

# DAMPAK BARANG JAMINAN ATAS UTANG PIUTANG DI LEMBAGA KEUANGAN DAN MASYARAKAT MINANGKABAU MENURUT MAQASHID SYARIAH

Farida Arianti, Dian Pertiwi

Fakultas Syariah IAIN Batusangkar Jl. Sudirman No. 137 Lima Kaum Batusangkar



## ABSTRACT

*Tulisan ini membahas arti penting keseimbangan keamanan lingkungan terhadap tindakan penyelesaian piutang di lembaga keuangan. Keseimbangan keamanan lingkungan memiliki keterkaitan dalam kelangsungan hidup umat manusia. Adanya tindakan penyelesaian piutang dengan cara pelelangan barang jaminan terhadap masyarakat luas, akan membawa arti perubahan kelangsungan keamanan lingkungan. Sehubungan dengan fenomena ini perlu adanya penelitian yang dapat memahami tindakan pelelangan barang jaminan bagi masyarakat luas. Penelitian ini menganalisa pelelangan terhadap barang jaminan atas utang piutang serta dampaknya keberlangsungan keamanan hidup umat manusia di suatu tempat. Penelitian mengambil dari beberapa literatur terkait tentang lelang serta melihat kehidupan masyarakat secara langsung setelah terjadinya pelelangan. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan agar terciptanya keberlangsungan keamanan hidup umat dalam pelelangan barang jaminan, maka suatu aturan harus memberi skala prioritas penjualan lelang diperuntukkan kepada orang pribumi dalam rangka kestabilan keamanan lingkungan.*

**Kata Kunci:** *Dampak barang jaminan, utang piutang, lembaga keuangan, masyarakat Minangkabau, maqashid syari'ah.*

## LATAR BELAKANG

Gadai merupakan salah satu bentuk lain dari utang piutang yang menggunakan jaminan yang dikenal dengan istilah *rahn/borg*. Jaminan dalam akad gadai berfungsi sebagai pengikat dari pihak yang berutang bahwa ketika tidak mampu melunasi utangnya, dan melepaskan barang yang dijadikan sebagai jaminan apabila utangnya tidak mampu ia membayarnya. Sesuai dengan perkembangan ekonomi Islam, Lembaga yang keuangan yang menangani masalah gadai dikenal penggadaian dan juga perbankan melakukan produk pengadaian disamping pudok bank dalam pembiayaannya. Jaminan suatu utang/ *borg* merupakan nilai utang, apabila *rahn* tidak mampu melunasi hutangnya, maka pihak penggadaian memberikan barang tersebut pada kantor pelelangan untuk dilelang, yang mana akan dilelang oleh, dan ditebus oleh semua orang mampu, tak pandang bulu baik pribumi atau non pribumi, Sedangkan praktek pegadaian di masyarakat Minangkabau, mereka hanya mau memberikan hak pagang gadai kepada kerabatnya, karena hal itu bertujuan untuk menutup malu keluarga, sehingga harta yang ditebus tersebut masih milik keluarga dan tidak dapat dimiliki oleh pihak luar.

Jaminan hutang bisa terjadi di pegadaian, perbankan dan masyarakat, namun bentuk pelaksanaannya berbeda. *Rahn/* Jaminan hutang dalam Dewan Redaksi Ensiklopedi Hukum Islam (1997) disebut *Collateral*. Sultan Reny Sjahdeni berpendapat bahwa "*collateral* sejalan dengan *marhun*, yang dibicarakan dalam akad *rahn* pada ulama klasik. Adapun kata dimaksud untuk mencegah dari

kelalaian. Oleh karena itu, *collateral* prinsipnya untuk kehati-hatian dalam hutang piutang ketika tidak mampu ditunaikan.

Tanah sebagai tempat untuk penginapan dan sebagai sumber kehidupan manusia. Peralihan tanah berada di daerah sekitar penduduknya. Namun hal ini dapat terabaikan kemaslahatan penduduk dengan orang asing yang menetap.

Nasabah F melakukan pinjaman ke bank dengan jaminan barang orang lain (si L) dengan secara suka rela, karena F bersahabat baik L. L menyerahkan sertifikat rumahnya dalam rangka membantu temannya di dalam pembiayaan di perbankan. (Fendi; 2018, 2 September) Kemudian ada juga nasabah N melakukan pembiayaan ke bank dengan jaminan barang orang lain dari hasil curian berupa sertifikat tanah dan bangunan. (Dayat; 2018, 5 September) Dari pembiayaan mereka tersebut tidak dapat dilunasi mengakibatkan terjadinya penjualan/lelang barang jaminan. Adapun barang jaminan mereka diperoleh oleh bukan keturunan warga pribumi, Hal ini bila tanah sebagai jaminan terus diperoleh oleh orang yang warga bukan pribumi dikhawatirkan peredaran harta akan terus merembes kepada orang asing yang akan membawa peluang dampak buruk/ dalam kelangsungan hidup masyarakat di sekitar pemukiman atau peluang menjajah ekonomi masyarakat.

