui bahwa telah terjadi aktivitas jual beli setelah sertifikat tanah tersebut sudah atas nama tergugat 2. Tidak ada tindakan yang dilakukan Geuchik Gampong tersebut sehingga merugikan pihak para penggugat, seharusnya permasalahan ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan dengan membatalkan jual beli tersebut dan mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak tergugat 2. Akan tetapi, sertifikat tanah dan bangunan telah berubah kepemilikan serta sudah ada persetujuan dari PPAT setempat sehingga masuk dalam ranah pengadilan yang kemudian diambil oleh para tergugat untuk menyelesaikan sengketa objek tersebut.

Dari perkara tersebut peneliti menyatakan bahwa, penyelesaian sengketa bagi orang yang memiliki hak *langgeh/syuf'ah* di Indonesia bisa melalui jalur musyawarah (damai) kekeluargaan dan juga melalui jalur peradilan. Berbeda dengan di provinsi lain di Indonesia, khusus di Aceh penyelesaian sengketa terhadap hak *langgeh/syuf'ah* bisa melalui 2 jalur peradilan yaitu Pengadilan Negeri dan Agama. Pengadilan Negeri karena pada Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam ini menetapkan bahwa hak *langgeh* merupakan bagian dari adat istiadatnya. Sedangkan untuk Pengadilan Agama hanya bila transaksi yang dilakukan termasuk dalam Ekonomi Syariah yang sesuai dengan UU No. 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama dimana merupakan kewenangan Pengadilan Agama untuk menyelesaikan perkara-perkara yang termasuk dalam ekonomi syariah.

Setelah peneliti analisis bahwa di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam ini untuk penyelesaian sengketa mengenai hak *langgeh* ini lebih tertuju pada Pengadilan Negeri daripada ke Pengadilan Agama. Seperti pada 2 (dua) Putusan tersebut yakni Putusan Pengadilan Negeri Sigli No. 60/Pdt.G/1988/PN.SGI dan Putusan MA No. 3291 K/Pdt/2010 yang merupakan dari Pengadilan Negeri di Aceh. Sedangkan pada Provinsi lain seperti Jawa Tengah pada Putusan MA No. 521 K/Ag/2015 ini dari Pengadilan Agama. Corak penyelesaian sengketa pada putusan-putusan tersebut sangat berbeda, dimana pada Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam lebih mengedepankan pada hukum adat dan tidak menyentuh pada ranah hukum Islam yang merupakan asal usul terbentuknya hak *langgeh* di Provinsi tersebut. Sedangkan, pada Putusan MA No. 521 K/Ag/2015 yang melalui jalur Pengadilan Agama ini mengedepankan pada aspek-aspek hukum Islam. Hal tersebut peneliti lihat dalam skema putusan tersebut memuat tentang dasar-dasar hukum tentang *syuf'ah* dan analogi yang dipaparkan oleh hakim pada Pengadilan Agama tersebut bersandar pada kaidah-kaidah pengambilan hukum berdasarkan Al-Qur'an, hadits Rasulullah serta pandangan para ulama yang menjelaskan tentang teori hak *syuf'ah*.

Dalam putusan yang diambil pada Pengadilan Negeri lebih melihat pada sistem praktik masyarakat terhadap hak *langgeh* sebagai adat istiadat. Tidak ada pemaparan pada pandangan hukum Islam didalam putusan-putusan tersebut. Selain itu juga, pada Putusan MA No. 289 K/Sip./1973 menyatakan bahwa hak *langgeh* merupakan hak dalam hukum adat yang memberikan

prioritas pertama kepada sanak saudara, sesama anggota masyarakat dan pemilik tanah tetangga untuk didahulukan penawaran atas objek tanah daripada orang lain diluar kriteria tersebut.³⁴ Selain itu, apabila peralihan hak atas objek tanah tersebut tidak dilakukan melalui tata urutan penawaran yang telah ditetapkan dalam hukum adat tersebut, maka pihak yang dirugikan atau kriteria yang memiliki hak *langgeh* dapat menggugat pembatalan keabsahan jual beli tersebut kepada Pengadilan Gampong, Mukim, atau institusi Pengadilan yang memiliki hak untuk mengadili sengketa tersebut.

