



**IMPLEMENTASI TEORI PERUBAHAN SITUASI
(NAZHARIYAT AL-ZHURUF AL-THARI'AH)
DALAM PENYELESAIAN KASUS
PELANGGARAN HAK SEWA-MENYEWA
TANAH BENGKOK HASIL LELANG DI
INDONESIA**

Alfi Ma'rifatun Nisa

Law office Jallu and Patners Associates

Email: alfinisa588@gmail.com

Submitted:

20 September 2021

Revision Required:

29 November 2021

Published:

*30 Desember
2021*

Abstract

Leasing a tanah bengkok is one part of the muamalah practice, where violations are often found by one party, causing a change in the situation (condition) in the implementation of the contract. This encourages the agreement makers to immediately follow up on changes in these conditions so that no party is harmed. Cases of violation of rights in the lease of tanah bengkok with the auction system in Indonesia are generally motivated by the existence of old tenants who do not carry out their obligations according to the contents of the agreement, namely exceeding the time limit in returning the tanah bengkok. Then the solution is to free the old tenant to manage the tanah bengkok outside the rental period, so that it causes the next tenant to not get the right to cultivate the tanah bengkok. For that, there must be a solution to

overcome this. The fiqh scholars have thought of several rules or thoughts to overcome these things that cannot be prevented. Therefore, in Islam, the term theory of situation change (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*) is known, which is a theory that aims to overcome these things that cannot be prevented.

Keywords: theory of changes in situation (*nazhariyat al-zhuruf al-thari'ah*), violation of rights, leases, tanah bengkok

Abstrak

Sewa menyewa tanah bengkok merupakan salah satu bagian dari praktik muamalah, yang mana sering kali ditemukan pelanggaran oleh salah satu pihak, sehingga menimbulkan perubahan situasi (kondisi) pada pelaksanaan akadnya. Hal demikian mendorong para pembuat perjanjian untuk segera menindaklanjuti adanya perubahan kondisi tersebut agar tidak ada pihak yang dirugikan. Kasus pelanggaran hak dalam sewa-menyewa tanah bengkok dengan sistem lelang di Indonesia umumnya dilatarbelakangi adanya penyewa lama yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai isi surat perjanjian yaitu melebihi batas waktu dalam mengembalikan tanah bengkok. Kemudian penyelesaiannya dengan membebaskan penyewa lama untuk mengelola tanah bengkok diluar masa sewanya, sehingga hal tersebut menyebabkan penyewa berikutnya tidak mendapat haknya untuk mengolah tanah bengkok. Untuk itu, harus ada solusi untuk mengatasi hal tersebut. Para ulama fiqh telah memikirkan beberapa kaidah atau pemikiran untuk mengatasi hal yang tidak dapat dicegah tersebut. Oleh karena itu, dalam Islam telah dikenal istilah teori perubahan situasi (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*), yang mana merupakan teori yang bertujuan untuk mengatasi hal yang tidak dapat dicegah tersebut.

Kata Kunci: Teori Perubahan Situasi (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*), Pelanggaran Hak, Sewa-menyewa, Tanah Bengkok.

PENDAHULUAN

Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing saling membutuhkan satu sama lain, supaya mereka tolong-menolong dalam segala urusan hidup masing-masing, baik dalam jual beli, sewa-menyewa, atau yang lainnya, baik dalam kepentingan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum. Dengan cara demikian kehidupan

masyarakat menjadi teratur. Akan tetapi sifat serakah tetap ada pada manusia, suka mementingkan diri sendiri supaya hak masing-masing jangan sampai tersia-sia. Oleh sebab itu, agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya sehingga perbantahan dan dendam-mendendam tidak akan terjadi. Manusia adalah makhluk sosial. Kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya guna mementingkan taraf perekonomian dan kebutuhan hidup serta keperluan lain tidak bisa diabaikan. Kerjasama dapat memberikan manfaat bagi sesama umat manusia dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak seperti mengadakan transaksi atau perjanjian (Anwar, 2007: 68). Maka diperlukan cara bermuamalah yang benar, yaitu dengan memfungsikan nilai-nilai Islami dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih adil (An-Nabahan, 2000: 1).

Di zaman yang semakin maju, serta transaksi yang semakin berkembang, manusia berusaha menggunakan akal pikirannya untuk melakukan berbagai macam transaksi. Dengan tujuan bisa digunakan untuk memperoleh sesuatu yang sesuai dengan keinginannya. Salah satu transaksi yang telah dimunculkan adalah transaksi sewa-menyewa (*ijarah*) tanah bengkok dengan sistem lelang. Praktik sewa menyewa tanah bengkok masih perlu ditinjau ulang lagi dari segi hukum Islam. Karena pada kenyataannya masih banyak penyelewengan, sehingga menimbulkan perselisihan antar pihak. Diantaranya sering terjadi wanprestasi atau cidera janji, atau bahkan pelanggaran terhadap hak salah satu pihak. Ketika peraturan yang dibuat dan sudah disetujui semua pihak dilanggar oleh salah satu pihak. Padahal yang membedakan transaksi sistem syari'ah dengan konvensional salah satunya adalah faktor akad (kontrak).

Menurut ajaran Islam, akad atau kontrak yang telah sepakati harus dilaksanakan. Seseorang tidak boleh melanggar janji atau kontrak yang telah ditetapkannya. Akan tetapi terkadang terjadi situasi jika akad atau kontrak dipaksa untuk terlaksana maka akan ada pihak yang dirugikan. Jika hal itu terjadi maka prinsip keadilan yang dijunjung tinggi oleh Islam akan dilanggar. Untuk itu, harus ada solusi untuk mengatasi hal tersebut. Para ulama fikih telah menetapkan beberapa kaidah hukum dan pemikiran hukum tentang masalah ini (Musonnif dan Asiyah, 2012: 3). Oleh karena itu, dalam fikih muamalah terdapat istilah teori perubahan

situasi (*Nazhariyat az-Zhuruf al-Thari'ah*), yang mana merupakan teori yang bertujuan untuk mengatasi hal yang tidak dapat dicegah tersebut.

