

Penyelesaian Sengketa Tanah Rumah Pribadi Perspektif Wahbah Az-Zuhaili

Tengku Khulafa Rasidin, Tetty Marlina Tarigan

Universitas Islam Negeri Sumatra Utara, Indonesia

tengku0204191012@uinsu.ac.id, tetytarlina@uinsu.ac.id

ABSTRACT

This study aims to analyze the resolution of private residential land disputes from the perspective of Wahbah Az-Zuhaili. Land disputes often arise due to unclear ownership documents, conflicts among heirs, or boundary violations. This research employs a qualitative method with a case study approach to explore the background of disputes, resolution processes, and the application of Islamic legal principles according to Wahbah Az-Zuhaili. Data were collected through interviews, observations, and documentation from relevant parties. The findings indicate that land dispute resolution in this area is primarily conducted through family mediation and customary institutions, emphasizing principles of justice, deliberation, and avoiding prolonged conflicts. From Wahbah Az-Zuhaili's perspective, this approach aligns with maqashid sharia, aiming to safeguard property rights, minimize harm, and maintain social harmony. This study recommends strengthening Islamic legal literacy and land ownership awareness among the community to prevent future disputes.

Keywords: Wahbah Az-Zuhaili, Islamic law, maqashid sharia, mediation, land disputes

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi dalam perspektif Wahbah Az-Zuhaili. Sengketa tanah sering terjadi akibat kurangnya dokumen kepemilikan yang jelas, konflik antar ahli waris, atau pelanggaran batas tanah. Studi ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk menggali lebih dalam mengenai latar belakang sengketa, proses penyelesaian, dan penerapan prinsip-prinsip hukum Islam menurut Wahbah Az-Zuhaili. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dari pihak-pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah di lokasi ini sebagian besar dilakukan melalui mediasi keluarga dan lembaga adat, dengan mengedepankan prinsip keadilan, musyawarah, dan menghindari konflik berkepanjangan. Dalam perspektif Wahbah Az-Zuhaili, pendekatan ini sesuai dengan maqashid syariah, yang bertujuan untuk menjaga hak milik, meminimalkan kerugian, dan memelihara harmoni sosial. Studi ini merekomendasikan penguatan literasi hukum Islam dan kepemilikan tanah bagi masyarakat untuk mencegah sengketa di masa depan.

Kata Kunci: Wahbah Az-Zuhaili, hukum Islam, maqashid syariah, mediasi, sengketa tanah.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat ini diikuti dengan naiknya nilai tanah, yang kemudian oleh pemiliknya, bidang tanah menjadi lebih dimaknai sebagai komoditas ekonomi dan sarana untuk memperoleh keuntungan pribadi. Perubahan cara pandang inilah yang kemudian dapat menyebabkan perbedaan kepentingan terhadap suatu bidang tanah, sehingga seringkali berakhir pada perselisihan atau sengketa. Sengketa tanah dapat timbul dari berbagai faktor, seperti ketidakjelasan status hukum tanah, tumpang tindih sertifikat, warisan yang tidak jelas, hingga konflik kepentingan antara masyarakat dengan pemerintah atau investor (Urip Santoso, 2005).

Sengketa tanah rumah pribadi merupakan konflik atau perselisihan terkait kepemilikan, penggunaan, atau hak atas tanah yang ada hubungannya dengan rumah pribadi. Penyebab sengketa ini beragam, mulai dari tumpang tindih sertifikat, batas-batas tanah yang tidak jelas, hingga perbedaan interpretasi terkait dokumen kepemilikan. Penyelesaiannya bisa dilakukan secara musyawarah atau melalui jalur hukum, (Ridwan, 2021). Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan hidup dan kehidupan manusia, bermacam-macam jalur penyelesaian yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertanahan tersebut. Salah satunya adalah dengan penyelesaian sengketa dengan menggunakan konteks hukum Islam (*Siti Arifatun Sholihah, 2018*)

Penelitian tersebut bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi. Studi tersebut berfokus pada bagaimana prinsip-prinsip hukum Islam diterapkan dalam proses mediasi dan penyelesaian sengketa tanah, serta bagaimana pendekatan tersebut dapat memberikan solusi yang adil dan bermaslahat. Selain itu, penelitian tersebut juga bertujuan untuk menggali faktor-faktor penyebab sengketa tanah dan hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa. Dengan pendekatan studi kasus, hasil penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat dan para pemangku kepentingan dalam menyelesaikan sengketa tanah secara efektif, adil, dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Penelitian tersebut juga berupaya mengeksplorasi bagaimana konsep keadilan dalam hukum Islam dapat diterapkan dalam konteks lokal masyarakat. Dalam perspektif Wahbah Az-Zuhaili, keadilan tidak hanya mencakup penyelesaian hukum secara formal, tetapi juga mempertimbangkan aspek-aspek sosial, psikologis, dan spiritual. Pendekatan ini relevan dalam masyarakat yang masih menjunjung tinggi nilai-nilai religius dan adat, di mana penyelesaian sengketa tidak hanya ditujukan untuk memberikan kepastian hukum, tetapi juga untuk memelihara hubungan harmonis di antara pihak-pihak yang bersengketa.

