

**ANALISIS PEMBATALAN SEPIHAKPADA  
PERJANJIANPEMBANGUNAN PERTOKOAN DI BATOH DENGAN  
HARTA WAQAF DITINJAU MENURUT HUKUM ISLAM**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh:**

**CUT MAULIDAR RIFQIANI RAHMI**  
**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum**  
**ProdiHukum Ekonomi Syari'ah**  
**NIM.121209377**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERIAR-RANIRY**  
**DARUSSALAM-BANDA ACEH**  
**1437 H/2016 M**

**ANALISIS PEMBATALAN SEPIHAK PADA PERJANJIAN PEMBANGUNAN  
PERTOKOAN DI BATOH DENGAN HARTA WAKAF DITINJAU  
MENURUT HUKUM ISLAM**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

**CUT MAULIDAR RIFOIANI RAHMI**  
Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah  
NIM: 121209377

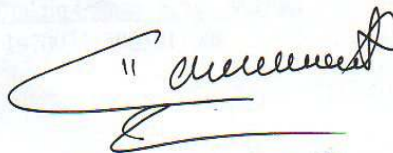
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Drs. Mohd. Kalam Daud, M.Ag  
NIP: 195712311988021002

Pembimbing II,



Safira Mustaqilla, S.Ag., MA  
NIP: 19751012007012027

**ANALISIS PEMBATALAN SEPIHAK PADA PERJANJIAN PEMBANGUNAN  
PERTOKOKAN DI BATOH ATAS HARTA WAKAF DITINJAU  
MENURUT HUKUM ISLAM**

**SKRIPSI**

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi  
Fakultas Syariah dan Hukum dan Dinyatakan Lulus  
Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program  
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 31 Agustus 2016  
27 Dzulqaidah 1437

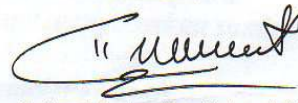
Di Darussalam-Banda Aceh  
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



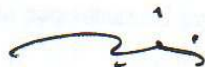
Drs. Mohd. Kalam Daud., M.Ag  
NIP:195712311988021002

Sekretaris,



Safira Mustaqilla, S.Ag., MA  
NIP: 19751012007012027

Penguji I,



Dra. Soraya Devy., M.Ag  
NIP: 196701291994032003

Penguji II,



Syarifuddin Usman, S.Ag., M.Hum  
NIP: 197003122005011008

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh



Dr. Khairuddin, S. Ag., M. Ag  
NIP: 197309141997031001



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopeima Darussalam Banda Aceh  
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Cut Mulidar Rifqiani Rahmi  
NIM : 121209377  
Prodi : HES  
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.



Banda Aceh, 31 Agustus 2016

Yang Menyatakan

(Cut Mulidar Rifqiyani Rahmi)

## ABSTRAK

Nama : Cut Maulidar Rifqiani Rahmi  
NIM : 121209377  
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : Analisis Pembatalan Sepihak Pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan Di Batoh dengan Harta Waqaf Ditinjau Menurut Hukum Islam  
Tanggal Sidang : 31 Agustus 2016  
Tebal Skripsi : 65 halaman  
Pembimbing I : Drs. Mohd. Kalam Daud, M.Ag  
Pembimbing II : Safira Mustaqilla, S.Ag., MA