Dalam praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Indonesia pada umumnya tidak jarang terjadi kasus pengembalian tanah bengkok yang melebihi batas waktu setelah masa sewa berakhir atau dengan kata lain keterlambatan penyewa dalam mengembalikan tanah bengkok. Sehingga setelah dilakukan pelelangan yang selanjutnya, tanah yang seharusnya sudah menjadi hak penyewa yang baru masih digunakan oleh penyewa yang lama. Akibatnya peserta lelang yang baru tidak dapat menggunakan manfaat atas tanah bengkok yang telah berhasil dimenangkan saat proses pelelangan. Jadi, dalam kasus ini terjadi perubahan kondisi dimana tanah bengkok yang sudah dilelangkan kepada penyewa baru belum siap diolah akibat masih ada tanaman yang belum dipanen oleh penyewa lama.

Adanya perubahan kondisi tersebut kemudian mendorong para pembuat perjanjian untuk menyelesaikannya dengan cara membebaskan penyewa lama untuk mengolah tanah bengkok diluar masa sewanya atau dengan kata lain tetap melanjutkan pengolahan tanahnya saat sudah jatuh tempo dan dimasa sewa penyewa baru. Hal tersebut menyebabkan penyewa baru tidak bisa mengolah tanah bengkok penyelesaian yang tidak tepat tersebut. Melihat hal itu, penulis tertarik untuk meneliti sejauh mana kasus tersebut diatas jika dikorelasikan dengan teori perubahan situasi (*Nazhariyat az-Zhuruf al-Thari'ah*), sehingga dapat diselesaikan dengan tetap memegang syarat-syarat dari teori ini agar nilai keadilan dapat ditegakkan bagi korban pelanggaran hak tersebut.

PEMBAHASAN

Konsep Teori Perubahan Situasi (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*)

Definisi perubahan situasi pada hukum perdata dalam artikel yang ditulis oleh Mahmud Fahd Mahidat dan dikutip oleh Ahmad Musonnif dalam jurnalnya adalah setiap hal yang tidak diharapkan yang terjadi pada akad dan diperkirakan dapat memberi dampak negatif terhadap tujuan akad transaksi dengan pembayaran angsuran atau ditunda. Sebagai akibatnya salah satu pihak akan dirugikan terkait masalah nilai pembayaran (Musonnif dan Asiyah, 2012: 3).

Dengan penjelasan di atas bisa didefinisikan bahwa teori perubahan situasi (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*) pada hukum perdata adalah seperangkat kaidah dan hukum untuk mengatasi dampak negatif yang disebabkan oleh perubahan situasi yang menimpa salah satu pihak yang melakukan akad yang disebabkan oleh perubahan situasi dan akan mengancam kerugian bagi pihak tersebut. Prinsip dasar dari teori perubahan situasi adalah perubahan atau pembatalan akad berdasarkan hukum Islam karena adanya perubahan situasi yang terjadi secara alami dan tidak direkayasa.

Teori Perubahan Situasi sudah ada dalam Hukum Islam sebelum dikenal oleh hukum buatan manusia. Hal ini dikarenakan hukum Islam didasarkan pada keadilan yang merupakan salah satu pilar dasarnya. Semua ketentuan hukum Islam bertujuan untuk mencapai keadilan antar individu, baik di dunia maupun di akhirat. Oleh karena itu, syariat Islam sangat mengakui adanya teori ini. Jika kekuatan pengikat kontrak bertentangan dengan prinsip keadilan dan kewajaran, maka syariat Islam tidak segan-segan menerapkan keadilan, apalagi jika kondisi darurat itu akan merugikan salah satu pihak (Al-Mansoori, 2017: 2).

Teori perubahan situasi tumbuh dalam lingkup peradilan administrasi, kemudian merambat ke dalam lapangan hak-hak khusus. Teori ini pada awalnya berdiri diatas ide penyelamatan orang yang bertransaksi yang terkena bencana ekonomis. Keseimbangan transaksinya sudah cacat, hal mana dapat membawanya kepada kehancuran. Teori ini bertujuan untuk menciptakan keadilan di dalam berbagai transaksi dan menghindari kezaliman. Sebagaimana Dr. Abd Al-Hayy Hiyazi juga menyatakan bahwa mestinya dasar yang dipandang sebagai landasan berdirinya teori perubahan situasi (*Nazharuyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*) itu adalah keadilan (Al-Zuhaili, 1997:349).

Dalam Firman Allah SWT surah Al-Baqarah : 188 :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.” (Q.S Al-Baqarah : 188)

Dari ayat di atas bisa ditarik suatu dasar hukum bahwa, jika telah terjadi akad jual beli, misalnya buah yang ada di pohon atau tanaman yang ada di sawah sebelum masa panen, kemudian tanpa diduga setelah masa panen buah atau tanaman tersebut rusak maka hendaklah si penjual mengurangi atau menurunkan harga yang sebelumnya telah disepakati. Tujuannya adalah agar terjadi keseimbangan antara barang dengan harga dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena jika tidak maka hal itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang batil. Dengan kata lain karena hal yang didapatkan oleh salah satu pihak yang “diuntungkan” bukanlah oleh situasi yang diizinkan oleh hukum Islam. Sebab situasi tersebut menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak (Musonnif dan Asiyah, 2012: 6).

Adapun dalil hadis yang terkait dengan kondisi berubah ini menurut Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy adalah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari Jabir bin ‘Abdillah r.a.(Ad-duwaisy, 2021) ia berkata, Rasulullah SAW bersabda:

إِنْ بَعْتَ لِأَخِيكَ تَمْرًا فَأَصَابَتْهُ جَائِحَةٌ فَلَا تَحِلَّ لَكَ أَنْ تَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا لِمَ تَأْخُذُ مَالَ
أَخِيكَ بِغَيْرِ حَقِّ

Artinya : “Jika engkau menjual kurma kepada saudaramu (sesama muslim), lalu kurma tersebut tertimpa musibah /wabah, maka tidak halal bagimu untuk mengambil (harga) darinya sedikit pun. Karena engkau tidak dibenarkan mengambil harta saudaramu sendiri.”

Menurut al-Qurthubi, hadis tersebut dengan jelas memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban pembayaran oleh pembeli atas pembelian buah yang rusak (Musonnif dan Asiyah, 2012: 10). Padahal seseorang yang sudah membeli sesuatu atau mengadakan perikatan dengan orang lain harus memenuhi tuntutan tersebut, sehingga hukumnya haram jika ia tidak memenuhi tuntutan tersebut. Namun jika dalam pelaksanaannya terdapat kondisi yang tidak dapat dihindari yang menyebabkan perikatan tersebut terhambat atau gagal maka dalam hukum Islam diperbolehkan untuk tidak memenuhi tuntutan tersebut.