Pentingnya penelitian tersebut terletak pada kontribusinya dalam mengisi celah pengetahuan mengenai bagaimana hukum Islam, khususnya berdasarkan pandangan Wahbah Az-Zuhaili, dapat diimplementasikan dalam menyelesaikan sengketa tanah

secara praktis. Selama ini, penyelesaian sengketa tanah di Indonesia lebih banyak menggunakan pendekatan hukum positif melalui jalur pengadilan atau alternatif seperti mediasi dan arbitrase. Namun, pendekatan tersebut sering kali tidak memperhatikan aspek spiritual dan kemaslahatan yang menjadi inti dari hukum Islam (Fadillah Mursid, Yadi Janwari, Rahmat Syafe'i, Jefik Zulfikar Hafizd, 2023).

Tidak hanya relevan bagi masyarakat, tetapi juga dapat menjadi referensi bagi komunitas lain yang menghadapi permasalahan serupa. Selain itu, penelitian tersebut juga dapat memberikan wawasan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan kerangka hukum yang lebih inklusif, yang mengakomodasi nilai-nilai lokal dan agama dalam penyelesaian sengketa tanah.

Penelitian tersebut juga akan mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam penerapan prinsip-prinsip hukum Islam di masyarakat, seperti rendahnya literasi hukum Islam, keterbatasan lembaga adat dalam menengahi konflik, dan potensi bias dalam mediasi. Dengan mengidentifikasi tantangan ini, penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan rekomendasi strategis untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah berbasis hukum Islam, baik di tingkat individu, komunitas, maupun kebijakan publik.

Penelitian tersebut mampu memberikan kontribusi nyata dalam membangun model penyelesaian sengketa tanah yang tidak hanya adil secara hukum, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai moral, etika, dan spiritual yang menjadi esensi utama dari hukum Islam. Dengan demikian, harmoni sosial dapat tetap terjaga, dan hak-hak individu dapat terlindungi tanpa mengorbankan nilai-nilai kebersamaan yang menjadi ciri khas masyarakat Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian tersebut menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk menganalisis penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi, dari perspektif Wahbah Az-Zuhaili. Pendekatan tersebut dipilih karena memungkinkan peneliti untuk memahami permasalahan secara mendalam dengan mempelajari konteks lokal, budaya, adat, serta penerapan nilai-nilai hukum Islam dalam menyelesaikan konflik tanah.

Pendekatan penelitian berfokus pada satu lokasi tertentu untuk mendapatkan pemahaman yang holistik mengenai dinamika sengketa tanah. Pendekatan tersebut relevan merupakan daerah dengan tingkat konflik tanah yang cukup tinggi, sehingga memberikan peluang untuk mengeksplorasi aspek-aspek penyebab konflik, cara penyelesaian yang digunakan, serta efektivitasnya dalam membangun solusi damai. Perspektif Wahbah Az-Zuhaili menjadi kerangka utama dalam menganalisis bagaimana prinsip-prinsip hukum Islam diterapkan dalam proses penyelesaian sengketa ini.

Untuk mendapatkan data yang valid dan komprehensif, penelitian ini menggunakan tiga teknik pengumpulan data utama:

1. Wawancara mendalam

Peneliti melakukan wawancara dengan berbagai pihak terkait, antara lain:

- 1) Pihak yang bersengketa: pemilik tanah, ahli waris, atau pihak lain yang terlibat langsung.
- 2) Tokoh masyarakat: seperti kepala lingkungan atau ketua adat, yang memiliki peran dalam mediasi atau penyelesaian konflik.
- 3) Tokoh agama: ulama atau ustadz yang memahami hukum islam, khususnya terkait sengketa tanah.
- 4) Mediator: orang yang dipercaya sebagai penengah dalam sengketa tanah, baik secara adat maupun informal.

Wawancara bertujuan untuk menggali informasi terkait penyebab sengketa, proses negosiasi, dan evaluasi dari penyelesaian yang telah dilakukan.