## KAJIAN TEORITIK TENTANG GADAI

### Pengertian Gadai (*Rahn*)

*Rahn* secara etimologi berarti ketetapan dan kekekalan. (Sayyid Sabiq; 1397H, 131) Akad *rahn* dalam hukum positif disebut agunan, runguhan, barang tanggungan (*borg*). Secara terminologi menurut ulama Malikiyah gadai (*rahn*) adalah harta yang digadaikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak maupun tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai agunan bagi pelusan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya (Pasal 1 ayat 2, UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, oleh karena itu perusahaan pegadaian dapat mengeksekusi jaminan fidusia bila nasabah menyalahi janji.

Gadai diadakan dengan persetujuan dan hak itu hilang jika gadai itu lepas dari kekuasaan pemegang gadai. Pemegang gadai berhak menguasai benda yang digadaikan kepadanya selama hutang belum lunas, tetapi ia tidak berhak mempergunakan benda itu, hanya saja ia berhak menjual gadai itu, jika berhutang tak mau membayar hutangnya. Jika hasil gadai lebih besar dari pada hutang yang harus dibayar, maka kelebihan itu harus dikembalikan kepada pegadai. (M. Ali Hasan; 2004, 253-254)

Jadi kesimpulannya bahwa *rahn* adalah menahan barang jaminan milik pemberi gadai (*rahin*), baik yang bersifat materi maupun manfaat tertentu, sebagai jaminan atas utang yang diterimanya. Barang yang diterima tersebut memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak penerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian hutangnya dari barang gadai tersebut apabila pihak yang menggadaikan tidak dapat membayar hutang tepat pada waktunya.

Menurut Boedi Harsono gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh "pemegang gadai". Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut "penebusan", tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.

Menurut Urip Santoso hak gadai (gadai tanah) adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain, untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama. Dalam bukunya K. Wantjik Saleh, gadai tanah atau jual gadai ialah penyerahan sebidang tanah oleh pemilik kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah itu akan dikembalikan kepada pemiliknya apabila pemilik mengembalikan uang yang diterimanya kepada orang yang memegang tanah tersebut.

Sebagaimana kita ketahui dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1150 yang menyatakan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau seorang lain atas namanya, dan memberikan kekuasaan kepada berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Dalam adat Minangkabau, gadai merupakan hubungan hukum yang timbul antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang telah menerima uang gadai darinya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh penerima gadai. Selama itu hak atas tanah seluruhnya menjadi hak penerima gadai. Pengembalian uang gadai atau yang lazim disebut “penebusan”, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemberi gadai. Objek barang gadai adalah barang tidak bergerak seperti sawah, ladang, tebat ikan dan sebagainya.

Menurut Heri Sudarsono bahwa barang jaminan berlaku pada barang bergerak dan tidak bergerak yang dapat dijual untuk pegadaian syariah. (Heri Sudarsono: 2003, 167). Adapun dalam adat Minangkabau barang jaminan yang tidak bergerak.

## Dasar Hukum Gadai

### a. Al-quran

Ayat Al-quran yang dapat dijadikan dasar hukum perjanjian gadai adalah QS.*Al-Baqarah* ayat 283:

إِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ...

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)...”

Ayat tersebut secara ekspelisit menyebutkan “barang tanggungan yang dapat dijadikan sebagai pegangan (oleh yang mengutangkan)”. Dalam dunia *financial*, barang tanggungan bisa dikenal sebagai jaminan (*collateral*) atau objek pegadaian. Syeikh Muhammad Ali As-Sayis berpendapat, bahwa ayat al-qur’an di atas adalah petunjuk untuk menerapkan prinsip kehati-hatian bila seseorang hendak bertransaksi utang-piutang yang memakai jangka waktu dengan orang lain, dengan cara menjaminkan sebuah barang kepada orang yang berpiutang. (Fadhillah Asy-Syaikh Muhammad Ali As-sayis; 1986, 179

### b. al- Hadits

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعَةً. [رواه البخاري]

Dari 'Aisyah RA berkata: "Rasulullah saw membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminkannya dengan menggadaikan baju besi Beliau". (HR. al-Bukhari)

Dari hadist di atas dapat dipahami bahwa bermuamalah dibenarkan juga dengan non-muslim dan harus ada jaminan sebagai pegangan, sehingga tidak ada kekhawatiran bagi yang memberi piutang.

### c. Ijma' Ulama

Jumhur ulama menyepakati kebolehan status hukum gadai. Hal dimaksud, berdasarkan pada kisah nabi Muhammad saw yang mengadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi. Para ulama juga mengambil indikasi dari contoh Nabi Muhammad saw tersebut, ketika beliau beralih dari yang biasanya bertransaksi kepada para sahabat yang kaya kepada seorang Yahudi, bahwa hal itu tidak lebih sebagai sikap Nabi Muhammad saw yang tidak mau memberatkan para sahabat yang biasanya enggan mengambil ganti ataupun harga yang diberikan oleh Nabi Muhammad saw kepada mereka.)