Kata Kunci: *Pembatalan, Perjanjian, Wakaf, Hukum Islam.*

Pada dasarnya, perjanjian (akad) yang telah memenuhi rukunnya serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum adalah mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak sehingga dapat merugikan pihak lainnya. Akan tetapi, perjanjian yang dipraktikkan pada pembangunan pertokoan di Batoh dengan harta wakaf terdapat beberapa penyimpangan dalam prosesnya dan terjadi pembatalan sepihak pada akhirnya sehingga merugikan salah satu pihak lainnya. Pertanyaan penelitian dalam skripsi ini adalah bagaimana perjanjian pembangunan pertokoan yang dilakukan di atas tanah wakaf, mengapa pihak *nāzīr* membatalkan perjanjian bagi hasil setelah pembangunan pertokoan selesai dibangun, apa konsekuensi yang diperoleh kedua belah pihak setelah perjanjian dibatalkan, bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan pertokoan di Batoh. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif analisis dengan pengumpulan data bersumber dari penelitian lapangan dan pustaka, teknik pengumpulan data diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian yang diperoleh adalah perjanjian yang dilakukan antara pihak *nāzīr* wakaf Masjid Lueng Bata dengan pihak *developer Cut Nun* untuk membangun pertokoan di kawasan Gampong batoh menggunakan sistem bagi hasil. Kemudian pihak *nāzīr* membatalkan perjanjian bagi hasil setelah pembangunan pertokoan selesai dibangun oleh *developer Cut Nun* disebabkan karena terjadinya perselisihan antara pihak masyarakat dengan pihak panitia *nāzīr*. Konsekuensinya, bagi pihak *nāzīr* wajib membayar biaya ganti rugi sesuai dengan dana yang dikeluarkan oleh pihak *developer Cut Nun* ketika membangun pertokoan tersebut. Dari paparan di atas dapat disimpulkan bahwa, dalam pandangan hukum Islam tanah wakaf dimanfaatkan untuk kepentingan umum, dalam kasus ini pihak *nāzīr* melakukan tindakan yang benar dalam mengartikan harta wakaf tersebut dengan membatalkan perjanjiannya dengan *developer Cut Nun* guna menyelamatkan harta wakaf itu sendiri.

## KATA PENGANTAR



*Alhamdulillah*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, kekuatan dan kesehatan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya shalawat beriring salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa syiar Islam di atas muka bumi ini dan telah menjadi tauladan bagi semesta alam serta telah membawa manusia ke dunia yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Syukur Alhamdulillah berkat karunia Allah SWT penulis telah mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul: ***“Pembatalan Sepihak pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh dengan Harta Waqaf ditinjau Menurut Hukum Islam.”*** Penulisan ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Selama proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, arahan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Drs. Mohd. Kalam Daud, M.Ag, sebagai dosen pembimbing I dan Ibu Safira Mustaqilla, S.Ag., MA, sebagai pembimbing II. Begitu banyak ilmu yang diberikan di setiap bimbingan, dan pada saat-saat kesibukannya masih dapat menyempatkan diri sehingga mengorbankan waktunya

untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai.

2. Penghargaan yang luar biasa penulis sampaikan kepada pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum Bapak Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag, kepada Bapak Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si, sebagai Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah serta kepada Bapak Bukhari Ali sebagai Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah UIN Ar-Raniry Banda Aceh, yang selalu mengingatkan dan terus mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
3. Selanjutnya ucapan terimakasih kepada Kepala Perpustakaan Syari'ah dan Hukum Drs. Ali Abu Bakar, M.Ag dan seluruh karyawan perpustakaan UIN Ar-Raniry yang telah meminjamkan buku-buku bacaan yang berhubungan dengan permasalahan skripsi ini.
4. Ucapan terimakasih yang istimewa dan tak terhingga penulis ucapkan kepada ayahanda dan ibunda tercinta Drs. Abdul Majid, M.Si dan Dra. Ruslaini, yang telah menjadi orang tua yang hebat untuk penulis yang sedari kecil telah mendidik, membesarkan dengan cinta dan kasih sayang serta yang telah mau selalu mendoakan penulis, hingga sekarang. Didikan mereka sangat bermakna untuk sekarang dan selamanya. Semoga Allah SWT menyayangi, menjaga kesehatan ayahanda dan ibunda tercinta. *Aamiin*. Kepada abang tersayang Muhibbur Rizki S.EI, serta kakak tercinta Raudhatun Nafisah, S.Sy., MA yang telah setia membantu

dan menemani penulis dalam mencari data penelitian sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

5. Kepada sahabat-sahabat tersayang (Ulfathmi, Nur Cholida, Rohana, Rafita, Rita, Uswah, Fatkhianti, Darmi, Anggun), dan juga teman-teman unit 6 lainnya serta teman-teman angkatan 2012 jurusan HES yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas do'a dan dukungannya serta bantuannya selama ini.

Dalam penyelesaian skripsi ini,

penulis telah berusaha maksimal mungkin sesuai dengan kemampuan dan pengalaman yang penulis miliki. Namun penulis menyadari bahwa penulis skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dalam isi maupun teknis penulisannya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan penulisan ini.