Hukum adat yang ada di Nanggroe Aceh Darussalam telah diterbitkan sebagai peraturan daerah (Perda) disebut dengan Qanun. Ada 4 (empat) Qanun mengenai hukum adat ini yaitu Qanun No. 4 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Mukim dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Qanun No. 5 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Gampong dalam Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Qanun No. No. 9 Tahun 2008 tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat dan Qanun No.10 Tahun 2003 tentang Lembaga Adat. Pada Qanun tersebut menjelaskan bahwa hukum-hukum adat diatur dan diterapkan oleh lembaga adat pada masing-masing pemangku adat serta memiliki kekuatan hukum untuk menyelesaikan sengketa adat yang terjadi pada masing-masing wilayah yang telah ditetapkan batasnya.

Pada Qanun tersebut tidak menjelaskan untuk penyelesaian sengketa adat untuk tingkat Peradilan. Qanun tersebut hanya menjelaskan bahwa masing-masing pemangku adat dapat menyelesaikan sengketa adat pada tingkat

³⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/Sip./1973 Tanggal 31 Maret 1977" (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1977).

musyawarah kekeluargaan, sedangkan untuk tingkat jalur peradilan tidak dijelaskan secara spesifik untuk menyelesaikannya di Pengadilan mana. Dalam ketentuan dalam hukum positif di Indonesia memang menyatakan bahwa hukum adat merupakan bagian dari sumber hukum yang dapat menjadi kebijakan hakim untuk memutuskan sebuah kasus atau perkara mengenai sengketa adat yang terjadi pada suatu daerah. Tempat penyelesaian sengketa adat ini yaitu pada Pengadilan Negeri, sedangkan jika peneliti telaah mengenai hak *langgeh* pada adat masyarakat Aceh merupakan hak *syuf'ah* pada hukum Islam dan seharusnya penyelesaian sengketanya yaitu di Pengadilan Agama.

Jika peneliti analisis bahwa di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam ini menerapkan hukum syariat Islam. Dan juga pada Qanun-qanun tersebut menyatakan bahwa pemangku adat harus mengawasi serta mengontrol pelaksanaan syariat Islam pada tiap-tiap wilayahnya. Penjelasan bahwa pemangku adat ini terdapat pada tiap-tiap pasal pada qanun, sehingga sudah seharusnya bahwa penyelesaian sengketa adat terlebih lagi adat di Aceh lebih identik pada syariat Islam itu diarahkan jalur peradilannya ke Pengadilan Agama bukan ke Pengadilan Negeri. Dan seharusnya pada klausul-klausul Putusan MA ataupun Putusan Pengadilan Negeri Sigli itu memuat tentang kaidah-kaidah hak *langgeh* dan menerangkan secara spesifik terhadap asal usul hak *langgeh* yang merupakan berasal dari hak *syuf'ah* bukan hanya sekedar pengertian pada pandangan dan kaidah umum terhadap hak *langgeh* saja. Harus ada penjabaran yang lebih terperinci terhadap hak *langgeh* ini dan kaidah syariat Islam dalam Putusan-putusan tersebut. Seperti yang telah

diuraikan dalam Putusan MA No. 521 K/Ag/2015 dengan memuat kaidah-kaidah hak *syuf'ah* dan penjelasannya tentang keterkaitannya sebuah perkara terhadap hak *syuf'ah* tersebut.

Selain pada putusan-putusan tersebut, hak *syuf'ah* juga terdapat pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Hak *syuf'ah* ini menurut peneliti memang lebih erat kaitannya pada masalah jual beli tanah atau bangunan melihat dari kebanyakan putusan-putusan hakim tersebut mengenai sengketa jual beli yang melibatkan antar subjek hukum yaitu personal dengan personal. Pada POJK ini lebih erat kaitannya pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan personal (Nasabah) juga seharusnya diatur. Memang dalam POJK ini tidak dijelaskan atau menyebutkan hak *syuf'ah* didalamnya. Bahkan dalam buku panduan produk *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah* tidak menyebutkan secara jelas. Akan tetapi, inti dari penjelasan terhadap hak *syuf'ah* ini terdapat pada klausula pembuatan kontrak pada akad *musyarakah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