Gagasan perubahan hukum diatas terlihat jelas dengan adanya salah satu kaidah dari qawa'id fiqhiyah yang dibuat oleh Ibn Qayyim al Jauziyyah (Mustaufikin, 2018:85) yang berbunyi:

تَعْيِيرُ الْفَتْوَى بِحَسَبِ تَعْيِيرِ الْأُمْنَةِ وَالْأَمْكِنَةِ وَالْأَحْوَالِ وَالنِّيَّاتِ وَالْعَوَاعِدِ

Artinya: “Suatu ketetapan hukum (fatwa) dapat berubah disebabkan berubahnya waktu, tempat, situasi (kondisi), niat, dan kebiasaan.”

Dalam redaksi lain disebutkan juga bahwa hukum yang berubah sesuai perubahan waktu tersebut adalah hukum yang berdasarkan pada kemaslahatan dan *‘urf / kebiasaan* (Mustaufikin, 2018:85), yakni sebagaimana tertuang dalam kaidah berikut:

لَا يَنْكُرُ تَغْيِيرُ الْأَحْكَمِ الْمَنْبِيَةِ عَلَى الْمَصْلَحَةِ وَالْغُرْفِ بِتَغْيِيرِ الزَّمَنِ

Artinya: “Tidak dapat diingkari bahwa hukum berubah karena maslahat, adat (kebiasaan), dan perubahan waktu.”

Dari kaidah-kaidah di atas pada dasarnya memiliki substansi yang sama yaitu terjadinya perubahan hukum islam dikarenakan beberapa faktor. Jika faktor-faktor yang dapat merubah hukum islam itu dikumpulkan maka dapat diketahui bahwa ada lima faktor ekstenal yang dapat mempengaruhi perubahan hukum islam, kelima faktor tersebut adalah *alzaman* (waktu), *al-makan* (tempat), *al-ahwal* (keadaan), *al-niyat* (niat) dan *al-‘adat* (kebiasaan). Menurut Ibn Qayyim syariat dibangun atas dasar kebijaksanaan dan kemaslahatan manusia di dunia dan di akhirat. Pondasi dari syariat adalah keadilan, rahmah (kasih sayang), kemaslahatan (Mustaufikin, 2018:85-86).

Namun dalam penerapan kaidah ini, tentu tidak dapat diterapkan secara general dan mutlak. Dalam penerapannya, kaidah ini hanya berlaku untuk hukum yang dapat menerima perubahan (*al-Mutagayyirat*) (Komaidi dan Febriani, 2020: 5). Hukum ekonomi yang dapat menerima perubahan adalah hukum yang didasarkan pada hasil ijtihad para ahli fikih dan ahli fatwa. Yang mana merupakan hukum yang tidak ada nash yang jelas yang mengarah kepadanya sehingga ada ruang bagi para mujtahid untuk berijtihad. Diantaranya adalah hukum pada akad dengan pembayaran ditunda. Akad dengan model seperti ini adalah akad yang pelaksanaannya berkelanjutan (*mustamirrah*) seperti akad sewa (*ijarah*), akad jual beli buah yang telah matang dan masih ada di pohon dan akad dengan jual beli barang dengan pembayaran ditunda atau diangsur dan lain sebagainya (Musonnif dan Asiyah, 2012: 14).

Kesimpulan dari dalil-dalil tersebut diatas adalah bahwa jika terjadi situasi yang berubah setelah terjadi akad pada transaksi dengan pembayaran tertunda dan salah satu pihak menjadi dirugikan karenanya maka menurut hukum Islam langkah yang harus dilakukan adalah

melakukan perubahan pada akad atau membatalkan akad tersebut dengan tujuan untuk mengembalikan keseimbangan pertukaran di antara dua pihak yang melakukan akad (Musonnif dan Asiyah, 2012: 14).

Syarat teori perubahan situasi ada 4, yaitu :

- a. Adanya akad yang isinya tidak langsung dilaksanakan pada saat pelaksanaan akad. Sehingga dimungkinkan adanya situasi yang berubah dalam pelaksanaan akadnya.
- b. Situasi yang berubah ini haruslah peristiwa luar biasa dan peristiwa yang tidak mampu diramalkan atau sesuatu yang tidak dapat dicegah atau dihilangkan dan diluar kendali para pihak yang melakukan akad
- c. Situasi ini memberikan dampak negatif luar biasa yang mengarah kepada bahaya yang secara umum tidak dapat diatasi atau dengan kata lain membuat seseorang terancam rugi besar.
- d. Situasi yang berubah ini merupakan akibat dari faktor eksternal dan di luar kehendak pihak yang melakukan akad.

Pelanggaran Hak Sewa-menyewa Tanah Bengkulu Hasil Lelang

Menurut Subekti perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan (Subekti, 1970:90).

Sewa-menyewa tanah pada masa sekarang sudah merupakan sesuatu yang lumrah dilakukan dalam kehidupan sehari-hari yang erat kaitannya dengan keperluan bisnis ataupun kerjasama-kerjasama yang berkaitan dengan pengembangan/ penggunaan tanah untuk tujuan lebih besar dan pastinya disertai kesepakatan yang memberi keuntungan bagi para pihak yang memperjanjikan (Amin, 2018: 44). Tanah bengkok yang merupakan aset besar bagi desa dalam pemasukan keuangan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya agar tetap memberikan keuntungan. Maka dalam ketentuan pengelolaan secara sewa dilakukan atas dasar menguntungkan desa.

Tanah bengkok disewakan setiap tahunnya atau disetiap periodenya kepada masyarakat dibeberapa wilayah di Indonesia dengan sistem lelang dan diselenggarakan oleh perangkat desa aktif untuk pemasukkan desa atau Pemerintah Daerah. Pengelolaan aset desa

yang berupa tanah desa atau tanah bengkom tidak boleh dilakukan dengan semena-mena atas kewenangan pribadi dari seorang Kepala Desa semata namun telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang sah. Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan milik desa dibahas oleh Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik Desa yang diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Prasetyo, 2018: 7).

Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintah Daerah pengaturan tanah bengkok yang menurut Pasal 155 ayat (1) menjadi urusan pemerintahan daerah yang didanai oleh APBD. Selain itu pula ditegaskan dalam Pasal 201 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa pendanaan sebagai akibat perubahan status desa menjadi kelurahan dibebankan pada APBD Kabupaten/Kota, serta perubahan Desa menjadi Kelurahan berakibat pada kekayaan desa menjadi kekayaan daerah dan dikelola oleh kelurahan yang bersangkutan (Prasetyo, 2018: 14). Selain itu, perubahan status Desa menjadi Kelurahan juga diikuti dengan berubahnya perangkat Desa menjadi perangkat Kelurahan, dahulunya perangkat Desa bukan merupakan Pegawai Negeri Sipil, maka setelah berubah status Pemerintahannya menjadi Kelurahan, maka perangkatnya berstatus Pegawai Negeri Sipil (Prasetyo, 2018: 5).

