

HAK LANGGEH DALAM PROSES JUAL BELI TANAH PADA MASYARAKAT DI ACEH

Taufik Jahidin

Program Studi Administrasi Negara FISIP Universitas Almuslim

ABSTRAK

Hak langggeh (Suf'ah) merupakan hak untuk menghalangi atau membatalkan suatu transaksi jual beli tanah yang dipraktekkan dalam kehidupan masyarakat adat di Aceh, bila tanah ini dijual kepada pihak asing atau masyarakat diluar komunitas adat dimana tanah itu berada. Hikmah disyari'atkan hak langggeh (syuf'ah) adalah untuk menghindari bahaya dan pertengkaran yang mungkin sekali timbul. Hal itu, karena hak milik syarfi'i terhadap harta yang dijual yang hendak dibeli oleh orang lain menolak adanya mudharat yang mungkin timbul dari orang lain tersebut. Iman Syafi'i lebih memilih bahwa bahaya tersebut adalah bahaya biaya pembagian, peralatan baru dan sebagainya. Ada yang mengatakan bahwa bahaya tersebut adalah bahaya tidak baiknya persekutuan dan silaturahmi. Ibnu'l Qayyim berkata, "Diantara keindahan syar'at, keadilannya dan berusaha menegakkan maslahat hamba adalah mengadakan syuf'ah. Karena hikmah syar'i menghendaki dihilangkan mudharat dari kaum mukhallaf semampu mungkin. Oleh karena aserikat (bersekutu) itu biasanya sumber mudharat, maka dihilangkanlah mudharat itu dengan dibagikan atau dengan syuf'ah. Jika ia ingin menjual bagiannya dan mengambil ganti, maka kawan serikatnya itulah yang lebih berhak dari pada orang lain, dapat menghilangkan mudharat dari serikat itu dan tidak merugikan penjula, karena akan menghubungkan kepada haknya berupa bayaran. Oleh karena itu, syuf'ah termasuk diantara keadilan yang sangat besar dan hukum terbaik yang sejalan dengan akal, fitrah dan maslahat hamba." Pada dasarnya rata-rata kepala keluarga dari sampel yang dilakukan paham akan adanya hak langggeh (syuf'ah) yang tumbuh dan berkembang dalam tatarah hukum adat masyarakat Aceh khususnya di Kota Langsa, namun mereka tidak mengerti akan istilah "Hak Langggeh" nya, yang masyarakat ketahui kebanyakan hanya pengertian dari hak langggeh (syuf'ah) tersebut yaitu hak untuk membeli terlebih dahulu tanah dari ketiga unsur masyarakat yaitu saudara, tetangga, dan sesama naggota masyarakat. Namun masyarakat masih kurang mengetahui akan adanya peradilan adat dan peradilan Mahkamah Syari'ah terkait akan sengketa hak langggeh tersebut. Hanya sebagian kecil masyarakat yang mengetahui tentang penyelesaian sengketa hak langggeh pada peradilan adat saja, tanpa mengetahui adanya pilihan penyelesaian sengketa melalui jalur Mahkamah Syari'ah.

Kata Kunci: Hak Langggeh dalam Proses Jual Beli Tanah.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan masyarakat di Aceh tentu ada norma-norma yang berlaku seperti norma adat, norma agama, kedua norma ini sudah menyatu dalam kehidupan masyarakat Aceh karena kebiasaan-kebiasaan adat yang dipraktekkan tidak boleh bertabrakan dengan hukum syariat khususnya yang berhubungan dengan Muammalah (hubungan sesama manusia) dan hal ini terungkap dalam adagium yaitu adat bak Poe Teumeureuhom, hukum bak Syiah Kuala, Qanun bak Putroe Phang, reusam bak Laksmana, Hadis Majaini mengisyaratkan bahwa masalah adat dan pemerintahan diserahkan kepada raja atau pemerintah yang berkuasa, sementara masalah hukum diserahkan kepada ulama (Fukaha). Sehingga keduanya dapat berjalan seiring sehingga dapat memperkuat tatanan nilai kemasyarakatan sesuai dengan nilai-nilai syariat, namun bila nilai-nilai atau norma-norma adat yang dipraktekkan dalam kehidupan masyarakat di Aceh yang bertentangan dengan hukum syariat maka ketentuan adat tersebut harus di revisi dan dilakukan perubahan disesuaikan dengan nilai-nilai Islam.