Pada klausula akad kontrak tersebut terdapat klausula larangan atau yang sering disebut *Negative Covenant*. Klausula tersebut melarang terhadap nasabah untuk menjual, menyewakan, atau mengalihkan haknya dalam kegiatan usaha yang memiliki kerjasama dengan Bank Syariah kepada pihak lain tanpa melakukan persetujuan tertulis dari pihak Bank. Hal ini dilakukan oleh Bank Syariah dan POJK untuk melihat keadaan dan situasi yang terjadi pada nasabah tersebut apakah memang benar mengalami kesulitan dalam

membayar biaya yang disepakati dan mengakibatkan harus menjualnya pada pihak lain. Selain itu, pihak Bank Syariah juga perlu melakukan identifikasi kepada pihak yang membeli objek tersebut apakah memiliki riwayat yang baik dalam sistem lembaga keuangan lain sehingga dapat dijadikan opsi dalam menentukan keputusan persetujuan terhadap akad jual beli yang dilakukan oleh nasabah dengan pihak ketiga tersebut.

Sebenarnya opsi yang paling banyak dilakukan oleh perbankan yaitu lelang terhadap objek tersebut, karena dinilai lebih efektif daripada menyerahkan langsung kepada nasabah untuk mencari pembeli. Opsi lelang ini juga tentunya harus memiliki persetujuan dari pihak nasabah yang dinilai tidak bisa untuk menyelesaikan pembayaran terhadap biaya sesuai kesepakatan kontrak akad tersebut. Peneliti menyatakan bahwa opsi lelang yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah ini mengandung unsur hak *syuf'ah* didalamnya karena unsur-unsur lelang tersebut telah terpenuhi yakni izin dari pihak-pihak yang melakukan kerjasama untuk menjual kepada pihak ketiga untuk menutupi biaya akad tersebut.

Terdapat 2 (dua) opsi lelang pada perbankan ini, peneliti membuat contoh misalnya Bapak Rafli melakukan akad MMQ dengan Bank Syariah untuk membeli sebuah rumah dengan biaya akad yang harus dikeluarkan Bank Syariah sebesar Rp 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah). Setelah berjalan beberapa tahun Bapak Rafli hanya bisa membayar sampai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersisa Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) yang belum terbayarkan kepada Bank Syariah. Karena kesulitan dalam pembayaran cicilan

tersebut Bank Syariah mengambil opsi untuk melelang rumah yang menjadi objek akad MMQ tersebut kepada pihak lain dan telah mendapat persetujuan dari Bapak Rafli. Pada contoh tersebut peneliti membuat 2 (dua) skema lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah yaitu opsi lelang pertama sebagai berikut:

BAGAN 4.7: SKEMA LELANG BANK SYARIAH TERHADAP OBJEK

AKAD MMQ 1

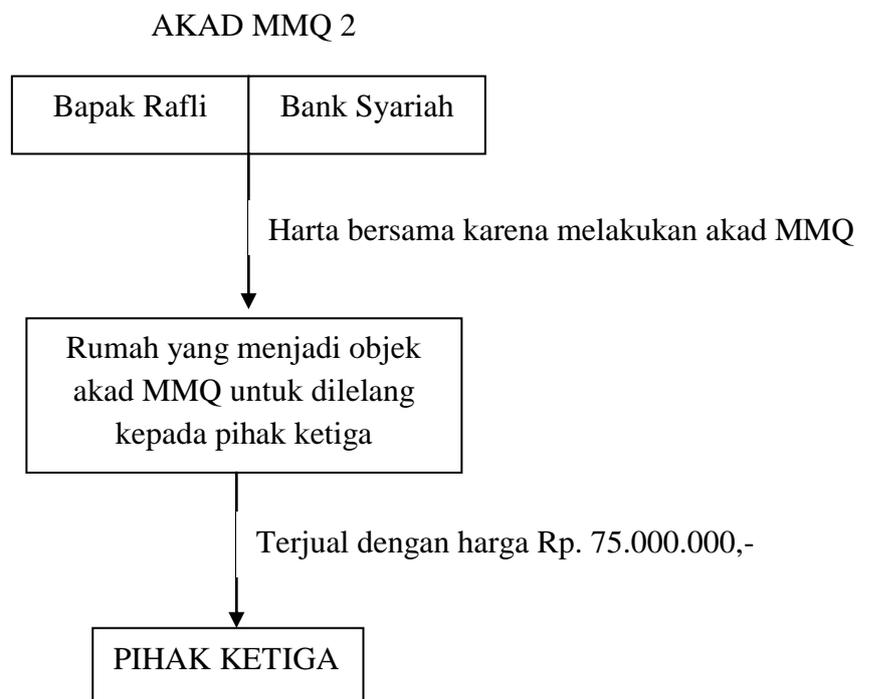


Bagan 4.7 tersebut menerangkan bahwa objek MMQ tersebut terjual dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta). Tunggakan utang yang dimiliki oleh Bapak Rafli pada Bank Syariah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan masih tersisa Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari hasil lelang tersebut. Berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) No. 52/SEOJK.05/2017 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pergadaian mengenai kelebihan uang dari hasil lelang barang