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok di Indonesia tentunya tidak selamanya berjalan lancar sesuai isi surat perjanjian. Tidak jarang terjadi permasalahan wanprestasi atau cidera janji antara para pihak dalam pelaksanaannya. Ketika peraturan yang dibuat oleh panitia lelang dan sudah disetujui oleh para peserta lelang dilanggar oleh salah satu pihak. Di dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok terdapat juga hambatan-hambatan yang dialami oleh para pihak. Tidak bisa dipungkiri bahwa dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh para pihak, tetapi salah satu pihak tetap melanggar perjanjian yang telah dibuat sehingga menimbulkan wanprestasi (Puspitasari, 2017: 4).

Pada dasarnya suatu perjanjian sewa-menyewa akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik, namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanpretasi. Seperti halnya dengan pelanggaran yang dilakukan dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok dengan sistem lelang yang terjadi di Indonesia, yaitu keterlambatan pengembalian tanah bengkok yang tidak sesuai dengan ketentuan jatuh tempo dalam surat perjanjian yang menyebabkan penyewa setelahnya tidak bisa mengambil haknya. Permasalahan yang sering terjadi adalah terjadi ketika masa sewa tanah bengkok sudah jatuh tempo belum juga dikembalikan kepada pihak yang menyewakan oleh penyewa lama karena masih ada tanaman yang belum dipanen. Padahal para penyewa harus mengembalikan tanah bengkok dalam keadaan kosong apabila sudah jatuh tempo karena akan dipakai oleh penyewa selanjutnya.

Dalam sewa-menyewa tentu saja ada batas waktu yang ditentukan untuk pemakaian sewanya. Berakhirnya masa sewa mewajibkan penyewa mengembalikan barang sewaanannya. Jika barang tersebut berbentuk barang tidak bergerak seperti tanah, maka penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, karena sewa-menyewa bersifat sementara bukan menjadi hak milik penyewa. Jika sampai batas waktunya barang yang disewa belum juga dikembalikan atau terlambat dikembalikan, maka sesuai perjanjian sebelumnya tentang syarat dan ketentuan sewa-menyewa, berarti penyewa melanggar isi perjanjian tersebut (Sevia, 2017: 60).

Jadi, dalam kasus tersebut penyewa lama sudah melanggar isi perjanjian sewa-menyewanya dengan pihak yang menyewakan dengan terlambat dalam mengembalikan tanah bengkok sesuai batas waktu yang telah ditentukan yang menyebabkan penyewa baru kehilangan haknya akibat pelanggaran yang dilakukan penyewa lama dan ketidaktegasan pihak yang menyewakan dalam menyelesaikan permasalahan ini.

Analisis Implementasi Teori Perubahan Situasi (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*) terhadap Kasus Pelanggaran Hak Sewa Penyewa Tanah Bengkulu Hasil Lelang

Agama Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan kepada setiap orang yang telah membuat perjanjian dengan orang lain untuk menepati perjanjian tersebut (Nasrulloh, 2018:50). Suatu perjanjian yang ditepati merupakan salah satu ciri kaum muslimin yang dalam kepribadiannya terdapat sifat kejujuran, keadilan, keikhlasan yang merupakan kesempurnaan bagi seorang muslim. Hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan orang membuat perjanjian sesuai dengan keinginannya, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui akad (perjanjian) dan syarat-syarat yang dibuatnya.

Setiap perjanjian yang dilakukan tidak selalu berjalan dengan lancar, demikian juga halnya pada perjanjian sewa menyewa tanah Bengkulu. Di dalam perjanjian sewa menyewa tanah Bengkulu terdapat juga kendala-kendala yang dialami oleh para pihak. Tidak bisa dipungkiri bahwa dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh para pihak, tetapi salah satu pihak tetap melanggar perjanjian yang telah dibuat baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Faktornya bisa dari dalam diri para pihak yang bersangkutan atau bisa juga karena faktor dari luar.

Pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tanah Bengkulu dengan sistem lelang merupakan tindakan yang mengarah kepada pengkhianatan atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Pengkhianatan perjanjian yang telah disepakati bersama dilarang dalam Islam sebagaimana yang terdapat dalam surat Al-Isra': 34 yang berbunyi:

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya. (Q.S Al-Isra': 34)

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa janji itu harus ditepati karena pasti akan diminta pertanggungjawabannya. Sedangkan

melanggar janji adalah sebuah tindak kejahatan yang tidak mungkin dilakukan oleh seorang mukmin. Allah SWT telah menjelaskan bahwa mengingkari janji itu bisa menghilangkan kepercayaan dan menimbulkan kekacauan. Terkadang ada seseorang sengaja mengingkari transaksi yang telah dia lakukan. Dia melakukan itu untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar pada transaksi yang lain. Agama Islam jelas-jelas membenci upaya pengingkaran suatu ikatan yang sebelumnya telah disepakati. Islam juga tidak suka apabila pemeluknya sampai terlibat dalam praktik yang tercela ini.

Kasus keterlambatan dalam pengembalian tanah bengkok pada perjanjian sewa-menyewa mengharuskan para pembuat perjanjian untuk melakukan perubahan atau pembatalan akad yang telah disepakati diawal perjanjian karena sudah tidak sesuai dengan isi dalam surat perjanjian. Perubahan akad disini disebabkan adanya perubahan kondisi saat pelaksanaan akad. Dalam kasus ini perubahan kondisi yang dimaksud adalah kondisi dimana tanah bengkok yang sudah menjadi hak penyewa baru masih digunakan oleh penyewa sebelumnya dikarenakan masih ada tanaman yang belum bisa dipanen sehingga harus ada perubahan atau pembatalan akad agar tidak ada pihak yang dirugikan karenanya. Pemahaman terhadap hukum ekonomi yang menerima perubahan karena perubahan kondisi (situasi) ini merupakan ladang ijtihad bagi para ahli fikih dan ahli fatwa. Dan ini merupakan objek diberlakukan kaidah yang dibuat Ibn Qayyim al Jauziyyah:

تَعْيِيرُ الْفَتْوَى بِحَسَبِ تَعْيِيرِ الْأُزْمِنَةِ وَالْأَمَكِنَةِ وَالْأَحْوَالِ وَالنِّيَّاتِ وَالْعَوَاعِدِ

Artinya: Suatu ketetapan hukum (fatwa) dapat berubah disebabkan berubahnya waktu, tempat, situasi (kondisi), niat, dan kebiasaan.

