

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAWA TANAH YANG DISENGKETAKAN DI PULO PISANG KECAMATAN PIDIE**

**Safwan**

STIS Al-Hilal Sigli, Aceh, email: [safwanmerdu@gmail.com](mailto:safwanmerdu@gmail.com)

<p>Received Date; 17 Juni 2024 Revised Date, 18 Juli 2024 Accepted Date; 24 Juli 2024</p>	<p><b>ABSTRACT</b> <i>This research was conducted to determine the Islamic law review of disputed land leases in Pulo Pisang, Pidie district. This research uses qualitative methods with data sources consisting of primary data and secondary data. Meanwhile, data collection techniques use observation, interviews and documentation, the data obtained is in the form of primary and secondary data. The research results show that the practice of leasing on disputed land is carried out because it is looking for a middle way to resolve disputes between the legal owner and land users because the disputed land is neglected and not maintained. Review of Islamic law regarding the lease of disputed land in Pulo Pisang, Pidie District, if seen from the Islamic law perspective of disputed land being transferred to lease, this is permissible because of the harm in cases of land disputes. Gampong officials have the authority to mediate disputes that occur in the gampong to provide this solution so that fellow parties do not feel disadvantaged by the dispute.</i></p>
<p><b>The Keywords:</b> <i>Lease Dispute Islamic law</i></p>	
<p><b>Kata Kunci:</b> <i>Sewa Menyewa Sengketa Hukum Islam</i></p>	<p><b>ABSTRAK</b> <i>Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah yang disengketakan di Pulo Pisang Kecamatan Pidie. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan sumber data terdiri dari data primer dan data skunder. Sedangkan untuk teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi, data yang diperoleh berupa data primer dan skunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa pada lahan yang disengketakan dilakukan karena mencari jalan tengah untuk penyelesaian persengketaan antara pemilik yang sah dengan pengguna lahan dikarenakan tanah yang disengketakan sudah terbengkalai dan tidak terawat. Tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah yang disengketakan di Pulo Pisang Kecamatan Pidie, jika dilihat dari segi hukum Islam tanah sengketa yang dialihkan menjadi sewa menyewa hal ini dibolehkan karena kemudharatan dalam kasus persengketaan tanah. Aparatur gampong memiliki wewenang untuk melakukan mediasi persengketaan yang terjadi di gampong memberikan solusi ini supaya sesama pihak tidak merasa dirugikan atas persoalan persengketaan tersebut.</i></p>

## **PENDAHULUAN**

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain guna mencukupi kebutuhan hidupnya, maka dari itu manusia senantiasa terlibat dalam hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang sering dilakukan yaitu sewa menyewa (*ijarah*). Persoalan mengenai sewa menyewa tanah merupakan permasalahan yang menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap atau tidak akan bertambah. Masalah kepemilikan tanah adalah hal yang sangat penting maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati, luwes, dan bijaksana dalam menyelesaikannya. Menurut Wahhab (2011) sahnya sewa-menyewa harus memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun tertentu, adapun rukun sewa menyewa adalah *Aqid* (orang yang melakukan akad sewa menyewa), *Sighat* (ijab dan qabul), dan *ma'qud alaih* (barang yang dijadikan objek sewa menyewa). Dalam sewa menyewa harus memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa, apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka sewa menyewa dianggap batal dan tidak sah menurut hukum Islam (Ali, 2002).

Pun demikian, dalam hal sewa menyewa tanah juga berpeluang akan menimbulkan permasalahan. Timbulnya permasalahan yang dikaitkan dengan sewa menyewa, seperti halnya persengketaan tanah yang menempuh jalan atau penyelesaiannya melalui sewa menyewa, sehingga akad sewa menyewa ini menjadi rampung untuk dapat dimanfaatkan dalam segala bidang.

Adapun tujuan seseorang dalam memperkarakan sengketa tanah adalah untuk menyelesaikan masalah yang konkret dan memuaskan. Sengketa tanah juga dapat disimpulkan adanya perebutan kepemilikan tanah yang jelas maupun karena kepemilikan tanah yang tidak jelas, dan sengketa tanah yang terjadi karena ada sebuah kepentingan dan hak (Maria., dkk, 2008).