Sungguhpun norma adat kebiasaan itu tidak di kodifikasikan (ditulis) dalam bentuk peraturan adat, namun perubahan ini dilakukan dalam bentuk perubahan perilaku dalam ritual-ritual tertentu baik secara individu maupun secara kolektif di dalam kehidupan masyarakat adat di Aceh. Perubahan itu bertujuan untuk menghindari sejauh mungkin hal-hal yang bersifat

kurafat, kesyirikan, kebidahan, dan berbagai kemungkarannya yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan perilaku adat di masyarakat tersebut.

Namun dalam kajian ini lebih diarahkan bagaimana pelaksanaan hak langgeh secara adat kebiasaan dalam masyarakat Aceh saat ini. Sungguhpun hak tersebut sudah dilakukan sebelumnya oleh masyarakat di Arab di masa zaman jahiliah yang dikenal dengan istilah *Syuf'ah*.

Keseluruhan hukum adat yang berlaku di Aceh bersumber dari Agama Islam. Aturan adat dan lembaga pelaksanaan aturan adat yang ada di Aceh diatur di dalam Qanun Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pembinaan Kehidupan Adat pada Masyarakat di Aceh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Di dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 1977 No. 298 K/Sip./1973 menjelaskan bahwa *hak langgeh* adalah hak dalam hukum adat yang memberikan prioritas/hak didahulukan dari orang lain untuk membeli tanah, hak mana diberikan kepada tiga masyarakat yaitu sanak saudara, sesama anggota masyarakat dan pemilik tanah tetangga.

Jika berbicara mengenai apa yang disebut dalam istilah Aceh yaitu *hak langgeh* maka serupa dengan apa yang diatur di dalam hukum Islam dengan *Syuf'ah*. *Syuf'ah* secara bahasa diambil dari kata *Syaf*, yang artinya pasangan. *Syuf'ah* adalah hal yang sudah dikenal oleh orang-orang Arab pada zaman Jahiliah. Dahulu seseorang jika hendak menjual rumah atau kebunnya, maka tetangga, kawan syarikat atau kawannya datang *mensyuf'ahnya*, dijadikannya ia sebagai orang yang lebih berhak membeli bagian itu. Dari sinilah disebut *Syuf'ah*, dan orang yang meminta *Syuf'ah* disebut *syafii`*. Ada yang mengatakan, bahwa dinamakan *syuf'ah* karena pemiliknya menggabung sesuatu yang dijual kepada miliknya, sehingga menjadi sepasang setelah sebelumnya terpisah.

Syuf'ah ditetapkan berdasarkan keputusan Rasulullah SAW. Di dalam hadis sahih telah diriwayatkan dari Jabir Bin Abdillah r.a yang artinya: "Rasulullah saw. Menetapkan *syuf'ah* untuk segala jenis yang belum dibagi, dan apabila terjadi *had* (batasan hak), kemudian pembedaan *had* (batasan hak) sudah dilakukan, maka *syuf'ah* menjadi tidak ada. (H.R. Mutafaq alaih)

Ada dua fungsi atau peranan dari Hukum Adat. Yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan Hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya. Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan atas tanah yang bersifat terang dan damai.