Ulama fikih bersepakat bahwa hukum Islam yang bisa berubah karena perubahan tempat, waktu, keadaan, niat, dan kebiasaan adalah hukum-hukum ijtihadi (hukum yang dihasilkan dari ijtihad). Objek ijtihad dalam hukum Islam meliputi; hukum yang berdasarkan *nashdzanni*, hukum yang tidak ada *nash*-nya, dan hukum yang tidak disepakati ulama (tidak ada *ijma'* antara ulama). Dalam Islam telah dikenal pula istilah teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*) yang mana merupakan seperangkat kaidah dan hukum untuk mengatasi dampak negatif yang disebabkan oleh perubahan situasi yang menimpa salah satu pihak yang melakukan akad. Model teori perubahan situasi menurut

hukum Islam adalah perubahan akad atau pembatalannya sesuai dengan hukum Islam.

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*) agar tidak menyalahi hukum syariat. Berdasarkan analisa peneliti, kasus pelanggaran hak sewa-menyewa tanah bengkok hasil lelang diatas telah memenuhi semua syarat teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*). Penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Adanya akad yang isinya tidak langsung dilaksanakan pada saat pelaksanaan akad, seperti akad yang isinya dilaksanakan secara berkelanjutan ataupun transaksi yang bersifat segera yang pelaksanaannya ditunda. Sehingga memungkinkan terjadinya situasi yang berubah pada waktu pelaksanaan akad yang menyebabkan dirubah atau dibatalkannya akad agar bisa mengembalikan keseimbangan pertukaran diantara dua pihak yang melakukan akad.

Dalam surat perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok tentunya sudah ada masa berakhirnya penggarapan tanah bengkok dalam isi surat perjanjiannya. Namun kesepakatan tersebut tidak bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya dikarenakan tanah yang sudah menjadi hak penyewa baru masih digunakan oleh penyewa sebelumnya, sehingga penyewa baru belum bisa mengolah tanahnya. Hal demikianlah yang mengharuskan perubahan atau pembatalan dalam akadnya untuk mengembalikan keseimbangan hak masing-masing pihak.

2. Adanya peristiwa luar biasa dan peristiwa yang tidak mampu diramalkan atau sesuatu yang tidak dapat dicegah atau dihilangkan. Artinya, ada situasi yang berubah karena sesuatu yang berada diluar kendali para pihak yang melakukan akad.

Pengolahan tanah bengkok di Indonesia umumnya digunakan untuk bercocok tanam sebagai mata pencaharian. Dalam memanfaatkan lahan pertanian untuk kegiatan usaha tani yang dalam hal ini adalah tanah bengkok adalah sesuatu ketidakpastian. Ketidakpastian dalam pemanfaatan lahan pertanian dapat dipicu kerana adanya variasi perubahan iklim, fluktuasi harga, modal, bencana alam, wabah penyakit, kebijakan pemerintah dan kondisi alam lainnya. Hal yang dialami seorang penyewa pada saat

pelaksanaan sewa-menyewa yaitu dalam mengolah tanah bengkok adalah melesatnya perkiraan waktu panen. Panen terhadap suatu tanaman tidak bisa dipastikan sekalipun ada hitungan kira-kira sehingga tidak bisa dijadikan patokan dalam bercocok tanam. Sehingga dengan adanya perkiraan waktu yang melesat tersebut, penyewa tersebut harus menunggu tanamannya hingga siap panen diluar masa sewanya, yaitu didalam masa sewa penyewa selanjutnya.

Akibat dari peristiwa yang dialami penyewa tersebut adalah tanah bengkok yang sudah menjadi hak penyewa baru terpaksa harus dipakai dulu oleh penyewa tersebut sampai tanamannya siap dipanen. Hal inilah yang disebut peristiwa luar biasa yang tidak bisa diramalkan dan dicegah, karena sudah diluar kehendak penyewa baru yang sebenarnya sudah siap untuk mengolah tanah bengkok hasil lelangnya namun adanya tanaman yang belum dipanen tersebut mengakibatkan penyewa baru tidak bisa mengolah tanah bengkoknya sejak perintah penggarapan seperti kesepakatan awal perjanjian.

3. Adanya situasi yang berubah memberikan dampak negatif luar biasa yang mengarah kepada bahaya yang secara umum tidak dapat diatasi sehingga membuatnya terancam kerugian. Bahaya ini bisa berupa ketidakseimbangan ekonomi, kejahatan terhadap rasa kemanusiaan, atau pelanggaran terhadap agama karena telah mengarah kepada hal-hal yang dilarang agama.

Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok antara penyewa baru dengan pihak yang menyewakan, penyewa baru mengalami situasi dimana tanah bengkok yang sudah menjadi haknya untuk diolah sesuai kesepakatan tidak bisa dijalankan sesuai kesepakatan karena masih adanya penyewa lama yang belum menyelesaikan pengolahan tanahnya. Adanya situasi yang berubah tersebut memberikan dampak negatif kepada penyewa baru.

Dampak negatif tersebut berupa tertundanya pengolahan tanah bengkok oleh penyewa baru, padahal terkadang penyewa baru sudah menyiapkan apa saja yang dibutuhkan untuk persiapan pengolahan tanahnya. Selain itu, perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok di Indonesia biasanya dilaksanakan serentak kepada para peserta

lelang disetiap periode, yaitu sebelum perjanjian sewa yang sebelumnya berakhir. Maksudnya adalah, jika penyewa baru mengalami peristiwa diluar kendalinya yang menyebabkan tidak bisanya dalam mengolah tanah bengkok, maka tidak akan bisa digantikan dengan pergantian atau penambahan waktu setelah masa sewanya karena sudah ada perjanjian lain antara pihak yang menyewakan dengan penyewa yang selanjutnya. Sehingga hal tersebut menyebabkan penyewa baru mengalami kerugian dari adanya perubahan situasi itu sendiri apabila akadnya tidak dirubah atau dibatalkan.