Permasalahan sengketa tanah yang terjadi di Pulo Pisang salah satu desa di Kabupaten Pidie, berselisih antara pemilik tanah tersebut dengan seorang warga yang menggunakan tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Pengguna tanah tersebut mengira bahwa tanah kosong yang selama ini tidak dihuni merupakan tanah yang tidak memiliki pemilik dan mengira bahwa pemilik tanah tersebut telah meninggal beserta dengan ahli warisnya, sehingga pengguna tanah tersebut memiliki inisiatif untuk memanfaatkan atau mengelola tanah tersebut. Bahkan pengguna tanah telah mendirikan rumah semi permanen untuk ditempati, di lain waktu pulanglah pemilik tanah tersebut yang sudah lama merantau ke luar daerah, sehingga didapati olehnya pada tanah tersebut telah dihuni dan dimanfaatkan oleh orang lain yang tentunya bukan keluarga daripada pemilik, dari hal tersebutlah timbul permasalahan.

Seharusnya dalam proses pemanfaatan tanah yang tentunya bukan milik sendiri, maka harus diperhatikan secara benar atau harus diperhatikan dengan baik

perkara yang mungkin akan terjadi kedepannya. Karena perlu diketahui tanah yang terletak di tengah-tengah desa jarang ditemui yang tidak memiliki pemiliknya, terkecuali tanah tersebut terletak di tengah hutan. Oleh sebab itu, pengguna tanah harus dapat mengetahui secara benar bahwa tanah yang digunakannya bukan milik orang lain.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yaitu penelitian yang mengumpulkan data dan fakta-fakta yang ada pada saat sekarang dan melaporkan seperti apa yang akan terjadi. Pada umumnya penelitian kualitatif berkaitan dengan opini atau pendapat umum, peristiwa atau proses. Menurut Saifuddin (2007) sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari dua sumber, yaitu data primer bersumber dari hasil wawancara di lapangan dengan para pihak yang bersengketa. Sedangkan data sekunder yaitu jenis data yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok atau bisa juga sumber data yang mampu memberikan informasi atau data tambahan yang memperkuat data pokok atau primer, dengan lokasi penelitian berada di Pulo Pisang Kecamatan Pidie Kabupaten Pidie.

Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi, data yang diperoleh berupa data primer dan skunder. Teknik analisa data dilakukan dalam beberapa tahap analisis, pertama data yang diperoleh dari berbagai sumber ditelaah secara keseluruhan. Data tersebut berupa hasil observasi, dokumentasi dan hasil wawancara dengan pihak yang bersengketa, imum mukim, tokoh ulama dan tokoh masyarakat. Kedua, data-data yang terkumpul dirangkum untuk memperoleh keterangan dan pernyataan yang efektif dan sinkron sehingga tetap sesuai dengan topik pembahasan. Ketiga, data yang dirangkum ditafsirkan sehingga menjadi jawaban atas permasalahan penelitian yang diperoleh dari penelitian. Keempat kesimpulan.

## **LANDASAN TEORI**

### **Definisi Sewa Menyewa**

Menurut pengertian syara' *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam arti luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijarah* adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu'ajir*) oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilikan harta dari pihak *mua'jir* oleh seorang *musta'jir*. Dengan demikian, *ijarah* berarti transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula. Sedangkan menurut Labib Mz yang dimaksud *ijarah* adalah memberikan sesuatu barang atau

benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang memberi sewa, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu (Labib, 2006).

Menurut ulama Hanafi mengatakan bahwa: *ijarah* yaitu suatu akad yang dipergunakan untuk manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu barang yang disewakan dengan cara penggantian (bayar) (Wahbah, 2011). Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai. Bisa juga berbentuk karya, misalnya insinyur bangunan, tukang tenun, penjahit dan sebagainya. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seperti pembantu dan para pekerja (bangunan, pabrik dan sebagainya).

Para ulama syafi'i mendefinisikan bahwa *ijarah* yaitu suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan penggantian yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan penggantian yang diketahui (jelas). Sedangkan menurut ulama Hanbali *ijarah* yaitu suatu aqad atas manfaat yang mubah (boleh) dan dikenal, dengan jalan mengambil sesuatu atas sesuatu, dengan waktu yang diketahui (jelas), disertai penggantian yang jelas pula.