## Pelaksanaan Barang Jaminan di Bank

Perbankan melaksanakan pembiayaan dengan ada sebuah jaminan yang diberikan oleh nasabah sebagai penguat dalam penyelesaian hutang-piutang. Adapun mekanisme gadai syariah

### a. Produk gadai (*rahn*)

Untuk mengajukan permohonan permintaan gadai, calon nasabah harus terlebih dahulu memenuhi ketentuan berikut:

- 1) Membawa fotocopy KTP atau identitas lainnya (SIM, paspor, dan lain-lain)
- 2) Mengisi formulir permintaan *rahn*
- 3) Menyerahkan barang jaminan (*marhun*) bergerak, seperti: perhiasan emas, berlian, kendaraan bermotor, dan barang-barang elektronik

### b. Produk gadai emas di Bank Syariah

Prosedur pemberian pinjaman (*marhun bih*) dilakukan melalui tahap berikut:

- 1) Nasabah mengisi formulir permintaan *rahn*.
- 2) Nasabah menyerahkan formulir permintaan yang difotocopy identitas serta barang jaminan ke loket.
- 3) Petugas pegadaian menaksir (*marhun*) agunan yang diserahkan.
- 4) Besarnya pinjaman atau *marhun bih* adalah sebesar 90% dari taksiran *marhun*
- 5) Apabila disepakati besarnya pinjaman, nasabah menandatangani akad dan menerima uang pinjama. (Kasmir; 2009, 270)

Manfaat yang dapat diambil oleh bank dari prinsip *al-Rahn* adalah sebagai berikut: (Kasmir; Jakarta, 270)

- a. Menjaga kemungkinan nasabah untuk lalai atau bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank.
- b. Memberikan keamanan bagi semua penabung dan pemegang deposito bahwa danya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam ingkar janji karena ada suatu asset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh bank.
- c. Jika *rahn* diterapkan dalam mekanisme pegadaian atau gadai, sudah barang tentu akan sangat membantu saudara kita yang kesulitan dana, terutama di daerah-daerah.
- d. Adapun manfaat yang langsung di dapat oleh bank adalah biaya-biaya konkret yang harus dibayar oleh nasabah untuk pemeliharaan dan keamanan asset tersebut.
- e. Jika penahanan *asset* berdasarkan *fidusia* (penahanan barang bergerak maupun tidak bergerak sebagai jaminan pembayaran), nasabah juga harus membayar biaya asuransi yang besarnya sesuai dengan yang berlaku secara umum.

Nasabah yang tidak dapat menyelesaikan hutang piutang dalam tempo waktu yang telah disepakati, kemudian Ketua Pengadilan Agama agar tanah objek sengketa (barang jaminan) disita dengan sita eksekutorial oleh panitera atau penitera pengganti yang dibantu oleh dua saksi yang memenuhi syarat-syarat perundangan.

Pelelangan dari hasil sitaan barang jaminan dilakukan sebagai berikut:

- a. Permohonan/penjualan dalam hal ini pengadilan agama mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada kantor pelayanana kekayaan negara dan lelang (KPKNL).
- b. Kantor pelayanana kekayaan negara dan lelang menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang.
- c. Pemohon melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar atau media elektronik yang berdekatan dengan objek yang mana pengumuman pertama dan kedua berjarak 15 hari

- d. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekeninfg KPKNL penyerahan petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang ini kepada pengadilan agama.
- e. Hasil penjualan lelang akan digunakan untuk membayar tagihan bank atau kredit setelah dibayar terlebih dahulu biaya lelang, dan apabila ada kelebihan maka uang tersebut akan dikembalikan kepada penanggunghutang atau nasabah debitur. ( *Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Agama*; 2013, 111)

## KAJIAN TEORITIK TENTANG SYUF'AH

### Pengertian Syuf'ah

Secara etimologi kata *syuf'ah* berasal dari kata *syaf'u* yang berarti *al-dhammu* ( penggabungan), menambahkan, dan menguatkan). Hal ini disebabkan bahwa *Syafi'i* menggabungkan sesuatu yang berada di dekatnya dengan benda/ barang yang dimilikinya karena ia memiliki hak prioritas untuk memiliki benda tersebut, atau sesuatu miliknya menjadi kuat dengan adanya penggabungan tersebut. Diambil dari kata *syafa'ah* karena pada zaman Jahiliyah jika seseorang hendak menjual rumahnya, kawannya atau tetangganya mendatanginya untuk menggabungkan diri tentang apa yang ia jual (Al-Fairuz Abidi; t.th, 34). Kemudian penjual memprioritaskan kepada orang yang lebih dekat hubungannya daripada orang yang jauh.