4. Adanya situasi yang berubah merupakan akibat dari faktor eksternal, yang mana merupakan faktor dari luar para pihak yang melakukan akad. Faktor eksternal yang dimaksud dalam kasus sewa-menyewa tanah bengkok antara penyewa baru dengan pihak yang menyewakan diatas bukan hanya dipengaruhi oleh peristiwa diluar kendali para pihak yang bersangkutan, akan tetapi didalam kasus ini juga disebabkan adanya penyewa lama yang mana merupakan pihak luar dari perjanjian antara penyewa baru dengan pihak yang menyewakan. Disini penyewa lama tidak mempunyai hubungan hukum dengan penyewa baru, tetapi akibat kasusnya bersama pihak yang menyewakan yang tidak segera diselesaikan sebelum adanya pelelangan lagi dengan penyewa baru, menyebabkan penyewa baru tidak bisa mengolah tanah bengkoknya saat sudah jatuh tempo waktu penggarapan. Jadi, faktor eksternal dalam kasus ini adalah penyewa lama yang menjadi sebab dari adanya situasi yang berubah tersebut.

Analisis Penyelesaian Kasus Pelanggaran Hak Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Hasil Lelang

Pada prinsipnya suatu penyelesaian terhadap suatu kasus bertujuan untuk memberikan keadilan dan persamaan hak kepada setiap manusia dalam rangka menjaga dan meningkatkan harkat dan martabat kemanusiaan. Sama halnya dengan teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*) yang bertujuan untuk mengatasi dampak negatif yang disebabkan oleh perubahan situasi yang menimpa salah satu pihak yang melakukan akad sehingga memberikan keadilan bagi para pihak yang bersangkutan. Namun upaya penyelesaian yang dilakukan pihak

yang menyewakan terhadap kasus diatas dipandang sangat bertentangan dengan rasa keadilan dalam bermuamalah. Dalam menangani kasus pelanggaran sewa-menyewa tanah bengkok tersebut, pihak yang menyewakan tidak bertindak tegas kepada penyewa lama untuk segera menyelesaikan pengolahan tanahnya atau meminta ganti uang sewa selama penggarapan tanah bengkok yang sudah berada diluar masa sewanya, padahal disini menyangkut hak penyewa baru yang sudah memenangkan lelang periode selanjutnya.

Penyelesaian terhadap kasus diatas adalah tidak tepat apabila pihak yang menyewakan membebaskan penyewa lama untuk melanjutkan pengolahan tanahnya dimasa sewa penyewa berikutnya. Sehingga penyelesaian kasus yang dialami oleh penyewa baru dalam kasus tersebut tidak bisa dikatakan selesai karena tidak mengatasi dampak negatif yang dialami oleh penyewa baru. Artinya teori perubahan situasi (*Nazhariyat Al-Zhuruf Al-Thari'ah*) dalam penyelesaian kasus tersebut tidak diterapkan sebagaimana mestinya sekalipun telah dilakukan perubahan dalam akadnya, karena masih merugikan salah satu pihak.

Adapun mengenai kasus diatas, untuk mengatasi dampak negatif akibat perubahan kondisi yang dialami penyewa baru yang tidak bisa mengolah tanah bengkok hasil lelangnya, penulis memberikan solusi yang dapat ditempuh oleh para pihak yang melakukan akad dengan menerapkan teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*) agar tidak ada pihak yang dirugikan dengan beberapa cara dibawah ini:

1. Penegakkan hukum yang tegas

Hal pertama yang harus dilakukan untuk menangani kasus pelanggaran hak sewa-menyewa tanah bengkok yang terjadi Indonesia seperti yang telah dijelaskan diatas adalah dengan memberikan sanksi yang tegas kepada pelakunya.

Terjadinya suatu pelanggaran hak dalam praktik sewa-menyewa tanah bengkok disebabkan oleh lemahnya perlakuan hukum dan kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap hukum Islam. Hukum harus ditegakkan dengan tegas agar tidak dimanfaatkan para pelanggar hukum yang melakukan tindakan negatif. Maka dari itu, pihak yang menyewakan harus mempunyai sikap tegas supaya permasalahan yang terjadi segera terselesaikan

dan tidak menimbulkan permasalahan baru pada perjanjian berikutnya serta tidak terjadi pelanggaran lagi dikemudian hari oleh orang yang sama. Pihak yang menyewakan harus mengecek kondisi tanah sebelum masa sewa penyewa lama berakhir dan pada saat penggarapan tanah bengkok oleh penyewa baru akan dimulai. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari adanya kondisi tanah yang belum siap diolah saat sudah jatuh tempo sehingga ada persiapan dari penyewa lama bilamana terjadi suatu hal dikemudian hari. Tindakan tersebut merupakan tindakan preventif yang bisa pihak yang menyewakan lakukan untuk mencegah dan meminimalisir pelanggaran terhadap hak orang lain (dalam hal ini penyewa baru). Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk bersikap tegas kepada pelaku pelanggaran agar tercapai keadilan. Al-Qur'an secara jelas menyebutkan dalam Q.S An-Nisa : 135:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ ۚ
إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا ۖ فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىَٰ أَن تَعْدِلُوا ۚ وَإِن تَلَوَّا أَوْ تُلَّوْا
فَأِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika dia (yang terdakwa) kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka ketahuilah Allah Mahateliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan.

Ayat diatas dengan jelas memerintahkan agar keadilan tetap ditegakkan, meskipun menyangkut diri sendiri, orang tua maupun keluarga. Tanpa keadilan, manusia akan terkelompok-kelompok dalam berbagai golongan. Golongan yang satu akan menzalimi golongan yang lain sehingga terjadi eksploitasi manusia atas manusia yang lain. Seperti halnya tidak dibolehkan untuk mengejar keuntungan pribadi jika hal itu merugikan orang lain atau merusak alam. Melainkan Allah menyuruh kepada makhluknya supaya berbuat kebajikan dan menjauhi perbuatan yang dilarang.

2. Pembatalan akad dengan ganti kerugian

Akad sewa-menyewa adalah akad yang dilakukan oleh penyewa dan pihak yang menyewakan yang masing-masing dari mereka mempunyai hak yaitu hak menerima upah dan hak menerima barang untuk diambil manfaatnya. Kedua hak ini akan terbentuk setelah akad atau transaksi telah dilakukan oleh masing-masing pihak. Bahkan, hak tersebut dapat dituntut apabila salah seorang dari pihak yang berakad mengingkari janjinya yang tidak sesuai dengan perjanjian. Namun demikian, pelanggaran hak tersebut dapat diselesaikan dengan membatalkan akad sewa tanah bengkok antara pihak yang menyewakan dengan penyewa baru dan mengembalikan uang sewa tanah bengkok yang sudah disetorkan atau ganti rugi terhadap biaya yang telah dikeluarkan untuk menyewa tanah bengkok tersebut. Dengan begitu, dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada penyewa baru yang kehilangan haknya.