### **Konsep Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam**

Konsep kepemilikan terbagi menjadi tiga bagian, antara lain:

#### 1. Kepemilikan Individu (*milkiyah fardhiyah*)

Kepemilikan individu merupakan izin dari Allah SWT yang memungkinkan manusia untuk memanfaatkan zat maupun kegunaan (unity) suatu barang serta memperoleh kompensasi dari barang yang diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa ataupun karena zatnya dikonsumsi untuk dihabiskan dalam arti lain dibeli dari barang tersebut.

Menurut Hasbi (1999) hukum syariah menetapkan pula cara-cara atau sebab-sebab terjadinya kepemilikan pada seseorang, yaitu dengan:

- a. Bekerja
- b. Pewarisan
- c. Kebutuhan akan harta untuk menyambung hidup
- d. Pemberian Negara
- e. Harta yang diperoleh tanpa usaha apapun.

Hukum syariah juga membatasi pemanfaatan harta dalam hal: menghambur-hamburkan harta di jalan yang terlarang seperti melakukan aktifitas suap, memberikan riba/bunga, membeli barang dan jasa yang diharamkan seperti miras/pelacuran. Melarang transaksi dengan cara: penipuan, pemalsuan, mencuri

timbangan/ ukuran, dan juga melarang aktifitas yang dapat merugikan orang lain seperti menimbun barang untuk spekulasi.

Islam juga menuntunkan prioritas pemanfaatan harta milik individu, bahwa pertama-tama harta harus dimanfaatkan untuk perkara yang wajib seperti untuk member nafkah keluarga, membayar zakat, menunaikan haji, membayar utang dan lain-lain. Berikutnya dimanfaatkan untuk pembelanjaan yang disunahkan seperti sedekah, hadiah. Baru kemudian yang mubah (Syamsul, 2007).

## 2. Kepemilikan Umum (*milkiyah 'ammah*)

Kepemilikan umum merupakan izin dari syariat kepada masyarakat secara bersama-sama untuk memanfaatkan sumber daya alam. Sumber daya alam berupa barang-barang mutlak yang diperlukan oleh manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari, seperti air, api (bahan bakar, listrik, gas), padang rumput (hasil hutan); serta barang yang tidak mungkin untuk dimiliki secara individu, seperti sungai, danau, lautan, udara, jalan, masjid, dan sebagainya; dan barang-barang yang menguasai hajat hidup orang banyak, seperti emas, perak, minyak. Syariat melarang sumber daya seperti yang telah disebutkan untuk dikuasai oleh seseorang ataupun sekelompok kecil orang (Abu, 2017).

Kepemilikan umum adalah izin asy syar'i kepada suatu komunitas, masyarakat untuk sama-sama memanfaatkan benda atau barang. Benda-benda yang termasuk dalam kategori kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah dinyatakan oleh asy-syar'i yang memang diperuntuhkan bagi suatu komunitas masyarakat dan asy syar'i melarang benda tersebut dikuasai oleh hanya seorang saja (Taqiyuddin, 2010).

Pemanfaatan kepemilikan umum dilakukan dengan dua cara yaitu: pertama: jika memungkinkan, individu dapat mengelolanya maka individu tersebut hanya diperkenankan sekedar mengambil manfaat barang-barang itu dan bukan memilikinya. Misal memanfaatkan secara langsung milik umum seperti air, jalan umum dan lain-lain. Kedua, jika tidak mudah bagi individu untuk mengambil manfaat secara langsung seperti gas dan minyak bumi, maka Negara harus memproduksinya sebagai wakil dari masyarakat untuk kemudian hasilnya diberikan secara cuma-cuma kepada seluruh rakyat, atau jika dijual hasilnya dimasukkan ke *bait al-mal* (kas Negara) untuk kepentingan Masyarakat (Hssbi, 1999).

## 3. Kepemilikan Negara (*milkiyah daulah*)

Kepemilikan negara disebut sebagai milik negara karena harta tersebut merupakan hak seluruh kaum muslimin yang dalam pengelolaannya menjadi wewenang khalifah. Pengelolaan yang dilakukan khalifah disebabkan dengan adanya kewenangan yang dimiliki oleh khalifah untuk mengelola harta milik seperti, harta *ghanimah* (rampasan perang), *fa'i* (harta kaum muslimin yang

berasal dari kaum kafir yang disebabkan oleh kepanikan dan ketakutan tanpa mengerahkan pasukan), *khumus* (zakat 1/5 bagian yang dikeluarkan dari harta temuan atau barang galian), harta yang tidak memiliki ahli waris, dan tanah hak milik negara.