Adapun secara terminologi para ulama memiliki beberapa pendapat diantaranya:

- a. Muhamad Abu Musa

الشُّفْعَةُ هُوَ تَمَلُّكُ الْعَقَارِ الْمَبِيعِ جَبْرًا عَنِ الْمُشْتَرِي، بِمَا قَامَ عَلَيْهِ مِنْ ثَمَنٍ وَ تَكَالِيفَ

*Syuf'ah* adalah suatu upaya untuk memiliki secara paksa atas benda tetap yang telah dijual, dari pembeli dengan membayar harga dan ongkos (Muhamad Yusuf Musa; 1957, 287)

- b. Muhamad Abu Zahrah

و الشُّفْعَةُ شَرْعًا حَقُّ امْتِلَائِي الْعَقَارِ الْمَبِيعِ جَبْرًا عَنِ مُشْتَرِيهِ بِمَا قَامَ عَلَيْهِ مِنْ ثَمَنٍ وَ تَدَايِيفَ

*Syuf'ah* menurut Syara' adalah hak untuk memiliki dengan paksa atas benda yang telah dijual dari pembelinya dengan mengganti harga dan biaya- biaya lain (Muhamad Abu Zahrah; 1976, 165).

Secara terminologi *syuf'ah* berarti hak untuk memiliki secara paksa harta yang tidak bergerak yang dijual, dengan cara mengganti harga pembayaran dan semua biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli dengan tujuan untuk menghindari kemudharatan dengan hadirnya tetangga baru. Hal ini disebabkan karena menurut Hanafiyah bahwa hak *syuf'ah* berlalu bagi *syarik* ( pihak yang memiliki kongsi dengan orang lain terhadap suatu benda/ harta) dan pihak *jaar* ( tetangga, orang yang memiliki harta tidak bergerak yang bersebelahan dengan harta tidak bergerak yang dijadikan *al-Masyafuu fih*). Seperti contoh A dan B memiliki sebidang tanah yang mereka dapatkan dari warisan orang tua mereka, dan tanah tersebut belum mereka bagi dengan porsi masing- masing. Kemudian B menjual bagian tanahnya kepada C seharga Rp. 50.000.000,0- , maka demikian A berhak untuk membeli paksa bagian tanah yang telah dijual kepada C dengan cara mengganti uang C sebanyak Rp. 50.000.000,0-. Difahami bahwa A adalah *syarik* B dan B adalah *syarik* A . Contoh lainnya A memiliki sebidang tanah dan rumah yang berada di samping rumah C lalu A menjual tanahnya kepada B seharga Rp. 50.000.000,0-, maka menurut Hanafiyah, C berhak untuk mengambil alih serta membeli paksa tanah tersebut dari B. Dalam hal ini A disebut dengan tetangga bagi C dan C merupakan tetangga A.

Jumhur Ulama berserta Hanafiyah mereka sepakat bahwa *syuf'ah* tersebut diperbolehkan terhadap benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, akan tetapi mereka berbeda pendapat tentang seseorang yang berhak mendapatkan *syuf'ah* tersebut/ *syafi'i*. Menurut Ulama Hanafiyah yang berhak memiliki hak *syuf'ah* ialah orang yang berserikat terhadap harta tidak bergerak yang memiliki tersebut bersifat *mustarak/ ikhtilath* sedangkan mereka belum membagi- baginya, dan salah satu pihak berserikat tersebut menjual bagiannya ( yang belum jelas porsinya karena tanah tersebut belum ditentukan batas- batasnya, hanya ditentukan seperti separohnya, seperempatnya dan sepertiganya) kepada pihak ketiga. dan pihak tetangga. Menurut Penulis salah satu pihak yang berserikat harus menebus/ membeli paksa harta yang bersifat *mustarak* ialah agar pihak yang menjual tersebut terhindar dari tindakan *mengashab* ( mengambil hak orang lain secara paksa tanpa melalui kekerasan), karena tanah tersebut belum ditentukan batasnya- batas kepemilikannya. Sedangkan apabila harta *musytarak* tersebut berbentuk bangunan maka yang dikhawatirkan adalah nilai guna atau manfaat dari bangunan tersebut hilang, karena manfaat bangunan tersebut diperoleh apabila ia dalam satu kesatuan (bersatunya kepemilikan dua orang yang berserikat). Dan berkenaan dengan tetangga, hal ini lebih ditekankan kepada etika seseorang kepada saudara- saudara seagamanya, karena dikhawatirkan akan terjadinya interaksi sosial yang buruk setelah munculnya tetangga baru.

Jumhur Ulama seseorang yang berhak mendapatkan hak *syuf'ah* adalah orang yang berserikat saja, karena dikhawatirkan akan menimbulkan *mudharat* apabila mereka berpisah. Karena *mudharat* yang diperoleh oleh seseorang yang hartanya berserikat juga akan diperoleh oleh pihak lainnya.