Adapun pembatalan suatu akad juga harus dilakukan melalui prosedur yang dibenarkan oleh hukum perjanjian dalam Islam. Pembatalan yang dilakukan secara sepihak ataupun tanpa adanya persetujuan dari pihak lain yang melakukan akad tersebut, maka akadnya dinyatakan masih memiliki ikatan hukum antara kedua belah pihak sampai berakhirnya akad (Nursafitri, 2021:68).

Jadi, jika penyewa baru hendak membatalkan perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka harus memberitahukan pihak yang menyewakan terlebih dahulu dan mengungkapkan alasannya dengan benar, kemudian meminta pengembalian uang sewa yang telah disetorkan.

3. Perubahan akad dengan ganti kerugian

Perubahan akad dimaksudkan karena telah ada perubahan kondisi yang dialami salah satu pihak yang menimbulkan tidak dilaksanakannya perjanjian yang telah disepakati diawal. Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A. menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan sebagaimana dikehendaki oleh isi perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur. Namun, jika terdapat keadaan yang memberatkan maka isi perjanjian bisa mengalami perubahan. Atas dasar kaidah tersebut, maka apabila dalam melaksanakan perjanjian salah satu pihak mengalami kerugian, maka

pihak lainnya harus memenuhi kewajibannya agar pihak tersebut mendapat haknya.

Penyelesaian permasalahan melalui perubahan akad bisa dilakukan dengan cara negosiasi antara penyewa lama dengan pihak yang menyewakan untuk segera menyelesaikan kasus tanah bengkok yang belum selesai agar tidak ada masalah ketika proses lelang berikutnya dilaksanakan. Negosiasi adalah proses penyelesaian sengketa yang berlangsung secara sukarela antara pihak-pihak yang mempunyai masalah atau kasus dengan cara melakukan tatap muka secara langsung untuk memperoleh kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Melalui proses negosiasi tersebut maka akan diketahui apa saja yang dialami penyewa lama yang menyebabkan keterlambatan dalam pengembalian tanah bengkok. Kemudian setelah diketahui penyebab dari pelanggaran tersebut bisa dimusyawarahkan dengan penyewa baru agar tidak ada pihak yang dirugikan dengan mengambil jalan tengah yaitu antara penyewa lama dengan penyewa baru bisa saling memikul keuntungan dan kerugian bersama sehingga tidak berat sebelah.

Langkahnya, penyewa lama tetap melanjutkan pengolahan tanahnya tetapi dengan mengganti rugi atas penggarapan tanah bengkok yang sudah berada dimasa sewa penyewa baru sesuai dengan kondisi penyewa lama. Sehingga penyewa baru tetap terlindungi haknya dan penyewa lama tidak kehilangan tanamannya yang belum dipanen. Ajaran Islam dengan jelas memberikan pedoman agar kita selalu berbuat baik kepada sesama insan serta setiap insan dilarang mengambil apapun yang bukan haknya. Sebagaimana yang terkandung dalam Q.S Al-Baqarah ayat 188 yang berbunyi:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: 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. (Q.S Al-Baqarah: 188)

Berdasarkan ayat diatas menjelaskan bahwa begitu berbahayanya memakan harta orang lain yang bukan haknya, sehingga walau sesuatu itu sangat remeh dalam pandangan manusia, tetapi Allah SWT tidak membiarkan hak orang tersebut lenyap begitu saja tanpa keridhoan pemilik hak tersebut. Apalagi jika yang dirampas tersebut adalah sesuatu yang sangat berharga, sangat besar, maka dengan sebab perbuatannya itu dia diwajibkan oleh Allah untuk masuk ke neraka dan Allah haramkan dia dari surganya.

Lebih lanjut dalam Hadis Nabi SAW juga disebutkan (Jawas, 2021):

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْدِ بْنِ مَالِكِ بْنِ سِنَانَِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Artinya: Dari Abû Sa'îd Sa'd bin Mâlik bin Sinân al-Khudri Radhyallahu anhu, Rasûlullâh Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda, "Tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain." (H.R Malik dalam al-Muwaththa', Ad-Daraquthni, Al-Baihaqi, Al-Hakim).

Hadis diatas menjelaskan larangan membuat bahaya kepada orang lain karena Allah akan membalas dengan yang lebih daripada yang dilakukan. Yang dimaksud membahayakan disini adalah merugikan orang lain. Orang yang merugikan saudaranya dikatakan telah mendzaliminya, sedangkan berbuat dzalim adalah haram. Allah selalu menginginkan umatnya selalu berbuat yang mudah dan memudahkan satu sama lain. Sudah menjadi fitrahnya seorang manusia bahwa setiap manusia tidak dirugikan. Islam sebagai agama yang sempurna telah memberikan prinsip kehidupan dalam hal ini agar kita tidak merugikan orang lain ataupun dirugikan.

Untuk menghindari kerugian pada salah satu pihak, maka mendahulukan kewajiban daripada hak harus dilakukan. Islam mengajarkan bahwa seseorang akan mendapatkan hak (imbalan) setelah dia menunaikan kewajibannya terlebih dahulu. Jadi, penyelesaian di atas bukanlah termasuk dalam keadaan yang memberatkan, karena akan menjunjung nilai keadilan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dikemukakan, yang menjadi inti utama di dalam penyelesaian dalam sebuah kasus adalah para pihak, baik dari penyewa maupun pihak yang menyewakan telah menyetujui atas kesepakatan di antara mereka tanpa menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Agama Islam sangat menganjurkan bagi umatnya untuk menghindari tindakan ingkar janji atau bahkan melanggar hak orang lain, karena dampak yang ditimbulkan dari tindakan tersebut sangat mempengaruhi terhadap kelangsungan hidup yang adil, dan aman antar sesama umat manusia dalam kehidupan bermasyarakat dan melakukan penyelesaian permasalahan dengan tetap menjaga hak dari masing-masing pihak agar tidak menimbulkan suatu pertikaian di antara masyarakat dalam mengadakan suatu perjanjian. Untuk itu, adanya teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*) memanglah sangat membantu bagi para pihak yang melakukan akad yang apabila mengalami perubahan kondisi diluar kendali para pihak dalam pelaksanaan akadnya dapat merubah atau membatalkan akad agar prinsip keadilan dalam bermuamalah tetap dapat ditegakkan.