Hal itu dimaksudkan bahwa proses pengalihan hak atas tanah yang terjadi di Aceh harus sesuai dengan aturan syariat karena Islam menghendaki pada umatnya dalam memperoleh sesuatu dengan cara yang halal dan bermartabat. Dan Adat Istiadat Qanun Aceh Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Lembaga Adat Peraturan tersebut yang menjadi wadah sebagai tempat untuk menjalankan hukum adat yang berlaku di Aceh.

Salah satu yang dijelaskan dalam Pasal 49 Qanun Nomor 10 Tahun 2002 Tentang Peradilan Syariat Islam tersebut adalah *hak langgeh (syuf'ah)* yang masuk dalam bahagian muamalah. Sebutan dengan *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut sangat erat kaitannya dengan transaksi tanah. *Hak langgeh (syuf'ah)* merupakan persyaratan yang harus dilaksanakan sebelum seseorang/badan hukum melaksanakan proses transaksi jual beli tanah selain persyaratan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut dikarenakan *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut telah hidup dan berkembang di dalam

hukum adat masyarakat Aceh. Namun pada prakteknya banyak masyarakat di Kota Langsa tidak memperdulikan adanya norma tentang *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut sehingga seringkali terjadi sengketa dalam hal jual beli tanah dan menimbulkan kerugian bagi penjual, pembeli maupun pejabat pembuat akta tanah sekalipun.

Sengketa tentang transaksi tanah yang berkaitan tentang *hak langgeh (syuf'ah)* rawan menyebabkan terjadinya konflik antara pemilik tanah tetangga, keluarga dan teman sekongsi, karena biasanya dari ketiga unsur pembeli tersebut mereka juga ingin memiliki tanah yang akan dijual guna untuk menggabungkan tanah yang berbatasan mau[un dengan alasan lain. Maka untuk menyelesaikan kasus yang akan terjadi masyarakat bisa memilih untuk beracara pada peradilan adat gampong, maupun Mahkamah Syari'ah Kota Langsa.

Hak langgeh menurut putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Maret 1977 nomor 298 K/Sip./1973 adalah hak dalam hukum adat yang memberikan prioritas/hak didahulukan dari orang lain untuk membeli tanah, hak mana di berikan kepada tiga unsur masyarakat yaitu sanak saudara, sesama anggota masyarakat dan pemilik tanah tetangga. Dalam lingkungan hukum adat aceh, apabila peradilan hak tidak dilakukan menurut tata urutan penawaran berdasarkan hak terdahulu maka pihak yang dirugikan dapat emnggugat pembatalan keabsahan jual beli tersebut kepada Peradilan Gampong dan Mukim dan atau Pengadilan. Hak menurut keabsahan Jual beli karena melanggar hak terdahulu disebut "*hak langgeh (syuf'ah)*" (hak menyanggah).

Hukum islam juga mengenal apa yang sdiatur seperti *hak langgeh* tersebut, yaitu *hak syuf'ah*. *Asy-Syufah* berasal dari kata *Asy-Syaf'u* yang berarti *Adh-Dhammu* (menggabungkan), hal ini dikenal di kalangan orang-orang Arab. Pada zaman jahiliyah, seseorang yang akan menjual rumah atau kebun didatangi oleh tetangga, partner (Mitra usaha) dan sahabat untuk meminta *Syafa'ah* (penggabungan) dari apa yang dijual. Kemudian ia menjualkannya, dengan memprioritaskan yang lebih dekat hubungannya dari pada yang lebih jauh. Pemohonnya disebut sebagai Syafi'.