### Dasar Hukum *Syuf'ah*

*Syuf'ah* merupakan hak tetap berdasarkan ketentuan hukum yang berasal dari hadis dan Ijma. Adapun dalil- dalil yang memperbolehkan hak *syuf'ah* adalah sebagai berikut:

#### a. Al-Hadits

عَنْ أَبِي رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الْجَارُ أَحَقُّ بِسَقْبِهِ ( )

Dari Abu Rafi', bahwa Nabi SAW bersabda, "Seorang tetangga lebih berhak dengan (perioritas) per tetangganya." ( H.R al-Bukhariy)

شَرِيْدِ بْنِ سُوَيْدٍ قَالَ قُلْتُ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَرْضٌ لَيْسَ فِيهَا لِأَحَدٍ قِسْمٌ وَلَا شِرْكٌ إِلَّا الْجَوَارُ قَالَ الْجَارُ أَحَقُّ بِسَقْبِهِ (رواه ابن ماجه)

Dari Syarid bin Suwaid, ia berkata, "Aku berkata. 'Wahai Rasulullah, ada sebidang tanah yang tidak ada orang yang layak mendapatkan bagian (ahli warisnya) dan tidak ada orang terdekat selain tetangga, (bagaimana pemecahannya)?' Rasulullah bersabda, Tetangga lebih berhak dengan (perioritas) per tetangganya." ( H.R Ibnu Majah)

#### b. Ijma'

Adapun dasar hukum dari *ijma* adalah ucapan Ibnu Mundzir ia mengatakan bahwa "Ulama sepakat dibolehkannya *syuf'ah* bagi rekan/ kongsinya terhadap sesuatu yang belum dibagi berupa tanah, rumah, atau kebun.

### Subjek dan Objek *Syuf'ah*

*Syuf'ah* terjadi ketika harta milik *syafi'i* bersambung atau menempel dengan sesuatu yang dibeli, karena adanya ikatan *syarikah*, yaitu harta yang bergerak/tidak bergerak yang dimiliki orang sekalangan individu yang mana mereka belum melakukan *qismah*, serta belum menentukan batas- batas kepemilikannya. Dan *Syuf'ah* juga terjadi karena hubungan tetangga/ berdampingan, dan apabila

seorang menjual rumah/ tanahnya kepada orang lain, maka pihak tetangganya dapat mengganti sejumlah uang yang telah diberikan oleh pihak ketiga.

*Syuf'ah* adalah hak untuk memiliki dengan cara paksa atas tanah yang telah dijual, dari pembeli yang baru dengan mengganti harga dan biaya- biaya yang lain. Dari definisi tersebut dapat difahami bahwa objek *syuf'ah* adalah benda tetap ('*uqar*), sedangkan benda yang bergerak seperti kendaraan, tidak bisa dijadikan objek *syuf'ah*. Ini adalah pendapat Jumhur yang terdiri dari Hanafi, Malik, Syafi'i dan Imam Ahmad, alasan yang dipakai adalah *syuf'ah* menyimpang dari *qiyash*, tetapi diperbolehkan untuk memelihara kemashlahatan, sehingga pelaksanaannya harus dibatasi hanya pada benda tetap saja. Akan tetapi menurut Zhahiriyah, *Syuf'ah* berlaku untuk semua benda, baik benda tetap maupun benda bergerak. Alasannya bahwa kemudharatan bukan hanya mengenai orang yang berserikat dalam benda tetap saja, melainkan juga bisa mengenai orang yang berserikat dalam benda bergerak. Alasan lain adalah hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas bahwa nabi saw. bersabda: الشُّفْعَةُ فِي كُلِّ شَيْءٍ ("Syuf'ah berlaku untuk semua barang"). (Sayyid Sabiq; 1981, 221)

Hal yang menyebabkan adanya *syuf'ah* ialah adanya hubungan antara benda milik *syafi'* (orang yang punya hak *syuf'ah*) dan benda yang dijual. Apabila hubungan tersebut tidak ada, maka tidak ada hubungan *syuf'ah*. Hubungan tersebut ada beberapa kemungkinan:

- a. Hubungan *syirkah* dalam benda, yakni benda tetap yang dijual merupakan bahagian dari benda tetap si *syafi'*. Contoh A dan B menerima warisan sebuah rumah dibagi, dalam hal ini rumah A menyatu dengan rumah B.
- b. Hubungan *syirkah* dalam hak *irtifaq* yang khusus.
- c. Hubungan tetangga yang menempel (satu tembok). (Muhamad Abu Zahrah ; 1976, 168)

Dalam hal siapa yang memiliki hak *syuf'ah*, Fuqaha berbeda pendapat. Menurut Jumhur, orang yang berhak mempunyai hak *syuf'ah* hanya orang berserikat di dalam benda tetap, sedangkan orang yang berserikat dalam hak *irtifa'* dan tetangga tidak dibolehkan. Akan tetapi, menurut mazhab Hanafi, orang berserikat dalam hak *irtifa'* dan hak tetangga juga diperbolehkan melakukan *syuf'ah*. Alasan yang dipakai oleh Jumhur adalah:

- a. Hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Jabir R.A

قَضَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِالشُّفْعَةِ فِي كُلِّ مَالٍ لَمْ يُقَسَمَ فَإِذَا وَقَعَتْ الْحُدُودُ  
وَصَرَّفَتْ الطَّرِيقَ فَلَا شُفْعَةَ

"Nabi shallallahu 'alaihi wasallam telah menetapkan hak *Syuf'ah* pada setiap harta yang belum dibagi. Apabila terdapat pembatas dan jalan yang terpisah maka tidak ada *syuf'ah*" (Muhamad bin Ali as-Syaukani; 1984, 80).

