
URIDICAL ANALYSIS SYUF`AH RIGHTS IN LAND SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS

(Case Study In Darussalam District)

Arfin Abdullah, Faisal Fauzan Nurdianti

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh

arfin.abdullah@ar-raniry.ac.id. faisalfmustafa@gmail.com. 140102050@student.ar-raniry.ac.id.

ABSTRACT

Land buying and selling transactions are closely related to people's lives which are a benchmark for whether or not the public understands land buying and selling transactions as regulated in Islamic law and Indonesian positive law. Disobedience in carrying out land sale and purchase transactions can lead to disputes which result in disputes in the future in society. Land buying and selling transactions that occur in the Darussalam sub-district community are the object of research conducted to see how the process of buying and selling land occurs whether there is an application of syuf'ah rights according to the provisions in fiqh muamalah and Islamic law. In this study, the main focus of the research is how the practice of buying and selling land in Darussalam sub-district, how is the existence of the application of syuf'ah rights that occur in society and how is the juridical analysis of syuf'ah rights in buying and selling land. The method used in this study is the method qualitative and sociological juridical with the type of field research (field research) and library research (library research). Research data were analyzed by means of descriptive analysis. Based on the analysis, it shows that land buying and selling transactions are in accordance with the applicable land sale provisions, in practice the community enforces syuf'ah activities in the process and becomes a necessity in land buying and selling transaction activities, but there are still those who do not carry them out due to a lack of understanding of syuf'ah rights. In this study, it was found that not all local people know the mention of syuf'ah rights in their daily lives, mention of syuf'ah rights in general is often referred to as "neighboring rights". The implementation of neighbor rights is still being used and continues to grow in society.

Keywords: *Islamic Law, Fiqh Muamalah, Syuf'ah Rights, Land Management, Land Purchase Transactions*

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan masyarakat yang menjadi tolak ukur banyak tidaknya pemahaman masyarakat terhadap transaksi jual beli tanah yang di atur dalam hukum islam dan hukum positif Indonesia. Ketidaktaatan dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah dapat menimbulkan persengketaan yang mengakibatkan perselisihan dikemudian hari dalam masyarakat. Transaksi jual beli tanah tanah yang terjadi di masyarakat kecamatan Darussalam menjadi objek penelitian yang dilakukan untuk melihat bagaimana proses jual beli tanah yang terjadi ada tidaknya pemberlakuan hak syuf'ah yang sesuai ketentuan dalam fiqh muamalah dan hukum islam. Dalam penelitian ini yang menjadi pokok penelitian adalah bagaimana praktek jua beli tanah di kecamatan Darussalam,

bagaimana eksistensi penerapan hak syuf'ah yang terjadi dalam masyarakat dan bagaimana analisis yuridis terhadap hak syuf'ah dalam jual beli tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode kualitatif dan yuridis sosiologis dengan jenis studi lapangan (field research) dan studi pustaka (library reseacrh). Data penelitian dianalisis dengan cara deskriptif analisis. Berdasarkan analisis menunjukkan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan penjualan tanah yang berlaku, dalam pelaksanaannya masyarakat memberlakukan kegiatan syuf'ah dalam prosesnya dan menjadi keharusan dalam kegiatan transaksi jual beli tanah, namun masih ada pula yang tidak melaksanakannya akibat kurangnya pemahaman terhadap hak syuf'ah. Dalam penelitian ini didapatkan tidak seluruh masyarakat setempat mengetahui penyebutan hak syuf'ah dalam kehidupan sehari hari mereka, penyebutan hak syuf'ah pada masyarakat umumnya sering disebutkan "hak tetangga". Pelaksanaan hak tetangga pun masih terus digunakan dan terus berkembang dalam masyarakat.

Kata Kunci : Hukum Islam, Fiqh Muamalah, Hak Syuf'ah, Pengelolaan tanah, Transaksi Jual Beli Tanah

A. PENDAHULUAN

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

Jual beli tanah, rumah, dan kebun sangat erat kaitannya dengan jual beli yang mendahulukan kerabat dekat dan tetangga sebagai pembelinya dimana dalam fiqh disebut dengan hak *syuf'ah* , sedangkan dalam hukum Islama sendiri lebih dikenal dengan sebutan hak tetangga.