Banda Aceh, 24 Agustus 2016

Penulis

Cut Maulidar Rifqiani Rahmi



## TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K  
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	J		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

### 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

#### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
◌َا/ي	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	<i>ā</i>
◌ِي	<i>Kasrah dan ya</i>	<i>ī</i>
◌ُي	<i>Dammah dan waw</i>	<i>ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qāla*

يقول : *yaqūlu*

#### 4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضۃ الاطفال : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/  
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *Talḥah*

#### Catatan:

##### Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL</b>	
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB SATU: PENDAHULUAN</b>	
1.1.Latar Belakang Masalah .....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	6
1.3.Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Penjelasan Istilah .....	7
1.5.Kajian Pustaka .....	9
1.6.Metode Penelitian .....	12
1.7.Sistematika Pembahasan.....	16
<b>BAB DUA: LANDASAN TEORI</b>	
2.1.Konsep Perjanjian.....	18
2.1.1. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukum Perjanjian .....	18
2.1.2. Rukun dan Syarat Perjanjian.....	24
2.1.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	26
2.1.4. Batalnya Perjanjian (Terminasi Akad).....	32
2.1.5. Berakhirnya Perjanjian.....	35
2.2. Konsep Wakaf.....	37
2.2.1. Pengertian Wakaf.....	37
2.2.2. Dasar Hukum Wakaf.....	41
2.2.3. Rukun dan Syarat Wakaf. ....	44
2.2.4. Perubahan Status dan Penggunaan Tanah Wakaf	47
<b>BAB TIGA: PEMBATALAN SEPIHAK PADAPERJANJIAN PEMBANGUNAN PERTOKOAN DI BATOH DENGAN HARTA WAKAF</b>	
3.1. Profil Lokasi Penelitian .....	49
3.2. Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh dengan Harta Wakaf.....	51
3.3. Penyebab Pembatalan Sepihak pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh serta Konsekuensinya dalam Hukum Islam .....	54

3.4. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembatalan Sepihak pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh dengan Harta Wakaf. ....	57
---	----

**BABEMPAT: PENUTUP**

4.1. Kesimpulan .....	63
4.2. Saran-saran.....	65

**DAFTAR KEPUSTAKAAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **BAB SATU**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1.Latar Belakang Masalah**

Perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu “suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>1</sup> Berbeda dengan perikatan yang merupakan suatu hubungan hukum, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum itulah yang menimbulkan adanya hubungan hukum perikatan, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan sumber perikatan. Dalam setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi. Maksudnya, pada satu pihak ada hak untuk menuntut sesuatu dan pihak lain menjadi kewajiban untuk memenuhinya.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang sama-sama ingin mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih untuk berjanji melakukan sesuatu hal.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut hukum Islam, perjanjian berasal dari kata akad yang secara etimologi berarti menyimpulkan atau yang mengumpulkan dua ujung tali

---

<sup>1</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, hlm. 91.

<sup>2</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, (Jakarta: Kasaint Blanc, 2004), hlm. 21.

dan mengikatsalah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sepotong benda.<sup>3</sup>

Dari hal diatas dapat diketahui bahwa akad atau perjanjian merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua belah pihak berdasarkan kesediaan masing-masing dan mengikat para pihak di dalamnya dengan beberapa hukum syara' yaitu hak dan kewajiban yang diwujudkan oleh akad tersebut. Selain itu, ada pula yang memberi pengertian akad lebih luas, mencakup juga segala tindakan orang yang dilakukan dengan niat dan keinginan kuat dalam hati, meskipun merupakan keinginan dari satu pihak seperti wakaf, hibah dan sebagainya.<sup>4</sup>

Dari pengertian di atas dapat diketahui akad merupakan kesepakatan antara satu pihak dengan pihak lainnya yang sesuai dengan hukum syara' dan menimbulkan akibat hukum bagi pelaku perjanjian. Apabila terjadi kecurangan maka para pihak tidak hanya mendapat perlakuan hukum di dunia, namun juga akan mendapatkan perlakuan hukum di akhirat kelak.