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah pertanahan dalam hukum Islam maka ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut di tetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan dengan optimal untuk kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi islam yakni adanya jaminan kepentingan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap yaitu kebutuhan sekunder dan tersier (Taimiyah dan Qayim, 1975).

Hukum pertanahan dalam Islam dapat ditemui dengan 3 istilah yaitu hak kepemilikan (*milkiyyah*), hak pengelolaan (*tasarruf*), dan hak pendistribusian (*tauzi'*). Pengakuan Islam terhadap tanah inilah yang menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu; *Al-milkiyyah* (Hak Milik), *Ijarah* (Hak Sewa), *Muzara'ah* (Hak Pakai/Hak Bagi Hasil), *Ihyaa' al-mawaat* (Membuka Tanah), dan *Rahn* (Hak Gadai Atas Tanah). Dalam hal ini *Ihyaa al-Mawaat* dapat menjadi *Almilkiyyah* (Hak Milik). *milkiyyah* (Hak Milik) dalam Hukum islam mengakui adanya kepemilikan manusia dalam hal kepemilikan tanah namun hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya saja dan Allah sebagai pemilik yang sebenarnya (Zainuddin, 2009).

Allah memberikan hak dan wewenang untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk yang ada di dalam bumi dan segala isinya yang merupakan karunia dari Allah swt. konsep hak milik atau kepemilikan dalam islam, dalam fikih sering disebut dengan kata *milkiyyah*. Kata *al-milkiyyah* berasal dari kata *malaka-yamliku* yang mempunyai arti adanya hubungan antara orang dan harta yang ditetapkan oleh syara' sehingga yang memilikinya dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya.

Islam mengakui adanya hak milik perseorangan yang berhak mendapat perlindungan yang tidak boleh diganggu gugat. Hak milik individu ini jika banyak maka wajib dikeluarkan zakatnya dan kewajiban lainnya untuk kepentingan agama dan negara. Kepemilikan yang sah dalam hukum islam adalah kepemilikan yang terlahir dari proses yang disahkan menurut syariat. Dimana kepemilikan dalam fiqih islam terjadi karena menjaga hak umum, transaksi pemindahan hak dan penggantian posisi kepemilikan. Adapun cara memperoleh hak milik atas tanah dalam hukum Islam yaitu dengan *ihyaa almawaat*, akad, waris, dan hibah.

## **Berakhirnya Sewa Menyewa dalam Hukum Islam**

Berakhirnya aqad sewa-menyewa dalam Islam dikarenakan:

### 1. Kerusakan pada barang sewaan

Barang sewaan adalah amanat yang ada ditangan si penyewa, karena ia menguasai untuk dapat mengambil manfaat yang ia berhak. Apabila terjadi kecelakaan atau kerusakan, ia tidak berkewajiban menjaminnya kecuali dengan sengaja atau karena pemeliharaan yang kurang dari biasanya (Hamzah, 1984). Sebagai contohnya orang yang menyewa binatang untuk ditunggangi, kemudian ia menambat tapuknya (pelana) seperti yang biasa terjadi, maka ia tidak berkewajiban menggantinya. Maksudnya binatang sewaan tersebut digunakan dan tidak merubah dari suatu yang menjadi kebiasaannya maka orang yang menyewakan tidak berkewajiban untuk menggantinya.

### 2. Pembatalan sewa-menyewa

*Ijarah* adalah jenis aqad lazim, dimana salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak *fasakh*, karena ia merupakan aqad pertukaran kecuali jika didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* tidak menjadi *fasakh* (batal) dengan matinya salah satu yang beraqad sedangkan yang diaqadkan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak *mu'ajjir* atau pihak *musta'jir* (Ahmad, 2010).

Adapun jumbuh ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersipat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama hanafiah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah* (Ahmad, 2010). Akad *ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Objek *ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir masa sewanya. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal (Ahmad, 2017).