Al-syuf'ah berasal dari kata *al-syaf'u* yang berarti *al-dhammu* (menggabungkan), hal ini terkenal di kalangan orang-orang Arab. Pada zaman jahiliyah, seseorang yang akan menjual rumahnya atau tanahnya akan didatangi oleh tetangga, mitra, dan sahabatnya untuk meminta *syuf'ah* (penggabungan) dari apa saja yang dijual. Kemudian ia akan menjual harta bendanya dengan memprioritaskan yang lebih dekat hubungan dengannya. Hak *syuf'ah* menurut istilah yaitu: “ Hak yang memiliki suatu secara paksa ditetapkan oleh pemilik hak terdahulu atas pemilik hak yang baru disebabkan adanya perjanjian atau akad yang baru dengan penggantian imbalan yang dimilikinya, serta dilaksanakan untuk mencegah datangnya kemudharatan” Contohnya jika si A hendak menjual tanah maka si A haruslah menawarkan

tanahnya kepada si B selaku tetangganya, jika si B tidak mampu untuk membelinya maka si A haruslah lagi bertanya kepada teman atau sanak keluarga terdekat terlebih dahulu sebelum menawarkan kepada orang lain. Sehingga jika yang telah ditawarkan telah sepakat dengan harga yang telah ada dalam akad maka barang *syuf'ah* telah berpindah kepemilikan. Dalam uraian di atas yang telah dijabarkan, dapat dipahami bahwa *syuf'ah* adalah kepemilikan salah satu pemilik dari dua orang dan pihak yang terikat terhadap benda.

Dewasa ini perhatian masyarakat terhadap hak *syuf'ah* sudah mulai memudar terlebih pada daerah perkotaan. Banyak masyarakat yang hendak menjual barang tidak Bergeraknya tanpa melibatkan hak *syuf'ah* yang melibatkan padanya. Salah satu faktor di daerah perkotaan jarang untuk menggunakan hak *syuf'ah* lagi karena banyaknya pendatang yang datang dan membeli tanah, dan pendatang biasanya akan membeli berapa pun harga yang ditawarkan oleh pemilik tanah asal mereka menyukai tanah itu, dan itu mengakibatkan warga lokal yang tidak mampu membeli dengan harga yang tinggi dan tidak mampu untuk memanfaatkan haknya dalam membeli tanah itu. Faktor pemicu dari terjadinya sengketa karena kurangnya komunikasi si pemilik tanah dengan tetangga dimana tanah itu berada sehingga jika penjualan tanah tidak terlebih dahulu ditawarkan kepada tetangga tanah ini berada akan menjadi pemicu sengketa pada kemudian hari setelah tanah tersebut di beli oleh pihak lain dan warga adanya pendatang yang tidak terlalu mengenal lingkungan tempat tinggalnya yang baru yang mengakibatkan silaturahmi yang kurang antara sesama. Faktor lainnya adalah para tuan tanah banyak menjual rumah atau tanahnya kepada calon pembeli yang menawarkan harga yang tinggi dibandingkan dengan orang di lingkungannya. Sehingga mengakibatkan keserakahan bagi para tuan tanah agar mendapatkan untung yang besar. Karena di zaman yang sekarang ini uang adalah kebutuhan yang wajib dalam keberlangsungan hidup sehingga masyarakat akan melakukan apapun untuk mendapatkan uang sebanyak-banyaknya.

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

cepat ditangani oleh para tetua gampong seperti keuchik (kepala desa), dan perangkat desa lainnya yang ikut andil dalam penyelesaian sengketa sehingga kasus tidak berlanjut ke ranah yang lebih serius (pengadilan).

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

Kegiatan penelitian pasti selalu adanya titik tolak dari pengetahuan yang selama ini telah dipelajari dan yang telah ada, setiap peneliti pastinya memulai penelitiannya dengan cara menggali ilmu yang telah ada, yang telah ditemukan atau akan ditemukan oleh ilmuwan sebelumnya. Adapun judul penelitian ini yaitu: Analisis Yuridis Hak *Syufah* dalam Transaksi Jual Beli Tanah dalam Masyarakat (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam). Setelah melakukan penelusuran dari penulis lain sebelum penulis ini, belum ada penulis yang membahas secara mendetail tentang analisis yuridis atas hak *syufah* ini.

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

Dalam tulisan kedua yang berkenaan dengan tulisan ini yaitu karya dari Aulia Rahman yang berjudul Kajian Yuridis Hak Langgeh dalam Adat Masyarakat Aceh di Kota Langsa. Yang memiliki pokok pembahasan proses penyelesaian yang terjadi akibat hak langgeh yang menurut hukum adat yang berlaku di daerah setempat. Berdasarkan rujukan tulisan di atas, untuk pembahasan hak *syufah* sudah ada penelitian yang dilakukan, namun belum ada

tulisan yang menjurus keberlakuan yuridis yang terjadi akan hak *syuf'ah* dalam transaksi jual beli tanah di kalangan masyarakat kecamatan Darussalam.