tersebut menjadi hak Nasabah yaitu Bapak Rafli. Dalam surat edaran tersebut berlaku pada Bank konvensional maupun Bank Syariah, selain itu dalam ketentuan inipun menjelaskan tata aturan sebelum melakukan lelang antara pihak Nasabah dan Bank harus memiliki kesepakatan dan persetujuan bahwa objek tersebut akan dilelang pada pihak ketiga untuk melunasi tunggakan utang yang dimiliki oleh nasabah.

Untuk skema kedua dalam lelang yang dilakukan oleh perbankan ini peneliti menggambarkan sebagai berikut:

BAGAN 4.8: SKEMA LELANG BANK SYARIAH TERHADAP OBJEK



Pada bagan skema 4.8 tersebut menyatakan bahkan ketika diadakan lelang objek lelang hanya terjual sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan utang yang dimiliki oleh Bapak Rafli pada Bank Syariah

senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Masih terdapat kekurangan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk melunasi tunggakan utang tersebut.

Contoh pada bagan 4.8 ini pernah terjadi pada bank BRI cabang Dumai pada saat itu ketika melakukan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan milik CV. Dumai Putra Riau yang mengalami kredit macet dan tidak sanggup membayar angsuran cicilan pembiayaan kepada bank. Pada saat lelang dengan limit harga lelang Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ketika awal lelang dibuka. Objek lelang tersebut hanya laku terjual dengan harga Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah), setelah dihitung oleh pihak bank BRI perolehan dari penjualan tersebut masih belum menutupi utang CV. Dumai Putra Riau dimana masih tersisa Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) jika ditotalkan.

Turunnya nilai harga lelang terhadap objek tersebut diakibatkan karena kondisi bangunan tersebut. Kondisi sebagian dinding bangunan sudah mulai retak dan terlihat mengelupas, letak bangunan tidak pada tempat yang strategis terlalu masuk kedalam sehingga jauh dari jalan utama serta termasuk area yang rawan banjir, kondisi air yang buruk dan pada atap bangunan tersebut sudah banyak yang bocor. Kondisi tersebut yang menyebabkan turunnya nilai jual pada lelang tersebut jauh dari ekpektasi bank. Padahal ketika diagunkan oleh pihak CV. Dumai Putra Riau kondisi bangunan masih layak sehingga mendapat pinjaman yang sesuai dengan kondisi jaminan yang diagunkan.

Sisa utang yang dimiliki oleh CV. Dumai Putra Riau atau Bapak Rafli menurut ketentuan yang dimiliki oleh bank konvensional dan bank syariah masih tetap menjadi tanggung jawab nasabah. Sehingga menjadi kewajiban bagi nasabah untuk mencari tambahan dana untuk menutupi kekurangan tersebut. Apabila setelah dilakukan pengecekan oleh bank kepada nasabah dan terbukti bahwa pihak nasabah tidak memiliki lagi harta yang dapat dijual untuk menutupi sisa hutang tersebut. Maka pihak bank akan melakukan penghapusan sisa utang nasabah tersebut serta memberikan keputusan kepada nasabah bahwa tidak bisa lagi mendapatkan pembiayaan pada bank tersebut.

Pemberian izin dari pihak nasabah kepada bank begitupun sebaliknya dari pihak bank kepada nasabah untuk melakukan penjualan objek jaminan/akad tersebut bisa disebut sebagai penggunaan hak *syuf'ah* yang dilakukan oleh bank ataupun nasabah. Sehingga peneliti dapat menerangkan penggunaan hak *syuf'ah* pada LKS yaitu berupa bentuk izin resmi dan tertulis serta mendapatkan persetujuan masing-masing pihak untuk melakukan transaksi penjualan objek jaminan/akad dalam suatu lelang barang pada pihak ketiga.