### 3. Berakhirnya sewa-menyewa

Menurut Hamzah (1984) berkaitan dengan masalah berakhirnya sewa-menyewa atau *ijarah*, Sayid Sabiq menguraikan hal tersebut, bahwa sewa-menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu ia berakad di tangan penyewa.
- b. Rusaknya benda tersebut yang disewakan, seperti rumah tertentu atau kendaraan tertentu.
- c. Rusaknya benda yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain yang dijahitkan, sebab tidak mungkin melaksanakan jahitan setelah rusaknya kain tersebut.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang dipersewakan atau telah sempurnanya suatu pekerjaan atau telah berakhirnya masa sewa.
- e. Menurut golongan hanafiah, boleh menghentikan sewa-menyewa karena alasan yang memberatkan atau hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian dan dapat diperkirakan oleh kedua belah pihak penyewa seperti seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian ia mengalami kebakaran atau kecurian atau dighasab ataupun pailit, maka ia boleh membatalkan sewa-menyewa itu.

### 4. Pengembalian barang sewaan

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang berbentuk benda yang dapat dipindah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Jika berbentuk barang tidak bergerak (*iqar*), ia berkewajiban kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa).

Jika berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali jika terdapat *uzur* (halangan/ keterlambatan), maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai tiba masa ketam, dengan pembayaran serupa. Penganut mazhab Hambali berkata: manakala *ijarah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimakan, seperti barang titipan, karena ia merupakan aqad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakan (Djazuli, 2011).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Praktik Sewa Menyewa Tanah yang Disengketakan di Pulo Pisang Kecamatan Pidie**

Dalam hal kepemilikan tanah banyak sekali terjadinya kesenjangan hal ini disebabkan dengan adanya persengketaan dan permasalahan yang terjadi dalam



kepemilikan tanah tersebut. Dengan timbulnya persengketaan maka dapat menimbulkan konflik antar sesama masyarakat, hal ini tentunya harus segera dilakukan mediasi dalam perkara pesengketaan tanah. Praktik persengketaan tanah di Kecamatan Pidie terjadi akibat kesalah pahaman atau pemanfaatan tanah tersebut yang dimanfaatkan oleh orang lain yang tentunya bukan pemilik asli dari tanah tersebut. Tanah yang dikiranya kosong atau tidak berpeiliki sehingga dimanfaatkan oleh masyarakat setempat dengan mendirikan tanah atau berkebun. Sehingga yang menjadi masalah adalah ketika pemilik yang sah dari tanah tersebut pulang kekampung halaman untuk melihat tanahnya tersebut dan ternyata di dalam tanah tersebut telah berpenghuni yang tidak diketahui (Muzammir, 2023).

Ketidaktahuan pengguna tanah tersebut bahwa tanah yang dimanfaatkannya merupakan tanah yang masih mempunyai pemilik yang sah baik secara hukum Islam maupun hukum positif menyebabkan terjadinya persengketaan yang menyebabkan konflik antara kedua belah pihak. Masing-masing pihak memberikan argumennya bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang sudah lama terbengkalai hal ini sesuai dengan pendapat pengguna tanah tersebut. Sedangkan menurut pemilik tanah yang sah, tanah ini miliknya dengan surat dan sertifikat tanah yang sah dan lengkap. Sehingga dengan demikian dapat di pertanggung jawabkan baik dari segi hukum Islam (Husein, 2023).

Adapun penyebab terjadinya persengketaan atas tanah tersebut disebabkan karena pihak pengguna tanah tersebut menyangka bahwa tanah yang terbengkalai dan tidak terawat seharusnya tidak memiliki pemilik, sehingga dengan demikian pengguna tanah mempunyai inisiatif untuk memanfaatkan tanah tersebut. Tanah ini pertama dimanfaatkan untuk menjadi tempat menanam sayuran yang kemudian dialihkan menjadi rumah semi permanen. Alasan pengguna lahan tersebut memanfaatkannya menjadi rumah karena memang dalam jangka waktu yang sangat lama pemilik dari tanah tersebut tidak pernah mengunjungi atau mendatangi tanah tersebut, sehingga yang terfikirkan oleh pengguna lahan, tanah tersebut tidak memiliki pemilik yang sah. Oleh sebab itu pengguna tanah memberanikan diri untuk mendirikan rumah diatas tanah yang bukan miliknya (Ahmad, 2023). Seharusnya pengguna lahan tersebut tidak memiliki hak untuk memanfaatkan apalagi mendirikan rumah di atas tanah tersebut yang bukan milik pribadi. Walaupun tanah tersebut tidak dirawat dan tidak dimanfaatkan oleh pemilik yang sah, namun tidak harus bagi setiap masyarakat untuk memanfaatkan tanah tersebut. Karena bagaimana pun tanah tersebut merupakan tanah yang sah bagi pemiliknya, hal ini dapat dibuktikan dengan sertifikat tanah dan surat lainnya yang tentunya menjadi bukti konkrit atas kepemilikan tanah (Munzammir, 2023).