- b. *Syuf'ah* dilaksanakan dengan menyimpang dari ketentuan pokok *qiyas*, dengan tujuan untuk menghilangkan kemudharatan dalam pembagian dan *syirkah* dalam pembagian yang baru. Hal ini tidak terjadi dalam hubungan bertetangga karena dalam bertetangga tidak ada yang dibagi. Kalau ada kemudharatan dalam hubungan bertetangga, maka penyelesaiannya bisa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Oleh karena itu tidak perlu ada *syuf'ah*. (Muhamad Abu Zahrah; 1976, 168)

Hanafi beralasan dengan hadis yang diriwayatkan oleh Rawahul Khamis illa Nasai adalah:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْجَارُ أَحَقُّ بِشُفْعَةِ جَارِهِ  
يُنْتَظَرُ بِهَا وَإِنْ كَانَ غَائِبًا إِذَا كَانَ طَرِيفُهُمَا وَاحِدًا

"Jabir bin Abdullah ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tetangga lebih berhak untuk membeli rumah tetangganya, ia ditunggu walaupun ia sedang

*tidak berada di rumah, apabila jalan mereka berdua adalah satu.*"( Muhammad bin Ali as-Syaukani; 86)

Di samping itu, dilihat dari segi logika, tujuan diberikannya hak *syuf'ah* kepada tetangga sama dengan tujuannya diberikan kepada orang yang berserikat, walaupun kadarnya berbeda, karena tetangga lebih berhak membelinya pada orang lain.

### **Hikmah *syuf'ah***

Islam merupakan agama yang mengedepankan kemashlahatan, karena kemashlahatan diperintahkan oleh syari'ah dan berbagai kemudharatan dilarang oleh syari'ah. Interaksi social yang baik di dalam Islam menghendaki untuk menjaga kemashlahatan antar kongsi atau tetangga serta menjaga atau menjamin kemashlahatan merupakan adalah sesuatu yang diperintahkan di dalam Islam. Dan apabila berkumpulnya kemashlahatan (yakninya) hadirnya tetangga baru dengan manjalin hubungan silaturahmi, dan ke-*mafsadat*-an (efek buruk yang ditimbulkan dengan hadirnya orang asing tersebut), maka menolak ke-*mafsadat*-an / kemudharatan yang ditimbulkan. yang lebih diutamakan, hal ini dikuatkan dengan kaidah fiqh yang berbunyi: *دَفْعُ الْمَفَاسِدِ الْمُقَدَّمُ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ* "menolak Kemafsadatan lebih didahulukan dari memperoleh mashlaha ( A Djazuli; 2006, 29)

Islam mensyari'atkan *syuf'ah* untuk mengantisipasi terjadinya kerugian dan bahaya. Pembelian kembali bagian seorang patner yang telah dibeli oleh pihak ketiga dengan harga tertentu, tentu akan menguntungkan baginya. Disamping itu, dapat juga menolak kerugian atau efek negatif dengan tidak merugikan pihak lain yang terkait dengan benda/ tanah yang berserikat tersebut. Apabila *al-masyfu fih* terletak di sebelah tetangga kita, hal ini bertujuan agar terhindar atau mengantisipasi hal- hal yang kurang berkenaan dengan hadirnya orang baru yang bersifat permanen, yang dapat menyebabkan interaksi sosial yang selama ini terjalin dengan baik, menjadi buruk atau tetangga yang tidak pandai mempergunakan fasilitas umum, atau tindakan/sikapnya yang mengganggu tetangga sendiri, apalagi pendatang baru tersebut merupakan pihak yang tidak dapat bersosialisasi dengan baik dalam masyarakat. Semua yang disebutkan di atas adalah bentuk- bentuk kemudharatan sedangkan prinsip yang diterapkan dalam Islam adalah " tidak merugikan atau memberi kerugian pada orang lain, hal ini dikuatkan dengan kaidah fiqh yang berbunyi *tidak memudaratkan dan tidak dimudharatkan*

Hal hal yang di atas berpotensi terjadi dikarenakan kondisi harta yang *mustarak* atau saling berbagi manfaat seperti kos/kosan , apartemen dan hal ini juga dapat ditimbulkan karena kondisi bersebelahan/ tetangga, maka oleh sebab itu untuk mengantisipasi terjadinya hal- hal yang tidak berkenaan/ mudharat yang ditimbulkan dengan hadirnya tetangga baru, maka oleh sebab itu *syuf'ah* disyari'kan. Sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi *الضَّرَرُ يُزَالُ kemudharatan harus dihilangkan*

Dengan disyari'atkannya *syuf'ah*, maka berbagai kemudharatan dapat kita hindari baik dari sisi kita sendiri maupun dari sisi tetangga baru kita karena *illat* atau alasan kebolehan diberlakukannya *syuf'ah* adalah menghindari dapat buruk yang ditimbulkan dengan kondisi *syariik* (partner) baru atau berdamping/ tetangga secara mutlak yang terjadi pada harta tidak bergerak yang tidak mungkin dibagi.