Penulis mempergunakan metode deskriptif dengan meliputi mengumpulkan data untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian. Data pada penelitian ini pada umumnya dikumpulkan dari daftar pertanyaan observasi, survei dan wawancara. Dalam penelitian ini penulis meneliti implementasi rill tentang hak *syuf'ah* yang terjadi dalam proses transaksi jual beli dalam masyarakat Kecamatan Darussalam. Data yang telah didapatkan akan dideskripsikan menjadi sebuah laporan penelitian yang jelas dan utuh.

Penelitian ini penulis memakai jenis penelitian kualitatif dan yuridis sosiologis dengan menghasilkan landasan teori sebagai panduan untuk memfokuskan penelitian serta menonjolkan makna dan fenomena yang ada dalam penelitian ini dengan sejelas jelasnya dan sedalam dalamnya.

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian pada beberapa sumber data yang dapat dibagi menjadi beberapa sumber data yaitu: Sumber Data Primer, Sumber Data Sekunder dan Sumber Data Tersier

Penulis melakukan penelitian perpustakaan (*library reseacrh*) dan penelitian lapangan *field research* (penelitian lapangan). Metode sample yang dipilih yaitu metode *purpusive sampling*. Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta untuk membahas permasalahan yang terjadi, maka dalam pelaksanaan penelitian lapangan penulis melakukan dengan cara wawancara dan observasi.

Setelah semua data dibutuhkan terkumpul, selanjutnya penulis akan melakukan pengolahan data. Semua data yang diperoleh Kemudian data yang diklasifikasikan akan di analisis dengan metode deskriptif sehingga mudah dipahami. Tahan akhir dari pengolaan data adalah menarik kesimpulan. Setelah semuanya tersaji permasalahan yang diangkat menjadi objek penelitian dipahami, kemudian tarik kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian.

B. PEMBAHASAN

1. Praktek Jual Beli Tanah dalam masyarakat Kecamatan Darussalam

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

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

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

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

Setelah menyesuaikan data tanah yang akan dijual kemudian pemilik harta menawarkan tanah tersebut kepada meraka yang memiliki hak seperti meraka para tetangga, keluarga, sanak saudara, teman seperkongsian dan masyarakat untuk membeli tanahnya. Apabila salah satu pemilik hak ingin membeli dan menginginkan tanah yang di akan dijual maka mereka melakukan negosiasi atas harga tanah yang akan dijual tersebut dengan harga yang berlaku dipasaran di daerah tersebut. Penjual tidak diperbolehkan menjual tanahnya dengan harga yang tidak sesuai ketentuan pasaran yang berlaku karena hal tersebut termasuk penzaliman secara tidak langsung kepada calon pembeli dan dapat mempengaruhi harga pasaran. Selain itu pembeli juga tidak boleh menawarkan harga kurang dari harga pasaran yang ada karena dapat menjadi pengaruh terhadap harga di pasar.

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

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

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

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

2. Eksistensi Penerapan Hak *Syuf'ah* dalam Kehidupan Masyarakat

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilaksanakan dengan masyarakat di Kecamatan Darussalam, bahwasanya mereka paham akan adanya hak *syuf'ah* yang tumbuh dan berkembang dikalangan masyarakat dalam proses penjualan tanah atau rumahnya. Namun, mereka tidak mengerti akan istilah hak *syuf'ah* melainkan dengan istilah hak bertetangga yang mana sama sebutannya sebagai hak *syuf'ah* untuk memprioritaskan hak membeli kepada 3 unsur dalam masyarakat yaitu tetangga, saudara dan teman serikat. Untuk peradilan penyelesaian sengketa akan perselisihan yang terjadi, mereka tidak memahami secara keseluruhannya hanya memahami penyelesaian sengketa dalam peradilan adat desa itu saja tetapi tidak dengan peradilan yang terjadi mahkamah syariah.

Menurut Responden yang diwawancarai di tiga desa di Kecamatan Darussalam yang, sekitar 87,76% (delapan puluh tujuh koma tujuh puluh enam persen) masyarakat mengetahui

dan memahami akan adanya keberlakuan hak tetangga ini dan 13,34% (tiga belas koma tiga puluh empat persen) masyarakat tidak mengetahui dan memahami adanya hak tetangga.