Menurut penelitian khususnya yang dilakukan di daerah ini berdasarkan sampel hampir seluruh masyarakat di Kota Langsa faham akan adanya norma tentang *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut, namun mereka kurang atau hampir tidak menerapkan *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut karena menurut mereka *hak langgeh (syuf'ah)* merupakan sekedar sesuatu hal yang tidak mempunyai kekuatan hukum padahal *hak langgeh (syuf'ah)* diatur dan telah menjadi kebiasaan dalam hukum adat Aceh, yang aturannya menganut seperti azas yang terdapat dalam hukum adat pada umumnya. Aturan tersebut tidak tertulis dan diwariskan secara turun temurun dari nenek moyang hingga sekarang. Penyelesaian sengketa *hak langgeh (syuf'ah)* juga telah diataur dan merupakan wewenang mengadili Mahkamah Syari'ah.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana keberadaan *hak langgeh (syuf'ah)* dalam Masyarakat Aceh
2. Bagaimana efektivitas penyelesaian sangseketa *hak langgeh (syuf'ah)* dengan cara adat pada masyarakat Aceh.

Hikmah disyari'atkan *hak langgeh (syuf'ah)* adalah untuk menghindari bahaya dan pertengkaran yang mungkin sekali timbul. Hal itu, karena hak milik *syarfi'i* terhadap harta yang dijual yang hendak dibeli oleh orang lain menolak adanya mudharat yang mungkin timbul dari orang lain tersebut. Iman Syafi'i lebih memilih bahwa bahaya tersebut adalah bahaya biaya pembagian, peralatan baru dan sebagainya. Ada yang mengatakan bahwa bahaya tersebut adalah bahaya tidak baiknya persekutuan dan silaturahmi. Ibnul Qayyim berkata, "Diantara keindahan syar'at, keadilannya dan berusaha menegakkan maslahat hamba adalah mengadakan *syuf'ah*. Karena hikmah syar'i menghendaki dihilangkan mudharat dari kaum mukhallaf semampu mungkin. Oleh karena aserikat (bersekutu) itu biasanya sumber

mudharat, maka dihilangkanlah mudharat itu dengan dibagikan atau dengan *syuf'ah*. Jika ia ingin menjual bagiannya dan mengambil ganti, maka kawan serikatnya itulah yang lebih berhak dari pada orang lain, dapat menghilangkan mudharat dari serikat itu dan tidak merugikan penjual, karena akan menghubungkan kepada haknya berupa bayaran. Oleh karena itu, *syuf'ah* termasuk diantara keadilan yang sangat besar dan hukum terbaik yang sejalan dengan akal, fitrah dan maslahat hamba.”

Pada dasarnya rata-rata kepala keluarga dari sampel yang dilakukan paham akan adanya *hak langgeh (syuf'ah)* yang tumbuh dan berkembang dalam tatarah hukum adat masyarakat Aceh khususnya di Kota Langsa, namun mereka tidak mengerti akan istilah “*Hak Langgeh*” nya, yang masyarakat ketahui kebanyakan hanya pengertian dari *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut yaitu hak untuk membeli terlebih dahulu tanah dari ketiga unsur masyarakat yaitu saudara, tetangga, dan sesama naggota masyarakat. Namun masyarakat masih kurang mengetahui akan adanya peradilan adat dan peradilan Mahkamah Syari'ah terkait akan sengketa hak langgeh tersebut. Hanya sebagian kecil masyarakat yang mengetahui tentang penyelesaian sengketa hak langgeh pada peradilan adat saja, tanpa mengetahui adanya pilihan penyelesaian sengketa melalui jalur Mahkamah Syari'ah.

Pengaturan tentang *hak langgeh (syuf'ah)* sebagai hukum adat tentu hampir keseluruhannya mengadopsi dari hukum Islam dan hanya sedikit yang diubah untuk dapat disesuaikan dengan kehidupan masyarakat Aceh. Aturan tentang hak langgeh bersumber dari ajaran Islam yang berasal dari Al-qur'an dan Hadis, aturan tersebut berlangsung sejak zaman nenek moyang dan tidak dapat diketahui kapan pastinya pertama penerapan *hak langgeh (syuf'ah)* tersebut. Peraturan tersebut terus dan terus dipatuhi hingga sekarang dan telah berakar, tumbuh dan berkembang dalam adat masyarakat Aceh.