2. Observasi Partisipatif

Observasi dilakukan dengan terlibat langsung atau mengamati proses mediasi, diskusi keluarga, atau penyelesaian yang dilakukan oleh lembaga adat. Melalui observasi, peneliti dapat memahami dinamika sosial dan interaksi antar pihak yang bersengketa, serta bagaimana prinsip-prinsip keislaman diterapkan dalam proses tersebut.

3. Dokumentasi

Peneliti mengumpulkan data sekunder berupa dokumen resmi, seperti:

1. Surat tanah atau sertifikat hak milik.
2. Catatan mediasi atau berita acara penyelesaian sengketa.
3. Literatur tentang hukum islam dan pandangan Wahbah Az-Zuhaili terkait sengketa tanah.

Subjek penelitian adalah pihak-pihak yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam sengketa tanah, seperti:

1. Pemilik tanah atau ahli waris.
2. Tokoh masyarakat atau adat yang berperan sebagai mediator.
3. Tokoh agama yang memberikan pandangan berdasarkan hukum islam.
4. Warga sekitar yang memiliki informasi atau pengalaman serupa.

Subjek ini dipilih secara purposif berdasarkan keterlibatan mereka dalam kasus sengketa tanah yang sedang dikaji.

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif dengan langkah-langkah berikut:

1. Reduksi Data

Data dari wawancara, observasi, dan dokumentasi direduksi untuk menyaring informasi yang relevan dengan tujuan penelitian. Informasi yang tidak terkait langsung dengan tema sengketa tanah atau perspektif hukum Islam tidak dimasukkan dalam analisis.

2. Penyajian Data

Data yang telah direduksi disusun dalam bentuk narasi deskriptif, diagram, atau tabel untuk memudahkan pemahaman tentang dinamika sengketa tanah dan penyelesaiannya.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Peneliti menarik kesimpulan berdasarkan temuan yang relevan, kemudian memverifikasi kesimpulan tersebut dengan membandingkannya dengan teori hukum Islam menurut Wahbah Az-Zuhaili. Kesimpulan yang dihasilkan diharapkan mencerminkan bagaimana prinsip maqashid syariah, seperti perlindungan hak milik dan pemeliharaan harmoni sosial diterapkan dalam kasus tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Kepemilikan Tanah Menurut Wahbah Az-Zuhaili

Tanah adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan. Mengingat arti pentingnya tersebut, untuk mempertahankan eksistensinya dan kepemilikannya secara nyata dibuat batas-batas untuk menghindari terjadinya sengketa sekaligus menunjukkan kepemilikan tanah tersebut (Tetty Marlina Tarigan, 2021).

Menurut Wahbah Zuhaili, kepemilikan merupakan hubungan antara seseorang dengan harta benda yang disahkan oleh syariat, sehingga orang tersebut menjadi pemilik atas harta benda itu, dan berhak menggunakan selama tidak ada larangan terhadap penggunaannya. Beliau menambahkan, milik merupakan suatu ikhtisas yang menghalangi orang lain, menurut syara yang membenarkan si pemilik ikhtisas itu bertindak terhadap barang yang dimiliki sekehendaknya, kecuali ada penghalang (Sirait, Fikri Al-Munawwar, 2018).

Setiap terjadi kepemilikan, maka sebenarnya tidak ada ikatan apapun antara pemilik dan benda yang dimiliki sebelum proses yang disebut "kepemilikan". Baru setelah proses ini, lahirlah malik (pemilik) dan bendanya disebut yang mamluk (dimiliki) sehingga otomatis terjadi hak milik. Dalam konsep kepemilikan dari Wahbah az-Zuhaili, terdapat faktor-faktor kepemilikan sempurna yaitu penguasaan terhadap sesuatu yang boleh, akad, khilafiyah latar belakang dan lahir dari sesuatu yang dimiliki oleh orang-orang tersebut, faktor-faktor tersebutlah yang menentukan adanya suatu hak milik (Abd. Jalil, 2022).

“Seandainya ada seseorang yang menghashab (menyerobot) suatu barang milik orang lain, lalu sipemilik barang itu berkata, “Aku menggugurkan kepemilikanku,” maka kepemilikannya tidak bisa gugur dan barang itu statusnya tetap menjadi miliknya. Akan tetapi yang bisa dilakukan hanyalah memindahkan kepemilikan. Karena tidak boleh suatu itu tanpa ada pemilik. Pemindahan kepemilikan bisa melalui cara akad yang memindahkan suatu kepemilikan seperti jual beli, pewarisan atau wasiat.