PENUTUP

Kasus pelanggaran hak sewa-menyewa tanah bengkok hasil lelang di Indonesia umumnya dilatarbelakangi dari adanya pelanggaran yang dilakukan penyewa lama tanah bengkok yang terlambat atau melebihi batas waktu dalam mengembalikan tanah bengkok kepada pihak yang menyewakan. Kemudian penyelesaian terhadap pelanggaran tersebut adalah membebaskan penyewa lama untuk mengelola tanah bengkok diluar masa sewanya, sehingga hal tersebut menyebabkan penyewa yang baru tidak mendapat haknya, yaitu tidak bisa mengolah tanah bengkok hasil lelangnya karena masih ada tanaman yang belum dipanen oleh penyewa sebelumnya.

Adapun mengenai kasus pelanggaran hak sewa-menyewa tanah bengkok hasil lelang diatas telah memenuhi semua syarat teori perubahan situasi (*Nazhariyat al-Zhuruf al-Thari'ah*), yaitu: 1) Akad sewa antara penyewa baru dengan pihak Kelurahan tergolong akad yang pelaksanaannya ditunda dan terdapat situasi diluar kendali para pihak yang melakukan akad yang mengharuskan dirubahnya atau

dibatakkannya akad, 2) Situasi diluar kendali tersebut adalah kondisi tanah yang sudah menjadi hak penyewa baru tidak bisa dipakai karena masih ada tanaman yang belum dipanen oleh penyewa sebelumnya, 3) Adanya situasi yang berubah tersebut menyebabkan penyewa baru mengalami kerugian yaitu diambilnya masa sewanya selama 6 bulan oleh penyewa lama, 4) Adanya situasi yang berubah tersebut merupakan akibat dari faktor eksternal yaitu penyewa lama, yang mana penyewa lama tidak mempunyai hubungan hukum dengan penyewa baru dan memakai masa sewa penyewa baru. Sehingga kemudian kasus tersebut dapat diselesaikan menggunakan teori ini agar tidak ada pihak yang dirugikan dan untuk menegakkan keadilan bagi masing-masing pihak. Penulis memberikan penyelesaian sebagai berikut; 1) Penegakkan hukum yang tegas, 2) Pembatalan akad dengan ganti rugi, serta 3) Perubahan akad dengan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Al-Zuhaili, Wahbah, *Konsep Darurat dalam Hukum Islam Studi Banding dengan Hukum Positif*. diterjemahkan : Said Agil Husain al-Munawar, Jakarta : Radar Jaya Pratama, 1997.

an-Nabahan, Al-Faruq, *Sistem Ekonomi Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2000.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Jakarta: Pembimbing Masa, 1970.

Skripsi dan Jurnal

Amin, Teuku Aris Gunawan, "Perjanjian Sewa-menyewa Lahan untuk Pembangunan dan Penggunaan Menara Telekomunikasi Menurut UU No. 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Studi pada PT. Alam Damai Lestari Medan)", *Skripsi Universitas Sumatra Utara*, 2018.

Komaidi, Muhammad. Evi Febriani, "Implementasi Kaidah La-Yankuru Taghayyur Al-Ahkam Bitaghayyur Al-Azman Wa Al-Ahwal dalam Ibadah di Masa Pandemi," *Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah*, UIN Raden Intang Lampung, 2020.

- Mansoori, Khamis Saleh Nasser Abdullah al-. "Teori Kondisi Darurat dan Dampaknya Terhadap Keseimbangan Ekonomi Kontrak (Studi Analisis dalam Hukum Perdata Emirat)." *Tesis Universitas Uni Emirat Arab UAEU*, 2017.
- Musonnif, Ahmad. dan Binti Nur Asiyah, "Teori Perubahan Situasi (Nazhariyat al-Zuhurf al-Thari'ah) dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam," *Jurnal Episteme* Vol. 7. No. 2. Desember 2012.
- Mustaufikin. "Pengaruh perubahan sosial terhadap hukum Islam analisis perbandingan kaidah Taghayyur Al-Ahkam Bi Taghayyur Al-Azminah, Wa Al-Amkinah, Wa Al-Ahwal Wa Al-Niyat Wa Al-Awaid dengan aliran Sociological Jurisprudence," *Tesis*, Surabaya : UIN Sunan Ampel, 2016.
- Nursafitri. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Bahan Bangunan Secara Drop Oerde (DO) Oleh Pembeli di Kecamatan Indrajaya (Analisis terhadap Pembatalan Sepihak dalam Konsep Jual Beli Salam)," *Skripsi*. Banda Aceh : UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, 2021.
- Nasruloh, Ade Riyan, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian sewa Mobil di Nugraha Trans Sleman", *Skripsi Universitas Islam Indonesia*, 2018.
- Prasetyo, Agung Basuki, "Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bangkok di Indonesia," *Jurnal Law Development & Justice Rivew*, Vol. 1.1, November 2018.
- Puspitasari, Anggraini, "Tinjauan Yuridis atas Wanprestasi dan Penyelesaian Hukum Perjanjian Sewa-menyewa Mobil antara Ririn Rental Mobil (RRM) dengan Penyewa." *Tesis Universitas Sultan Ageng Tirtayasa*, 2017.
- Sevia, Gesta Gama, "Tinjauan Hukum Islam tentang Biaya Tambahan Keterlambatan Pengembalian Sewa-menyewa Kendaraan (Studi pada CV. Bintang Angkasa Rental Bandar Lampung)", *Skripsi Universitas Raden Intan Lampung*, 2017.

Lain-lain

- ad-Duwaysy, 'Isa bin Ibrahim. *Jual Beli Mukhadharah, Jual Beli Habalah, Jual Beli Taljiah*. diakses pada <https://almanhaj.or.id/4039-jual-beli-mukhadharah-jual-beli-habalah-jual-beli-talji-ah.html>. tanggal 17 Februari 2021. pukul 10.00 WIB.

Yazid bin 'Abdul Qadir Jawas, *Tidak Boleh Membahayakan Orang Lain*, dikutip di <https://almanhaj.or.id/12328-tidak-boleh-membahayakan-orang-lain-2.html>, pada 29 September 2021 pukul 08.00 WIB.