Barang jaminan yang sudah dilelang oleh KPKNL dapat dibeli oleh siapapun asal memenuhi syarat administrasi pelelangan, namun tidak ada suatu pengkajiaan yang lebih utama terkait dalam membeli barang jaminan guna kemaslahatan kehidupan masyarakat suatu tempat. Akibatnya tanah sebagai jaminan tersebut sekalipun dapat terjual dengan harga yang tertinggi tentunya orang-orang yang kecendrungan untuk mengambil harta lebih banyak, dan suatu kesempatan bagi mereka untuk menetap dengan cara pengambilan lelang yang mereka kuasai.

### **KAJIAN TEORITIK TENTANG MAQASHID SYARI'AH**

Al- Syâthibiy dalam bukunya *al- Muwafaqat ft Ushul al- Syâri'ah*, ia berpendapat bahwa tujuan pokok syari'at Islam ialah kemashlahatan manusia di dunia dan akhirat. Kemashlahatan ini akan terwujud apabila terpenuhinya tiga macam kebutuhan manusia yakininya: (Abu Ishak al- Syathibiy: 1975, 17-22)

1. الضرورية (Dharûriyah)

Kebutuhan *Dharûriyah* adalah segala hal yang berkaitan dengan pondasi eksistensi keberadaan manusia yang harus ada demi kemashlahatan mereka. Dan dapat dikatakan juga sebagai kebutuhan primer. Hal-hal ini tercantum kepada lima sendi utama yakni agama, jiwa, akal, keturunan dan harta. Bila pondasi tersebut tidak ada atau tidak tercipta dengan baik, maka kehidupan manusia akan kacau, dan kemashlahatan yang merupakan tujuan dari hukum Islam tidak akan tercapai. Kelima hal tersebut menjadi pondasi dasar yang dikenal dengan *mashalah*. Demikian difahami bahwa *mashlahah* adalah segala bentuk perbuatan yang mengacu kepada lima kebutuhan dasar manusia tersebut.

Pemeliharaan kebutuhan dasar manusia diurutkan berdasarkan dengan skala prioritas, maksudnya ialah sendi pertama yakni agama lebih dipentingkan dari pada jiwa dan jiwa lebih dipentingkan dari pada akal dan seterusnya. Dalam hal pemeriharaan agama Allah dan Rasul-Nya memerintahkan kita memerintahkan kaum muslimin agar menegakkan *syi'ar-syi'ar* agama Islam, seperti shalat, puasa, zakat, haji, jihad dan sebagainya. Dalam pemeliharaan jiwa, Allah dan Rasul-Nya memerintahkan kita untuk mengkonsumsi makanan yang *hala* dan *thaib* (baik), dan melarang setiap tindakan/ perbuatan yang dapat menghilangkan jiwa seseorang seperti membunuh serta disyari'atkan adanya *qishash* (hukuman mati) bagi pelaku yang berani menghilangkan nyawa seseorang.

Dalam memelihara akal, Allah dan Rasul-Nya memerintahkan kita untuk menuntut ilmu serta melarang tindakan yang dapat merusak akal seperti meminum khamar, menghisab ganja, dan mengkonsumsi narkoba serta memberikan hukuman bagi seseorang yang mengkonsumsi khamar. Dalam memelihara keturunan, Allah dan Rasul-Nya memerintahkan untuk menikah, dan melarang perbuatan yang dapat merusak keturunan seperti zina, pemerkosaan serta menjatuhkan hukuman bagi seseorang yang terbukti melakukan tindakan zina serta juga memberikan hukuman bagi seseorang yang menuduh seseorang berzina tanpa adanya bukti yang cukup. Dan dalam memelihara harta, Allah dan Rasulnya menyuruh umatnya untuk bertebaran di muka bumi untuk mencari rezki dari Allah, melarang tindakan mencuri, dan menetapkan hukuman potongan tangan terhadap pelaku pencuri serta melarang tindakan yang dapat menghambur-hamburkan harta seperti pemborosan, mubazir, dan berjudi.

2. حاجية (Hâjiyah)

Kebutuhan *hajiyyah* adalah segala sesuatu yang berada dalam tingkatan sekunder yang difahami sebagai kebutuhan yang bersifat menggantikan kebutuhan primer atau utama. Kebutuhan *hajiyyah* berfungsi sebagai penghilang kesulitan dan menolak segala halangan, Artinya bahwa kebutuhan *hajiyyah* ini tidak sampai mengancam eksistensi kehidupan manusia menjadi rusak, akan tetapi hanya mengakibatkan kesulitan atau kesukaran saja.

Prinsip utama kebutuhan ini adalah meringkan beban *taklifi*, dan memudahkan urusan mereka. Dalam hal ini, Islam memberikan sejumlah ketentuan dalam beberapa bidang yakni *mu'amalat* (transaksi) dan *uqubat* (hukuman). Dan dalam bidang transaksi dibolehkan transaksi jual beli salam, dan *istis'na* (menyalahi ketentuan qiyas bahwa adanya larangan transaksi jual beli *ma'dum* (barang yang tidak ada).