Berdasarkan penjelasan Wahbah az-Zuhaili di atas dapat dijelaskan bahwa penguasaan tanah negara tanpa persetujuan pemilik tanah merupakan bentuk menghashab (menyerobot) suatu barang/hak yang orang lain miliki. Perspektif Wahbah az - Zuhaili di atas adalah penjelasan pendukung firman Allah dalam Q.S Al-Baqarah ayat 188. “Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.” Untuk menguatkan perspektif Wahbah Zuhaili mengenai hukum penguasaan tanah negara tanpa persetujuan pemilik selain dari ayat di atas, terdapat hadits yaitu berasal dari Imam Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Aisyah radhiyallahu anha (Desri Ari Enghariano, 2022).

Kepemilikan menurut syariat adalah izin dari as-Syari (pembuat hukum) untuk memanfaatkan suatu ain (zat/benda). As- Syari disini adalah Allah SWT, adapun ain adalah sesuatu yang bisa dimanfaatkan. Sedangkan izin adalah hukum syariat. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa setiap terjadi kepemilikan, maka sebenarnya tidak ada ikatan apapun antara pemilik dan benda yang dimiliki sebelum proses yang disebut “kepemilikan”. Baru setelah proses ini, lahirlah malik (pemilik), dan bendanya disebut mamluk (yang dimiliki) dan otomatis terjadi hak milik (Efri Sarnauli Nasution1, Zulham, 2023).

Sebab kepemilikan ini memiliki beberapa karakteristik khusus sebagai berikut :

- 1) Sebuah sebab yang memunculkan kepemilikan atas sesuatu yang sebelumnya tidak dimiliki siapapun. Adapun sebab kepemilikan lainnya (seperti akad, warisan, dan lain sebagainya), maka kepemilikan yang dimunculkan didahului oleh sebuah kepemilikan yang lain, sehingga bisa dikatakan sebab-sebab kepemilikan tersebut adalah masuk kategori sebab pemindahan kepemilikan.
- 2) Kepemilikan yang bersifat tindakan bukan ucapan, sehingga muncul dengan suatu tindakan atau meletakkan penguasaan atau kepemilikan (wadhul yadi), sehingga kemunculannya dianggap sah dari siapapun juga termasuk orang yang kewenangannya tidak sempurna seperti anak kecil, orang gila, dan orang yang menjalani status al-hajr. Adapun sebab kepemilikan berupa akad, maka kemunculannya tidak sah jika dilakukan oleh orang ketiga tersebut atau ditanggungkan dan digantungkan kepada kehendak dan persetujuan pihak lain

(Akmal Rizki Gunawan Hasibuan, Almas Syafa Syaharohqurrotu' Aini & Muhammad Resky, 2024)

Maka dapat dijelaskan bahwa konsep kepemilikan dari Wahbah Az-Zuhaili mengenai kepemilikan sempurna yaitu penguasaan terhadap sesuatu yang boleh, akad, khalfiyyah (latar belakang) dan lahir dari sesuatu yang dimiliki oleh orang-orang tersebut, dimana faktor tersebut yang menentukan suatu hak milik. Sedangkan kepemilikan tidak sempurna yaitu kepemilikan yang hanya zatnya (bendanya) saja atau kemanfaatannya (penggunaannya) saja.

Pada dasarnya semua harta dapat dimiliki, namun dalam keadaan tertentu harta tidak dapat dimiliki. Berdasarkan hal ini dalam kaitannya bisa atau tidaknya harta dimiliki terbagi atas tiga bagian, yaitu :

- 1) Harta yang sama sekali tidak bisa dimiliki kanat- Tamliik, (menjadikannya milik orang lain) dan tidak pula bisa dimiliki oleh diri sendiri. Yaitu harta yang dikhususkan untuk kepentingan umum, seperti jalan umum, jembatan, benteng, rel kereta api, sungai, dan lain-lain.
- 2) Harta yang tidak bisa dimiliki kecuali dengan adanya sebab yang ditetapkan oleh syara yang karena dengan adanya syara tersebut harta itu bisa untuk dimiliki, seperti wakaf dan aset-aset baitul maal (aset-aset negara).
- 3) Harta yang bisa at-Tamalluk (dimiliki) dan at- Tamliik (dimilikan) secara mutlak tanpa ada suatu syarat atau pembatasan tertentu, yaitu harta selain kedua macam harta di atas. Wahbah Az- Zuhaili juga menjelaskan mengenai penguasaan atas yang bukan hak milik dalam kitabnya Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6 (Az-Zuhaili, n.d.):

Proses Penyelesaian Sengketa Menurut Wahbah Az-Zuhaili

A. As-Sulhu (صلح)

Menurut Wahbah Az-Zuhaili, As-Sulhu adalah konsep dalam hukum Islam yang berarti perdamaian atau penyelesaian konflik melalui musyawarah dan kesepakatan. Secara etimologi As-Sulhu dapat diartikan memutus perselisihan. Adapun secara terminologi dapat diartikan sebagai kontrak kesepakatan yang dibuat untuk menyelesaikan persengketaan. As-Sulhu dapat juga diartikan sebagai sebuah kontrak kesepakatan yang berfungsi sebagai media untuk mencapai perdamaian antara dua kelompok yang sedang berselisih.