Penyelesaian sengketa terhadap *hak langgeh (syuf'ah)* di Aceh hampir keseluruhannya diselesaikan dalam peradilan adat tersebut, hal itu dikarenakan masyarakat Aceh merupakan masyarakat yang menjunjung tinggi Syari'at yang mengharapkan perdamaian. Mereka tidak mengharapkan saling bermusuhan, maka hasil dari proses peradilan adat bersifat perdamaian. Masyarakat juga tidak ingin menyelesaikan kasus sengketa ke jalur formal dengan alasan pasti prosesnya panjang dan berbelit-belit.

Proses perdilan adat di Kota Langsa diselesaikan dengan pembicaraan secara umum antara aparat *gampong* (desa) dengan pihak yang bersengketa di meunasah atau di kantor *geuchik* (kepala desa), tanpa adanya gencatan dan dokumen apapun. Memang sebenarnya prosedur yang telah ditetapkan Majelis Adat Aceh tersebut lebih baik diterapkan karena segala administrasi dapat di pertanggung jawabkan dan menyebabkan putusan perdamaian akan lebih memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Saksi adat terhadap *hak langgeh (syuf'ah)* sendiri biasanya adalah putusan perdamaian dengan cara ganti kerugian dan biasanya akan di buatkan akta perdamaian di hadapan Notaris dan akan di tandatangani oleh kedua belah pihak, saksi-saksi dan Notaris.

1. Hak *Khiar*; merupakan salah satu bagian terpenting dalam jual beli untuk memberikan kebebasan, keadilan dan kemaslahatan bagi masing-masing pihak yang sedang melakukan transaksi. Karena hadis merupakan salah satu sumber ajaran Islam yang menduduki sangat signifikan, baik secara struktural maupun fungsional. Secara struktural menduduki posisi kedua setelah Al-qur'an, namun jika dilihat secara fungsional, ia merupakan *bay'an* (eksplanasi) terhadap ayat-ayat Al-qur'an yang bersifat 'am (umum), mujmal (global) atau *mutlaq*.
2. *Syarkah*; Diantara yang membolehkan *hak langgeh (syuf'ah)* adalah *syirkah* (perkongsian). *Syirkah* merupakan suatu akad dalam bentuk kerja sama, baik dalam bidang modal atau jasa antara sesama pemilik modal dan jasa tersebut. Salah satu

kerja sama antara pemilik modal dan seseorang adalah bagi hasil, yang dilandasi oleh rasa tolong menolong. Sebab ada orang yang mempunyai modal, tetapi tidak mempunyai keahlian dalam menjalankan toda perusahaan.

Peradilan *gampong* (adat) dirasakan sangat banyak manfaatnya bagi masyarakat Aceh di Kota Langsa, karena peradilan tersebut di rasa adil dan lebih memahami tentang apa yang diinginkan para pihak. Mereka juga lebih percaya jika sengketa yang terjadi diantara mereka diselesaikan pada peradilan *gampong* karena mereka menganggap aparat yang menyelesaikan sengketa tersebut merupakan orang-orang terdekat mereka yang dapat dipercaya, sehingga para pihak yang bersengketa lebih merasa puas dan lega terhadap hasil dari musyawarah peradilan *gampong*. Apalagi memang masyarakat yang bersengketa menghendaki adanya perdamaian diantara mereka, terlebih yang menjadi para pihak yang bersengketa hak langgeh sendiri pastinya ialah keluarga dan orang-orang terdekat. Maka oleh sebab itu pastilah perdamaian hakiki yang ingin dicapai diantara kedua belah pihak, oleh karena itu masyarakat di Kota Langsa merasa peradilan *gampong* (adat) lebih efektif dalam hal penyelesaian sengketa *hak langgeh* (*syuf'ah*) di banding dengan harus menyelesaikan sengketa tentang *hak langgeh* (*syuf'ah*) di Mahkamah Syar'iah.