Kepemilikan tanah seseorang tidak bisa dilihat dari keadaan tanah tersebut yang memang tidak terawat, karena perlu diketahui setiap tanah pasti memiliki

tuannya atau pemiliknya terlebih lagi tanah tersebut terletak ditengah-tengah desa jadi sangat tidaklah mungkin tanah tersebut tidak memiliki pemilik kecuali tanah ini terletak dibagian pegunungan mungkin saja tanah yang tidak terawat dan terbengkalai tidak memiliki pemilik yang disebut dalam hukum Islam dengan sebutan *ihya al-mawat* atau tanah yang tidak memiliki pemilik.

Sebenarnya jika memang dalam masalah persengketaan tanah tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah atau pengambilan oleh pemilik yang sah secara baik-baik, maka hal yang harus dilakukan adalah dengan cara mengajukan dakwaan ke pengadilan untuk diproses secara hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Pihak pemilik pun harus melihat bahwa selama bertahun-tahun tanah yang tidak berpenghuni dan tidak terawat menjadi pekarangan tanah yang cukup bersih dan terawat, jika memang pemilik tanah yang sah meminta secara pecuma maka pengguna lahan tidak akan memberikan tanah tersebut, walaupun tanah ini memang bukan miliknya akan tetapi tanah yang saat ini ditempati telah menjadi tanah yang terawat dan tentunya jika jual mempunyai harga jual yang tinggi. Oleh sebab itu pengguna tanah tersebut meminta kompensasi atas pemeliharaan tanah, jika memang tidak dipenuhi maka pihak pengguna lahan tidak akan pindah dari tanah tersebut.

Dalam permasalahan pemberian kompensasi terhadap pengguna lahan tersebut pihak pemilik tanah haruslah memikirkan apa solusi yang tepat untuk diberikan kepada pengguna tanah. Sehingga dari pihak aparat desa, seperti Keuchiek, Tuha Peut dan Imum Gampong memberikan usulan kepada pemilik lahan jika memang pemilik lahan ingin menjual tanah tersebut maka cukup sewakan saja kepada pengguna tanah, namun jika tanah tersebut ingin pemilik manfaatkan maka berikan saja sedikit uang untuk pengguna tanah dengan harapan bahwa selama ini pengguna tanah telah menjaga tanah miliknya yang memang dipikir oleh masyarakat Gampong tanah tersebut tidak berpemilik lagi (Sabirin, 2023).

Pengambilan langkah yang tepat terhadap persengketaan tanah yang dialihkan menjadi tanah sewa, walaupun dalam hal ini harga sewa yang diberikan tidak terlalu tinggi namun setidaknya pihak pemilik telah memiliki pemasukan dari tanah miliknya. Menurut Hasbalah (2023) sewa menyewa ini bertujuan untuk menengahi terjadinya konflik antar sesama masyarakat dalam persengketaan tanah dan hal ini merupakan sistem yang cukup adil dalam permasalahan persengketaan. Risiko yang akan timbul dalam permasalahan pengalihan tanah sengketa menjadi sewa adalah tidak adanya tanggung jawab penyewa nantinya untuk membayar sewa, padahal proses pengalihan tersebut merupakan suatu kompensasi yang diberikan pihak pemilik untuk penyewa agar tidak secara serta merta harus meninggalkan tanah tersebut. Selain dari permasalahan itu tidak ada risiko yang mungkin akan timbul sebab pengalihan tersebut, namun hal ini lah yang

mengharuskan pihak untuk memahami tanggung jawab masing-masing sesuai dengan hak dan kewajiban dalam proses sewa menyewa (Ahmad, 2023).