Akad yang merupakan perikatan ijab dan kabul ini merupakan salah satu sebab untuk memiliki harta benda yang hukumnya diperbolehkan dalam Islam. Hukum asal dalam memiliki harta orang lain atau menghalalkan memiliki harta orang lain adalah kerelaan pemiliknya, baik secara tukar menukar, jual beli maupun dengan jalan pemberian. Dalam hal perwakafan misalnya, apabila

---

<sup>3</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah : Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan Lain-Lain* , cet. V (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 44.

<sup>4</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press, 2000), hlm. 66.

seseorang mewakafkan sebidang tanah untuk pemeliharaan hartanya, maka sejak diikrarkan sebagai harta wakaf, pada saat itulah timbul sebuah perjanjian atau perikatan ijab dan kabul antara pihak yang mewakafkan (*wāqif*) dengan pihak tersebut terlepas dari hak milik *wāqif*, kemudian pindah menjadi hak Allah dan merupakan amanat bagi lembaga yang menjadi tujuan wakaf tersebut. Selanjutnya, akad atau perjanjian yang dilakukan dengan dasar suka sama suka tersebut mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa perjanjian yang dilakukan oleh para pihak baik antara satu orang maupun dengan orang lain, antara satu orang dengan kelompok merupakan kesepakatan bersama. Oleh karena itu, semua pihak yang telah sepakat untuk membuat perjanjian wajib mematuhi ketentuan yang telah disepakati secara bersama dan tidak boleh melakukan ingkar janji terhadap pihak lawan yang melakukan perjanjian.

Hal tersebut dikarenakan pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum adalah mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain.<sup>5</sup>

Namun, dalam kehidupan sekarang ini masih banyak terdapat perselisihan-perselisihan yang terjadi akibat adanya perjanjian-perjanjian yang melawan hukum, dikarenakan tidak terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Misalnya dalam kehidupan masyarakat saat ini, masalah-masalah sosial dengan sesama manusia memang tidak dapat dihindari, contohnya dalam persoalan

---

<sup>5</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 104.



sengketa terhadap peralihan peruntukan tanah wakaf antara pihak *nāzir* dengan masyarakat setempat. Salah satunya di kecamatan Lueng Bata kota Banda Aceh. Berawal dengan terjadinya sengketa peralihan peruntukan tanah wakaf yang dilakukan oleh badan *nāzir* mesjid Jami' Lueng Bata (periode 2012 s.d 2013) karena adanya kebijakan pengelolaan tanah wakaf mesjid oleh pihak *nāzir* dalam pemenuhan tujuan wakaf demi kesejahteraan dan kemaslahatan bersama. Kebijakan tersebut berupa menjual, dan menggantikan tanah wakaf serta membangun pertokoan di atas tanah wakaf tanpa persetujuan masyarakat setempat.<sup>6</sup>

Tanah wakaf yang terdapat di pemukiman Lueng Bata dengan luas 2.500 m<sup>2</sup> yang pada awalnya diwakafkan untuk mesjid kemudian pihak *nāzir* mesjid Jami' Lueng Bata menjual tanah wakaf tersebut kepada Dinas Tata Kota Dan Pemukiman Kota Banda Aceh, dengan harga ± Rp 1.200.000 /m. Pihak *nāzir* menjual tanah wakaf tersebut untuk perluasan jalan dan penataan kota demi kepentingan umum dan kemaslahatan bersama. Dari hasil penjualan tanah wakaf tersebut, *nāzir* wakaf menerima uang dari pemerintah sejumlah ± Rp 5,5 miliar. Kemudian *nāzir* mengambil ± Rp 3,5 miliar dan melakukan perjanjian untuk membangun pertokoan dengan *developer Cut Nun*. Pertokoan yang dibangun berjumlah 5 unit dengan masing-masing unit memiliki tinggi tiga lantai. Pertokoan tersebut di bangundi desa Batoh di atas tanah wakaf mesjid seluas 1000 meter yang terletak di jalan Dr.Mr. Muhammad Hasan Batoh Banda

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Mansur, Panitia Pengurus Mesjid Jami' Lueng Bata Periode 2012-2013, (sekarang menjabat sebagai Keuchik di Gampong Lueng Bata) pada tanggal 2 April 2016, di dusun Lueng Bata kecamatan Lueng Bata.