Penyelesaian sengketa terhadap *hak langgeh* (*syuf'ah*) di Aceh hampir keseluruhannya diselesaikan dalam peradilan adat tersebut, hal itu dikarenakan masyarakat Aceh merupakan masyarakat yang menjunjung tinggi Syari'at yang diharapkan perdamaian. Masyarakat juga tidak ingin menyelesaikan kasus sengketa ke jalur formal dengan alasan pasti prosesnya panjang dan berbelit-belit. Keefektifan penyelesaian sengketa terhadap *hak langgeh* (*syuf'ah*) di Kota Langsa di rasakan cukup efektif karena hingga saat ini belum ada satupun kasus tentang *hak langgeh* (*syuf'ah*) yang masuk atau diselesaikan pada peradilan formal yaitu Mahkamah Syar'iah).

Masyarakat juga kurang paham akan hukum terlebih mereka yang tinggal di pedalaman mereka sangat kurang terhadap pengetahuan hukum. Masyarakat enggan berurusan dengan hukum (peradilan), mereka lebih nyaman menyelesaikan urusan dengan aparat *gampong* (desa) yang merupakan kerabat dari mereka sendiri, yaitu masyarakat satu *gampong* (desa). Masyarakat berasumsi jika menyelesaikan kasus ke pengadilan maka mereka perlu mengeluarkan uang lebih banyak lagi dari yang mereka persengkatakan. Oleh sebab itu masyarakat lebih suka menyelesaikan sengketa kasus apapun melalui peradilan adat *gampong*, dan itu dirasa cukup efektif bagi mereka.

Hal tersebut terbukti dengan adanya kasus sengketa tentang *hak langgeh* (*syuf'ah*) yang masuk ke Mahkamah Syar'iah atau diselesaikan di Mahkamah Syari'ah Kota Langsa. Maka penyelesaian pada peradilan adat *gampong* dirasa masih efektif.

PENUTUP

1. Hak langgeh (*Syuf'ah*) merupakan hak berdasarkan aturan syariat di mana pemilik tanah atau penjual harta milik benda tidak bergerak harus mendahulukan atau mengutamakan pihak keluarga, kerabat, tetangga dan masyarakat dimana tanah itu berada.
2. Hak langgeh (*Syuf'ah*) merupakan hak untuk menyanggah atau membatalkan suatu perjanjian transaksi jual beli tanah kepada pihak asing atau orang diluar komunitas adat di mana tanah itu berada, hak langgeh (*Syuf'ah*) merupakan hak yang dilindungi oleh hukum konstitusi di Indonesia.
3. Hak langgeh (*Syuf'ah*) merupakan prinsip hukum yang telah mengalami kelunturan dari segi nilai-nilai peradaban masyarakat di Aceh khususnya generasi muda, hal tersebut dipengaruhi oleh kurangnya sosialisasi oleh pihak pemerintah dan tokoh-

tokoh masyarakat untuk memperkenalkan prinsip-prinsip hukum tersebut. Dan hal ini sangat merugikan kita sebagai masyarakat muslim di Aceh.

DAFTAR PUSTAKA

- Ismail, Ilyas, 2011 *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*, Bandung Ciptaka Media Perintis.
- Sabiq, Sayyid, 1997. *Fiqh al-sunnah*, Kairo: Dar al-fiqr, 1997.
- Muhammady, Abdul Halim El, 2006. *Undang-Undang Muamalat & Aplikasinya Kepada Produk-Produk Perbankan Islam*. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Munawar, Said Aqil Husin dan Mustaqim, Abdul, 2001. *Studi Kritis Hadis Nabi Pendekatan Sosio-Historis-Konstekstual ASBABUL WURUD*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Qanun Nomor 10 Tahun 2002 Tentang Peradilan Syariat Islam
- Qanun Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintah Aceh
- Qanun Aceh Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pembinaan Kehidupan Adat dan Adat Istiadat
- Qanun Aceh Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Lembaga Adat