B. Penyelesaian Nonformal melalui Mediasi

Mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa tanah yang digunakan oleh para pihak yang bersengketa, setelah upaya musyawarah untuk berdamai tidak berhasil. Para pihak menggunakan mediasi bertujuan untuk meminta bantuan pihak ketiga, sebagai mediator (penengah) agar membantu

menyelesaikan sengketa tanah. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa, serta untuk menghindari konflik dan sengketa yang lebih besar.

C. Penyelesaian Formal melalui Jalur Hukum

Penyelesaian formal melalui jalur hukum adalah proses untuk menyelesaikan perselisihan hukum. Menurut Wahbah Az-Zuhaili, penyelesaian formal melalui jalur hukum adalah salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa yang melibatkan pihak-pihak yang bersengketa dan pihak ketiga yang berwenang, seperti pengadilan. Penyelesaian sengketa secara hukum dapat dilakukan melalui pengadilan (litigasi) atau melalui cara lain diluar pengadilan (non-litigasi). Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) adalah proses formal yang dilakukan di pengadilan, menggunakan aturan-aturan hukum yang ada, membutuhkan pembuktian formal, hasilnya adalah menang atau kalah. Namun, proses ini sering kali dianggap kurang memadai, memakan waktu yang lama dan biaya yang tinggi, sehingga kurang diminati oleh masyarakat.

Penguasaan tanah tanpa izin merupakan tindak pidana ringan dimana seseorang yang telah menguasai sebidang tanah tanpa memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah, ternyata di atas tanah tersebut terdapat pemegang hak atas tanah yang sah. Ketika si penguasa tanah telah diperingati dan ternyata dia tetap ingin bertahan dan tidak ingin keluar dari tanah yang dimaksud, maka tindakan seperti ini termasuk tindak pidana penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, sebagaimana dimaksud di dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya. "Jika seandainya ada seseorang atau sekelompok orang yang memakai tanah tanpa izin kuasanya, maka suatu saat Walikota/ Bupati yang bersangkutan dapat mengambil Tindakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut". Penyelesaian permasalahan berupa penertiban atau penataan lahan untuk mengosongkan tanah yang dimaksud dengan mengikuti proses dan pelaksanaan penertiban yang tertuang dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 207 Tahun 2016 tentang Penertiban Pemakaian atau Penguasaan Tanah Tanpa Izin Yang Berhak. Tetapi untuk penyelesaian penguasaan lahan milik negara, harus diusahakan menggunakan penyelesaian jalur musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Menteri Agraria harus memperhatikan kepentingan masyarakat yang memakai tanah tersebut, serta kepentingan penduduk lainnya di area sekitar. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 5 Ayat (4) Perpu No.51 Tahun 1960 (Kolopaking D.A Anita, 2013 : 56)

Analisis Perspektif Wahbah Az-Zuhaili

Wahbah Az-Zuhaili dalam pandangannya tentang hukum islam, menekankan pentingnya penyelesaian sengketa dengan cara yang adil, damai, dan bermaslahat. Analisis terhadap proses penyelesaian sengketa tanah menunjukkan beberapa point penting:

1. Prinsip Perlindungan Hak Milik (حفظ المال)

Hukum islam memberikan perhatian besar terhadap perlindungan hak milik. Dalam kasus ini, penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan pembuktian dokumen kepemilikan sejalan dengan prinsip ini. Namun, masih ditemukan kekurangan dalam upaya masyarakat untuk memastikan keabsahan dokumen mereka sebelum transaksi.

2. Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa

Wahbah Az-Zuhaili menekankan pentingnya keadilan (عدالة) dalam menyelesaikan sengketa. Proses mediasi yang dilakukan oleh tokoh masyarakat dan agama telah berusaha menerapkan prinsip ini, meskipun dalam beberapa kasus masih ada pihak yang dirugikan.