Aceh. Pembangunan ini dilandasi dengan alasan lebih produktif dalam pengelolaan tanah wakaf, kebijakan ini diambil dimana kesepakatan tersebut tidak melalui musyawarah bersama dengan masyarakat dan pihak-pihak yang terkait.<sup>7</sup>

Dalam kasus pengalihan tanah wakaf pada Mesjid Jami' pemukiman Lueng Bata terdapat ketidaksesuaian dalam prosesnya. Ketidaksesuaian itu berupapihak *nāzir* melakukan perjanjian dengan *developer Cut Nun* untuk membangun pertokoan yang berjumlah 5 unit di atas tanah wakaf tersebut, kemudian pihak *nāzir* menjanjikan akan memberikan tanah kepada pihak *developer Cut Nun*. Kemudian tanah wakaf yang terdapat di Batoh tersebut dibagi menjadi kepemilikan dua pihak, yaitu pihak *developer* dan pemukiman Mesjid Jami' Lueng Bata. Namun, setelah pertokoan tersebut selesai dibangun oleh *developer Cut Nun* dan setelah pergantian periode *nāzir* wakaf yang baru, para *nāzir* mengambil kebijakan dengan membatalkan perjanjian dengan *developer Cut Nun* (yang pada awal perjanjiannya dengan sistem bagi hasil) dan kemudian membayar sejumlah uang kepada *developer Cut Nun*.<sup>8</sup> Akibat dari persengketaan tersebut, terdapat permasalahan baru mengenai pembatalan perjanjian yang terjadi antara pihak *nāzir* dengan pihak *developer Cut Nun*.

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Fauzan (Salah satu *nāzir* waqaf sebagai bendahara waqaf Mesjid Lueng Bata), pada tanggal 4 April 2016, di Kantor Keuchik Gampong Lamdom kecamatan Lueng Bata.

<sup>8</sup> *Ibid.*

Berdasarkan uraian di atas penulis ingin mengkaji lebih mendalam tentang **“Analisis Pembatalan Sepihak pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh dengan Harta Wakaf ditinjau Menurut Hukum Islam”**

### **1.1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian yang dilakukan oleh *nāzīr* wakaf mesjid Lueng Bata dengan *developerCut Nun* dalam pembangunan pertokoan di atas tanah wakaf?
2. Mengapa pihak *nāzīr* membatalkan perjanjian bagi hasil setelah pembangunan pertokoan selesai dibangun oleh *developerCut Nun* dan apa konsekuensi yang diperoleh parapihak setelah perjanjian dibatalkan?
3. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan pertokoan di Batoh?

### **1.2. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam pembahasan ini antara lain adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis perjanjian pembangunan toko yang dilakukan di atas tanah wakaf oleh *nāzīr* wakaf mesjid Lueng Bata dengan *developerCut Nun*.
2. Mengetahui mengapa pihak *nāzīr* membatalkan perjanjian bagi hasil setelah pembangunan pertokoan selesai dibangun oleh *developerCut*

*Nundan* menganalisis konsekuensi yang diperoleh parapihak setelah perjanjian dibatalkan.

3. Melakukan tinjauan Hukum Islam terhadap pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan pertokoan di Batoh.

#### **1.4. Penjelasan Istilah**

##### 1.4.1. Analisis

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (berupa karangan, peristiwa, dan lain sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab dan perkaranya, dan sebagainya). Penguraian pokok atau berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antara bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.<sup>9</sup>

##### 1.4.2. Pembatalan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pembatalan berasal dari kata “batal”, yang berarti tidak berlaku, tidak sah atau sia-sia. Sedangkan pembatalan adalah proses perbuatan, cara membatalkan, pernyataan batal.<sup>10</sup>

Batal menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1446 apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi maka perikatan itu dapat dibatalkan.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup>Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Eka Media, Cet ke:11, 2003) hlm 55.

<sup>10</sup>Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pusat, 1999), hlm. 97.

<sup>11</sup>Ninieck Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hlm. 355.