### **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah yang Disengketakan di Pulo Pisang Kecamatan Pidie**

Dalam hukum Islam memanfaatkan tanah milik orang lain diperbolehkan namun harus memiliki izin dari pemilik yang sah, sehingga nantinya tidak timbul permasalahan yang berkepanjangan. Namun jika hal ini dipaksakan maka pihak pengguna lahan tersebut harus siap pindah dari lahan tersebut jika memang pemilik yang sah meminta untuk mengkosongkan lahan tersebut, tujuan daripada hukum Islam adalah untuk menghindari terciptanya kemudharatan bagi setiap pihak dalam bermuamalah (Saifan, 2023). Letak tanah yang mungkin terletak dalam wilayah desa hal ini tidaklah mungkin tanah tersebut tidak memiliki pemilik kecuali tanah tersebut berada di wilayah-wilayah pengunungan atau wilayah yang terpisah dengan penduduk. Sehingga dalam pemanfaatan tanah tersebut merupakan kegiatan perebutan tanah milik orang lain tanpa izin yang sah, sehingga secara hukum Islam kegiatan tersebut salah begitupun dengan hukum positif yang tentunya dapat dijatuhkan hukuman pidana atas perbuatan tersebut (Abdul, 2023).

Sulaiman (2023) mengatakan bahwa pengambilan solusi untuk menengahi permasalahan persengketaan yang terjadi digampong sudah tepat sesuai dengan rujukan agama Islam, hal ini dilakukan untuk tidak terciptanya konflik yang berkepanjangan yang tentunya nantinya akan merugikan salah satu pihak. Sehingga dengan mengalihkan tanah sengketa menjadi objek sewa menyewa merupakan tindakan yang sangat benar dan tentunya dapat disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam Islam berkenaan dengan memediasikan pihak yang sedang bersengketa dengan cara musyawarah merupakan salah satu hal yang cukup baik, karena dengan hal ini antar pihak dapat memberikan argumen dan pendapat masing-masing, yang tentunya akan timbul suatu kesepakatan yang tidak merugikan salah satu pihak. Karena jika memang ada pihak yang merasa dirugikan maka dapat menolak mediasi yang dilakukan oleh pihak gampong dan dapat mengajukannya kejenjang yang lebih serius lagi seperti pengadilan dan lain sebagainya. Namun jika sudah dikaitkan dengan persolah hukum positif maka permasalahan akan berkepanjangan (Amiril, 2023).

Tidak ada salahnya tanah persengketaan dialihkan menjadi akad sewa menyewa karena masing-masing pihak telah menyetujui dan meridhai atas tindakan tersebut, sehingga tidak mengandung perasaan keterpaksaan. Perlu diketahui bahwa yang menyewa tanah tersebut merupakan pihak pengguna lahan yang memanfaatkan tanah tanpa ada izin dari pemilik jadi bukannya timbul pihak

lain dalam persengketaan tanag tersebut untuk menyewanya, jadi menurut hukum Islam ini adalah suatu kemudharatan yang harus diambil jalan yang baik agar tidak ada pihak yang merasa kecewa atas akad sewa menyewa tersebut.

Keterkaitan hal persengketaan dengan sewa bukan dilihat dari akadnya akad tetapi dari unsur *sadd adz-zariyat* yang tentunya menutup jalan untuk terjadinya kemudharatan sehingga mengambil langkah yang benar untuk bisa mendatangkan kemaslahatan bagi setiap pihak. Jadi akad ini dilihat dari unsur kemudharatan pihak bukan dari pengalihan akad, sehingga boleh saja hal ini dilakukan dalam hukum Islam dengan tujuan memediasikan pihak yang sedang bersengketa. Jika dikaji dengan permasalahan yang terjadi di Pulo Pisang berkenaan dengan persengketaan tanah yang kemudian dialihkan menjadi sewa menyewa hal ini merupakan tindakan yang sangat benar, sehingga pemilik tanah dapat memperoleh keuntungan dari sewa yang dibayarkan oleh pengguna lahan dan pihak pengguna lahan mendapatkan kompensasi untuk tidak meninggalkan tanah tersebut namun harus dapat memberikan sewa kepada pemilik tanah karena memang tanah tersebut benar milik orang lain bukan tanah yang tidak mempunyai pemilik. (Saifan, 2023).