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

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

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

Desa kedua yaitu Desa Tanjung Dayah. Pada wawancaea ini responden penelitian juga mewawancarai 5 masyarakat desa dari golongan perangkat desa, orang tua dan anak muda. Sama seperti Desa Tanjung Selamat 1 dari 5 responden tidak mengetahui akan eksistensi hak *syuf'ah* dan responden tersebut juga dari kalangan anak muda seperti desa sebelumnya.

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

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

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

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

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

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

Sebagai mana dalam hasil wawancara diatas dapat disimpulkan, masyarakat sangat peduli akan keberlakuan hak *syuf'ah* di kecamatan Darussalam, karena apabila terjadi penyelewengan terhadap hak tersebut, masyarakat langsung turun tangan untuk menengahi penyelewengan tersebut. Pemahaman dan kepedulian warga terhadap hak *syuf'ah* berkurang akibat hilangnya kepahaman tradisi adat di desa tersebut, kehidupan masyarakat yang mulai hidup sendiri-sendiri tanpa memperdulikan lingkungan sekitar yang mengakibatkan kurangnya interaksi antar sesama yang menjadi faktor utama dalam mudarnya pemahaman dan pengetahuan terhadap hak *syuf'ah*.

3. Analisis Yuridis terhadap hak *syuf'ah* dalam jual beli tanah di Kecamatan Darussalam

Dari informasi yang penulis dapatkan, pernah terjadi suatu kasus sengketa tentang hak *syuf'ah* di desa Tanjung Deyah, Kecamatan Darussalam kasus tersebut bermula dari pemilik tanah menjual bebas tanahnya yang terletak di desa tersebut kepada orang lain tanpa memberitahukan warga desa tersebut sehingga menimbulkan perselisihan antara pemilik tanah dan tetangganya dikarenakan pemilik tanah tidak menawarkan tanah tersebut kepadanya. Hal ini bukan hanya menimbulkan antar pemilik tanah dan tetangga melainkan menimbulkan kemarah dari warga desa setempat karena warga juga tidak mengetahui bahwasanya dia telah menjual tanahnya. Maka tetangganya tersebut menggugat pemilik tanah untuk menjual tanah tersebut kepadanya. Dalam kasus ini, kepala desa menyelesaikan

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

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

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

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

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

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

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

C.KESIMPULAN

1. Praktek jual beli tanah di Kecamatan Darussalam biasa dilakukan dengan cara melakukan pemberitahuan kepada camat dan kepala desa setempat.. Setelah terjadinya kesepakatan atas harga penjualan tanah tersebut. Kedua belah pihak haruslah mendatangkan saksi dan mereka pejabat umum yang mengurus bidang pertanahan. Ini dilakukan untuk menghindari perselisihan kepemilikan dan kesesuaian data di kemudian hari. Setiap peralihan hak atas kepemilikan tanah harus di buat akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Ini dilaksanakan untuk jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bisa suatu perjanjian tidak dilaksanakan dihadapan PPAT maka perjanjian tersebut tetap sah akan tetapi akta jual beli tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama atas nama pemilik baru di kantor pertanahan.
2. Masyarakat Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar dalam kehidupan sehari-hari tidak menggunakan istilah hak syufah melainkan dengan istilah hak bertetangga yang maksudnya sama dengan hak syufah untuk memprioritaskan hak membeli

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

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

DAFTAR PUSTAKAAN

- 'Abdul 'Azim bin Badawi al Khalafi, *Al-Wajiz Pnaduan Fiqh Lengkap*, Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2007
- A.Suriyaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dahulu, Kini dan akan Datang* Jakarta : Kencana, 2014
- Al-Iman al-Buhkari, *Terjemahan Shahih Buhkari*, Jilid 3Kuala Lumpur: Klang Book Centre, 2005
- Bambang Sunggono,*Metode Penelitian Hukum*, Jakatra : Rajawali Pers, 2009
- Djalinus Syah, *Kamus Pelajar Kata Serapan Bahasa Indonesia*, Cetakan 1,Jakarta: Pen Renika Cipta, 1993
- Duksi Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (kaidah-kaidah fiqih)*, Cetakan 1 , Palembang: CV. Amanah,2019
- Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*, Yokyakarta: Erlangga, 2013
- Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Abu Daud Seleksi Hadist Shahih dari Kitab Sunan Abu Daud*, Jilid 3, Jakarta: Pustaka Azzam, 2006

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

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

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

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