### 1.4.3. Perjanjian

Perjanjian berasal dari kata “janji”, yaitu ucapan yang menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yg dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yg tersebut dalam persetujuan itu.<sup>12</sup>

Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang dimaksud dengan perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa dimana seseorang atau satu pihak berjanji dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal.<sup>13</sup> Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>14</sup>

### 1.4.4. Wakaf

Kata wakaf atau “*waqf*” berasal dari bahasa Arab, yaitu “*Waqafa-Yaqifu-Waqfan*” yang berarti menahan, berhenti, ragu-ragu, menggantungkan, dan mencegah.<sup>15</sup> Wakaf dalam istilah syara’ adalah menghentikan perpindahan hak milik atas suatu harta yang bermanfaat dan tahan lama dengan cara menyerahkan harta itu kepada pengelola, baik perorangan, keluarga maupun lembaga, untuk

---

<sup>12</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, cet. IV, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm 880.

<sup>13</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, hlm. 91.

<sup>14</sup>W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet V, (Jakarta: PN Balai Pustaka, 1982), hlm. 402.

<sup>15</sup> Ahmad Warson Munawir, *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2002) hlm. 1576.

digunakan bagi kepentingan umum di jalan Allah SWT.<sup>16</sup> Imam Nawawi dari kalangan Mazhab Syafi'i, mendefinisikan wakaf dengan menahan harta yang dapat diambil manfaatnya bukan untuk dirinya, sementara benda itu tetap ada, dan digunakan manfaatnya untuk kebaikan dan mendekatkan diri kepada Allah.<sup>17</sup>

#### 1.4.5. Hukum Islam

Kata "hukum" secara kebahasaan berarti menetapkan sesuatu atas sesuatu atau tidak menetapkannya.<sup>18</sup> Dalam Kamus Hukum, hukum Islam adalah peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Qur'an atau hukum syara'.<sup>19</sup> Hukum Islam menurut penetapan istilah Ushul Fiqh yaitu *khīṭab* (titah) Allah atau sabda Rasul yang mengenai dengan segala pekerjaan mukallaf (orang yang sudah baligh dan berakal itu mengandung tuntutan, larangan) ataupun semata-mata menerangkan kebolehan atau menjadikan sesuatu sebab atau syarat penghalang bagi sesuatu hukum.<sup>20</sup>

### 1.5. Kajian Pustaka

Dalam mengkaji permasalahan dalam kajian ilmiah ini, maka perlu adanya beberapa referensi yang dianggap layak untuk mengidentifikasi masalah yang

---

<sup>16</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, hlm. 890.

<sup>17</sup> Muhammad Abid Abdullah Al-Kasabi, *Hukum Wakaf (Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi Dan pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf)*, (Jakarta: IIMAN, 2003), hlm. 40

<sup>18</sup> Dewan Redaksi Ensiklopedi Islam, *Ensiklopedi Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 129.

<sup>19</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta dan PT. Bina Adiaksara, 2005), hlm. 169.

<sup>20</sup> T.M. Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, Jilid II, (Jakarta: Bulan Bintang, 1975), hlm. 119.

sedang dikaji. Dari beberapa penelitian dan pembahasan terdahulu yang telah ditelusuri oleh penulis, ternyata tidak ditemukan hal-hal yang kongkrit membahas atau meneliti tentang judul yang sedang dikaji, namun ada penelitian serupa yang berkaitan dengan persoalan-persoalan dalam kajian ini, di antara tulisan yang berkaitan dengan judul yang sedang penulis kaji yaitu skripsi yang ditulis oleh Syakban dengan judul *Penyelesaian Akibat Wanprestasi dan Pelaksanaan Ganti Rugi pada Perjanjian Pemborongan Toko Menurut Hukum Islam*. Adapun letak perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Syakban dengan penelitian ini adalah dimana objek pembahasan dalam karya ilmiah Syakban yaitu mengenai penyelesaian akibat wanprestasi dan pelaksanaan ganti rugi pada perjanjian pemborongan toko, sedangkan penelitian ini mengenai pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan toko.<sup>21</sup>