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah yang disengketakan di pulo pisang kecamatan Pidie, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa pada lahan yang disengketakan dilakukan karena mencari jalan tengah untuk penyelesaian persengketaan antara pemilik yang sah dengan pengguna lahan tersebut. Tanah yang terbengkalai dan tidak terawat yang ditinggal pemiliknya membuat penggunaan lahan berfikir bahwa tanah tersebut tidak berpemilik, sehingga tanah tersebut dimanfaatkan olehnya selama bertahun-tahun sampai pengguna lahan tersebut memberanikan diri untuk mendirikan rumah diatas tanah tersebut dengan rumah semi permanen. Seiring berjalannya waktu maka pulanglah pemilik tanah yang sah kekampung halamannya dan melihat bahwa tanah miliknya telah dihuni oleh orang lain yang tidak dikenalnya, dari sinilah timbul permasalahan persengketaan tanah dan dimediasikan oleh pihak gampong dengan mengambil solusi untuk menyewakan tanah tersebut kepada pengguna lahan tersebut.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah yang disengketakan di Pulo Pisang Kecamatan Pidie, jika dilihat dari segi hukum Islam tanah sengketa yang dialihkan menjadi sewa menyewa hal ini dibolehkan karena kemudharatan dalam kasus persengketaan tanah. Jika hal ini tidak lakukan maka permasalahan persengketaan tanah ini telah sampai kepada ranah hukum yang tentunya akan memakan waktu yang sangat panjang dan nantinya akan

ada pihak yang dirugikan. Aparatur gampong yang memiliki wewenang untuk melakukan mediasi persengketaan yang terjadi digampong memberikan solusi ini supaya sesama pihak tidak merasa dirugikan atas persoalan persengketaan tersebut.

## **REFERENSI**

- Abdul Ghafur, Imum Syiek, Wawancara Pribadi, 18 Juli 2023.
- Abu Azam Al Hadi, Fikih Muamalah Kontemporer, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), hal. 80.
- Abu Bakar, Tokoh Masyarakat, Wawancara Pribadi, 19 Juli 2023.
- Ahmad Ifham Sholihin, Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah (Jakarta: Gramedia Putaka Utama, 2010), hal. 131-132.
- Ahmad Ifham Sholihin, Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah..., hal. 134.
- Ahmad Maimun, Pemilik Tanah, Wawancara Pribadi, 15 Juli 2023.
- Ahmad Maimun, Pemilik Tanah, Wawancara Pribadi, 15 Juli 2023.
- Ahmad Sarwat, Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalat, (Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2017), hal. 123.
- Amiril Mukminin, Tokoh Agama, Wawancara Pribadi, 18 Juli 2023.
- Djazuli, Kaedah-kaedah Fiqh: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 130.
- Hamzah Ya'qub, Kode Etik Dagang Menurut Islam, (Bandung: Diponegoro, 1984), hal. 31.
- Hasbalah, Penyewa, Wawancara Pribadi 17 Juli 2023.
- Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah, (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), hal. 57.
- Labib Mz, Etika Bisnis Islam, (Surabaya: bintang usaha Jaya, 2006), hal. 39.
- M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 231.
- Maria SW, Sumardjono, Nurhasanah Ismail, dkk., Mediasi Persengketaan Tanah, Potensi Penerapan Alternative Sengketa (ADR) Dibidang Pertanian, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 48.
- Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, Pengantar Fiqh Muamalah, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra 1999), hlm. 55.
- Muhammad Husein, Tokoh Masyarakat, Wawancara Pribadi, 14 Juli 2023.
- Muhammad Nur, Tokoh Agama, Wawancara Pribadi, 18 Juli 2023.
- Muzammir, Pemilik Tanah, Wawancara Pribadi, 14 Juli 2023.
- Muzammir, Pemilik Tanah, Wawancara Pribadi, 14 Juli 2023.
- Sabirin, Penyewa, Wawancara Pribadi, 17 Juli 2023.
- Saifan Zakiri, Tokoh Agama, Wawancara Pribadi, 18 Juli 2023.

- Saifan Zakiri, Tokoh Agama, Wawancara Pribadi, 18 Juli 2023.
- Saifuddin, Metode Penelitian (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007), hal. 36
- Sayid Sabiq, fiqh sunnah jilid 13, (Bandung: Al-ma'arif, 1997), hal. 1.
- Sulaiman, Imum Syik, Wawancara Pribadi, 18 Juli 2023.
- Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 95
- Taqiyuddin an-Nabhani, Sistem Ekonomi Islam, Edisi Mu'tamadah, (Jakarta: Hizbut Tahrir Indonesia, 2010), hal. 300.
- Wahbah Az-Zuhaili, Fikih Islam Wa Adillatuhu, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 390.
- Zainuddin bin Abdul Azis Al-Malibari Al-Fannani, Terjemahan Fathul Mu'in Jilid 2, terj. Moch. Anwar (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2009), hal. 933.
- Zulkarnain, Pemilik Tanah, Wawancara Pribadi, 16 Juli 2023.