3. تحسينية (Tahsîniyah)

Kebutuhan *tahsîniyah* adalah perbuatan atau sifat-sifat yang prinsipnya berhubungan dengan *al-Mukarim al-akhlak* (budi pekerti yang mulia), serta pemeliharaan tindakan-tindakan utama dalam bidang ibadah, adat dan muamalat. Artinya, apabila kebutuhan ini tidak terwujud, maka kehidupan manusia tidak akan terancam kacau dan berbahaya seperti tidak terwujudnya kebutuhan *dharuriyah* dan manusia tidak akan mendapatkan kesukaran seperti tidak terpenuhinya kebutuhan *hajiyyah*.

Aspek *tahsîniyah* dalam bidang ibadah seperti kewajiban membersihkan diri dari najis sebelum beribadah, menutup aurat, berhias ketika menuju masjid. Sedangkan aspek *tahsîniyah* dalam bidang adat kebiasaan adalah berlaku sopan santun dalam makan dan minum dan pergaulan sehari-hari, menjauhi hal-hal yang berlebihan, dan menghindari makanan yang kotor.

Adapun aspek dalam bidang *muamalah* seperti larangan melakukan jual beli dalam bentuk *najasy*, larangan menimbun barang dengan maksud menaikkan harga, larangan transaksi jual beli sperma, dan sebagainya. Adapun dalam aspek jinayah/ pidana seperti larangan membunuh wanita, anak-anak serta pendeta dalam berperangan/ jihad.

Islam sebagai agama *rahmatan lil alamin* memiliki konsep yang jelas mengenai harta dalam bentuk perolehan harta, pengelolaan, dan perlindungan hukum. Islam mengakui kepemilikan seseorang atas benda, dan dia berhak memilikinya sesuai dengan koridor-koridor yang telah digariskan dalam Islam, yakni diperoleh secara halal dan tidak mengandung unsur riba, judi, *tadlis*, dan *gharar*. Islam membuka pintu kebebasan umatnya dalam pengelolaan harta selama tidak menimbulkan mudharat bagi orang lain, karena Islam melarang memakan harta orang lain secara batil. Islam mengakui hak kepemilikan individu, oleh sebab itu Islam mengakui hak-haknya serta memberikan perlindungan hukum atasnya.

*Maqashid Syari'ah* dalam secara umum pada pelelangan harta akan terancam bila harta beredar pada satu titik/orang kaya saja. Karena sifat lelang mencari harga tertinggi, tanpa melihat bagaimana kondisi perbankan syariah yang dari awal berakad syariah terus tentunya akan berujung kesyariahan pula. Yaitu memperhatikan peredaran harta secara adil dan merata serta mempertimbangkan kenyamanan kehidupan masyarakat di sekitar /di dekat letaknya pertanahan tersebut (barang jaminan).

## PENUTUP

Berdasarkan penjabaran di atas dapat disimpulkan bahwa terciptanya keberlangsungan keamanan hidup umat dalam pelelangan barang jaminan, maka suatu aturan harus memberi skala prioritas penjualan lelang diperuntukkan kepada orang pribumi dalam rangka kestabilan keamanan lingkungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abu Ishak al- Syathibiy, *al- Muwafaqat fi Ushul al- Syâri'ah*, ( Beirut: Dâr al- Ma'rifah, 1975), Jilid. 2  
A Djazuli, *Kaidah- Kaidah Fikih* ( Jakarta: Kencana Prenada Media , 2006)  
*Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Agama*, ( Mahkamah agung : 2013, )  
Fadhillah Asy-Syaikh Muhammad Ali al-Sayis, *Tafsir Ayat Al-Ahkam* (Damaskus : Maktabah al-Ghazali, 1986  
Al- Fairuz Abidi, *Qamus al- Muhith*, ( Beirut: Dar el Fiqr, t.t), entri kata “ Sy-f'a” dan al-“ Ifshahah”, Juz ke- 2,  
Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonosia UII, 2003 Cet. I,  
Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009) cet 1  
M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2004) Ed 1, cet 2  
Muhamad Abu Zahrah, *Al- Milkiyah wa Nazirah al -Aqd fi Syariah* ( t.tp: Dar al- Fiqr al- Arabi, 1976)  
Muhamad bin Ali as-Syaukani, *Nail Autar*, ( Baerut: Dar al -Fiqr: 1984), juz ke- 6  
Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta : Gema Insana Press, 2001)  
Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Libanon: Dar al-Kutub al-Arabiyy, 1397 H), Juz 3,  
Utsman bin Ali az- Zaila'I, *Tabyinul Haqaiq Syarah Kanduz ad- Daqaiq*, ( Baerut: Darul Ma'rifah,tt), Juz ke-5,  
Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) Ed 1 Cet 1  
Muhamad Yusuf Musa, *Al- Fiqh al- Islamy*, ( Mesir: Mathabi Dar al- Kitab al- Arabi,1957)