3. Maqashid Syariah dalam Penyelesaian Konflik

Penyelesaian sengketa tanah sebagian besar mengacu pada maqashid syariah, terutama perlindungan hak milik dan menjaga harmoni sosial. Proses mediasi sering kali berhasil mencegah konflik bereskalasi menjadi kekerasan atau permusuhan yang lebih besar.

4. Pentingnya Musyawarah (الشورى)

Wahbah Az-Zuhaili sangat menekankan pentingnya musyawarah dalam pengambilan keputusan. Dalam konteks ini, musyawarah yang dilakukan melalui mediasi menunjukkan efektivitasnya dalam menyelesaikan sengketa dengan pendekatan damai.

Maka dapat dipahami bahwa keberhasilan sebuah penyelesaian alternatif bergantung pada kesadaran penuh masing-masing pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalah dengan tetap memenuhi aturan yang berlaku selama proses sedang berlangsung. Disamping itu pemilihan tool and human resource (mediator/hakam) yang tepat sangat berpengaruh terhadap cepat dan adilnya hasil yang tercapai dalam proses penyelesaian.

Konsep menguasai tanah tanpa izin pemilik tanah dalam hal ini adalah penguasaan tanah negara yang dikelola oleh perusahaan milik negara. Walaupun kondisi keadaan tanah yang belum dimanfaatkan secara maksimal oleh pihak pengelola tanah, namun dalam islam tidak dibenarkan menggunakan atau menguasai tanah yang bukan hak milik tanpa persetujuan pemilik ataupun pengelola tanah tersebut. Dalam menguasai

sesuatu, seseorang diperbolehkan untuk mengambil manfaat dengan cara sesuai syara'. Seseorang tidak diperbolehkan untuk mengambil manfaat dan suatu barang tanpa memperoleh izin dari pemilik, ataupun sesuai dengan bentuk muamalah yang diperbolehkan.

Berdasarkan hasil temuan dari analisis, terdapat beberapa rekomendasi strategis untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi:

A. Penguatan Peran Mediasi Lokal

1. Pelatihan untuk Tokoh Masyarakat dan Agama

Tokoh masyarakat dan agama perlu dibekali dengan pelatihan khusus terkait hukum pertanahan, baik dari aspek hukum negara maupun hukum islam.

2. Pembentukan Forum Penyelesaian Sengketa Lokal

Dibutuhkan forum atau lembaga lokal yang berfungsi sebagai tempat mediasi dan konsultasi hukum. Forum ini dapat melibatkan pihak pemerintah setempat, tokoh masyarakat, dan ahli hukum islam untuk memberikan panduan yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah.

B. Edukasi dan Kesadaran Hukum Masyarakat

1. Peningkatan Pemahaman tentang Dokumen Kepemilikan

Pemerintah dan lembaga terkait perlu menyosialisasikan pentingnya memiliki dokumen kepemilikan tanah yang sah. Program ini dapat dilakukan melalui seminar, sosialisasi rutin, atau distribusi informasi di tingkat kelurahan.

2. Penyuluhan tentang Hukum Islam

Edukasi mengenai hukum islam, terutama dalam hal kepemilikan dan penyelesaian sengketa, dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang cara yang benar dan bermaslahat dalam menyelesaikan konflik.

C. Perbaikan Administrasi Pertanahan

1. Digitalisasi dan Sinkronisasi Data Pertanahan

Pemerintah perlu mempercepat digitalisasi dokumen tanah untuk mencegah kasus sertifikat ganda. Sinkronisasi antara lembaga pertanahan dengan pemerintah daerah juga harus diperkuat untuk menghindari konflik administrasi.

2. Pendampingan dalam Pengurusan Dokumen

Banyak masyarakat yang tidak memahami prosedur pendaftaran tanah. Pendampingan yang melibatkan pemerintah, notaris, atau lembaga bantuan hukum dapat membantu masyarakat mengurus dokumen tanah mereka dengan benar.

D. Integrasi Prinsip Maqashid Syariah dalam Kebijakan

Pendekatan maqashid syariah yang menekankan perlindungan hak milik (*hifz al-mal*) dan harmoni sosial perlu diintegrasikan dalam kebijakan penyelesaian sengketa di tingkat lokal. Pemerintah daerah dapat merumuskan aturan khusus yang mengakomodasi nilai-nilai hukum Islam dalam penyelesaian sengketa tanah, terutama di komunitas yang memiliki ikatan budaya dan agama yang kuat.

Penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi, menunjukkan bahwa proses mediasi berbasis masyarakat dengan panduan nilai-nilai hukum Islam cukup efektif dalam menciptakan solusi yang damai dan bermaslahat. Perspektif Wahbah Az-Zuhaili memberikan landasan teoritis yang kuat untuk mendukung perlindungan hak milik, keadilan, dan harmoni sosial dalam penyelesaian konflik (Desri Ari Enghariano, 2022).

Namun, tantangan seperti kurangnya dokumen kepemilikan yang sah, ketidakpahaman masyarakat terhadap hukum, dan keterbatasan wewenang mediator perlu diatasi melalui langkah-langkah strategis. Dengan mengoptimalkan mediasi lokal, meningkatkan edukasi hukum, serta memperkuat administrasi pertanahan, diharapkan sengketa tanah dapat diselesaikan dengan cara yang lebih efektif, adil, dan sesuai dengan nilai-nilai hukum Islam. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memahami bagaimana hukum Islam, khususnya perspektif Wahbah Az-Zuhaili, dapat diterapkan dalam konteks lokal untuk menyelesaikan konflik tanah. Selanjutnya, diperlukan penelitian lanjutan yang lebih luas untuk mengkaji efektivitas model ini di wilayah lain dengan karakteristik sosial dan budaya yang berbeda (Rahmatillah, dkk, 2019).

Penelitian tersebut menghasilkan beberapa temuan penting terkait penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi di dari perspektif Wahbah Az-Zuhaili. Temuan ini mencakup penyebab sengketa, proses penyelesaian yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait, serta analisis prinsip-prinsip hukum Islam yang diterapkan dalam konteks lokal.

Islam sebagai agama yang rahmatan lil alamiin memberikan panduan yang jelas tentang hak-hak kepemilikan, termasuk kepemilikan atas tanah. Konsep *milkiyah* (kepemilikan) dalam hukum Islam tidak hanya mengatur aspek individual, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan kepentingan umum maslahah (Abu Ishaq al-Shatibi : 2011).

Islam memiliki konsep yang komprehensif tentang kepemilikan tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa yang telah teruji sepanjang sejarah peradaban Islam (Wahbah al-Zuhayli, 2009).

Pada dasarnya semua harta dapat dimiliki, namun dalam keadaan tertentu harta tidak dapat dimiliki. Berdasarkan hal inidalam kaitannya bisa atau tidaknya harta dimiliki terbagi atas tiga bagian, yaitu :

“Seandainya ada seseorang yang menghashab (menyerobot) suatu barang milik orang lain, lalu sipemilik barang itu berkata, “Aku menggugurkan kepemilikanku,”

maka kepemilikannya tidak bisa gugur dan barang itu statusnya tetap menjadi miliknya. Akan tetapi yang bisa dilakukan hanyalah memindahkan kepemilikan. Karena tidak boleh suatu itu tanpa ada pemilik. Pemindahan kepemilikan bisa melalui cara akad yang memindahkan suatu kepemilikan seperti jual beli, pewarisan atau wasiat” (Syarifuddin : 2003).

Allah SWT melarang hamba-Nya untuk memperoleh sesuatu dengan jalan yang bathil. Larangan memakan harta yang merupakan sarana kehidupan manusia dengan jalan bathil yang mengandung makna larangan melakukan transaksi yang tidak mengantar manusia pada jalan yang sesuai dengan ajaran agama islam (Hasanah, Uswatun, 2021).

Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah berbasis prinsip hukum Islam, khususnya perspektif Wahbah Az-Zuhaili, dapat menjadi alternatif yang efektif jika diterapkan dengan baik. Namun, diperlukan edukasi lebih lanjut kepada masyarakat tentang pentingnya dokumen kepemilikan yang sah, serta pemahaman terhadap hukum Islam terkait kepemilikan tanah dan penyelesaian sengketa.

Temuan ini juga menyoroti perlunya peran aktif pemerintah dalam mendukung proses mediasi dengan memberikan pelatihan kepada tokoh masyarakat dan agama tentang hukum pertanahan serta prinsip hukum Islam, sehingga mereka dapat lebih efektif dalam membantu penyelesaian sengketa tanah di masyarakat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan mengenai penyelesaian sengketa tanah rumah pribadi dapat disimpulkan bahwa penyebab sengketa tanah adalah terutama disebabkan oleh perbedaan pendirian dan perasaan karena itu dapat mengakibatkan bentrokan antara individu, kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan, ketidaksesuaian dokumen administrasi, masalah batas dan letak bidang tanah. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui pendekatan nonformal seperti mediasi oleh tokoh masyarakat dan kepala lingkungan, serta melalui pendekatan berbasis hukum Islam yang melibatkan tokoh agama. Jika kedua pendekatan ini tidak berhasil, penyelesaian formal melalui pengadilan menjadi pilihan terakhir. Pendekatan Wahbah Az-Zuhaili menekankan perlindungan hak milik (حفظ المال), keadilan (عدالة), dan kemaslahatan umat (مقاصد الشريعة). Prinsip-prinsip ini sangat relevan dalam menyelesaikan sengketa tanah karena memberikan dasar yang kuat untuk mencapai penyelesaian yang adil, harmonis, dan bermaslahat bagi masyarakat. Kendala utama yang dihadapi adalah kurangnya bukti atau dokumen resmi kepemilikan tanah, rendahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan dan hukum Islam, serta keterbatasan wewenang mediator lokal dalam menegakkan keputusan.

SARAN

Untuk mengurangi sengketa tanah di masa depan, diperlukan upaya peningkatan pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan dan hukum islam melalui edukasi. Selain itu, perbaikan administrasi pertanahan, penguatan peran mediator lokal, serta integrasi nilai-nilai hukum islam dalam penyelesaian sengketa dapat menjadi solusi yang efektif dan berkelanjutan. Dengan pendekatan ini, diharapkan konflik dapat diminimalkan, dan hubungan sosial di masyarakat tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Efri Sarnauli Nasution¹, Zulham, 2023, pengaturan pengelolaan wisata alam oleh masyarakat perspektif wahbah az - zuhaili (studi kasus desa botung, kecamatan batang lubu sutam, kabupaten padang lawas), Vol. 6, No. 1, September 2023
- Enghariano, Desri Ari, Pembacaan Wahbah Az-Zuhaili Terhadap Term Mubazir Dalam Kitab *Al-Tafsir Al-Munir* Al Fawatih, Jurnal Kajian al-Qur'an dan Hadis Volume 3 Nomor 1 Edisi Januari-Juni 2022
- Hasibuan Akmal Rizki Gunawan, Aini Almas Syafa Syaharohqurrotu, Resky, Muhammad, Nilai-Nilai Kemanusiaan Perspektif Wahbah Zuhaili Dalam Tafsir Al-Munir Terhadap Pengembangan Pendidikan Indonesia, Jurnal Muslim Heritage. Vol. 9 No, 2 Juni 2024
- Hasanah, Uswatun (2021) Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Tanah di Tinjau dari Pendapat Imam Syafi'i (Studi Kasus di Kelurahan Pasar Baru Batahan Kabupaten Mandailing Natal). Skripsi thesis, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Jalil, Abd, Status Kepemilikan Menurut Ekonomi Syariah, Al-Mizan : Jurnal Ekonomi Syariah Vol. 5 Edisi II Desember 2022
- Kolopaking D.A Anita, *Asas iktikad baik dalam penyelesaian sengketa kontrak melalui Arbitrase*. PT Alumni, Bandung, 2013.
- Nurhayati. 2017. "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria." Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum Dan Mazhab.
- Nasution, A., & Tarigan, T. M. (2023). Analisis Hukum Penguasaan Tanah Negara Tanpa Persetujuan Pemilik Tanah Di Kecamatan Stm Hilir, Kabupaten Deli Serdang Perspektif Wahbah Az - Zuhaili. Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial, 10(001). <https://doi.org/10.30868/am.v10i001.3652>

- Ramadhani, R., Hanifah, I., & Wajdi, F. (2024). Presidential Decree Number 62 of 2023: Distortion Regulation or Acceleration Solution for Agrarian Reform. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 24(1)
- Rahmatillah, Syarifah, and Sari Handayani. 2019. "Aspek Pidana Dalam Pemanfaatan Tanah Negara Tanpa Izin Perspektif Fiqh Jinayah." *Legitimasi* (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry)
- Ridwan, 2021, *Hukum Pertanahan Islam*, Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri UIN Saizu) STAIN Press, Purwokerto, 2021
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005),
- Sholihah, Siti Arifatun, Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan, *Jurnal Muslim Heritage*. Vol. 10 No, 8 Juli 2018
- Sirait, Fikri Al-Munawwar. 2018. *Hukum Kepemilikan Sisa Kain Jahitan Menurut Wahbah Az Zuhaili* (Studi Kasus di Desa Pematang Sungai Baru Kec. Tanjungbalai Kab. Asahan). Skripsi, Medan: UIN Sumatera Utara.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Kencana, 2003
- Tarigan, Tetty Marlina. 2021. *Grand Sultan Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Di Kota Medan* (Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam)
- Al-Zuhayli, Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Juz 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, 2009)