Kemudian skripsi yang berjudul *Akibat Hukum dari Pembatalan Kontrak Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*, yang disusun oleh Musmulliadi. Dalam karya ilmiah ini dijelaskan bahwa, akibat hukum dari pembatalan kontrak menurut hukum Islam adalah jika salah satu pihak membatalkannya meskipun dengan persetujuan pihak yang lainnya, maka harus menyelesaikan konsekuensi sesuai kesepakatan yang dilakukan. Sebab kontrak adalah akad perjanjian yang terjadi rela sama rela dari kedua belah pihak yang tidak ada keharusan untuk dilaksanakan apabila salah satu pihak tidak menginginkannya lagi. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan kontrak menurut hukum positif yaitu pihak yang

---

<sup>21</sup> Syakban, *Penyelesaian Akibat Wanprestasi dan Pelaksanaan Ganti Rugi pada Perjanjian Pemborongan Toko Menurut Hukum Islam*. [Skripsi Tidak Dipublikasikan], Fakultas Syaria'ah dan Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2012.

membatalkan kontrak tersebut harus menjalankan konsekuensi yang disepakati pada waktu pelaksanaan kontrak. Intinya, hampir terdapat kesamaan antara akibat hukum dari pembatalan kontrak menurut hukum Islam dengan hukum Positif.<sup>22</sup>

Terdapat juga karya ilmiah lainnya yang berjudul *Peranan Pencatat Akta Ikrar Wakaf Kecamatan Lueng Bata dalam Mencegah Terjadinya Sengketa Tanah Wakaf*. Dalam penelitiannya, Rosmini menjelaskan bahwa PPAIW Kecamatan Lueng Bata kurang aktif dalam menyelesaikan sengketa tanah wakaf, hal ini didasarkan pada penyelesaian sengketa tanah wakaf bersifat sepihak tanpa adanya musyawarah karena *nāzir* tidak setuju tanah wakaf tersebut ditukar sehingga *nāzir* tidak membuat surat permohonan kepada PPAIW.<sup>23</sup>

Kemudian terdapat juga skripsi Mohammad Ali yang berjudul *Pengalih Fungsian Harta Wakaf Studi Komparatif Asy-Syafi'i dan Ahmad Ibnu Hambal*. Skripsi ini hanya menjelaskan tentang pengalihfungsian harta benda wakaf yang menitikberatkan pada studi komparatif pandangan Asy-Syafi'i dan Ahmad Ibn Hambal.<sup>24</sup>

Berdasarkan kajian yang telah disebutkan, dapat disimpulkan bahwa penelitian tentang perjanjian telah ada, begitu juga dengan konsep wakaf. Namun belum adanya penelitian yang menjurus kepada pembatalan perjanjian pada

---

<sup>22</sup>Musmulliadi, *Akibat Hukum dari Pembatalan Kontrak Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*, [Skripsi Tidak Dipublikasikan], Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2007.

<sup>23</sup> Rosmini, *Peranan Pencatat Akta Ikrar Wakaf Kecamatan Lueng Bata dalam Mencegah Terjadinya Sengketa Tanah Wakaf*, [Skripsi Tidak Dipublikasikan], Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2013.

<sup>24</sup>Mohammad Ali, *Pengalih Fungsian Harta Wakaf Studi Komparatif Asy-Syafi'i dan Ahmad Ibnu Hambal*, [Skripsi Tidak Dipublikasikan], Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2011.



pembangunan pertokoan dengan harta waqaf. Sehingga memberi peluang untuk penulis melakukan penelitian ini.

### **1.6. Metode Penelitian**

Sebuah penelitian pada umumnya memerlukan data yang lengkap dan objektif terhadap kajian permasalahannya. Dalam penulisan karya ilmiah, metode penelitian mampu mendapatkan data yang akurat dan akan menjadi sebuah penelitian sesuai yang diharapkan. Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif. Tujuan yang dapat dicapai dengan metode kualitatif adalah untuk menjelaskan suatu situasi sosial yang terjadi dalam sekitar kehidupan, salah satu contohnya seperti dalam penelitian penulis ini, mengenai analisis pembatalan perjanjian pembangunan pertokoan dengan harta wakaf di Batoh ditinjau menurut Hukum Islam.

Metodologi pembahasan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam beberapa sudut pandang. Setiap sudut pandang mempunyai metodologi yang dijabarkan dalam uraian sebagai berikut:

#### **1.6.1. Jenis Penelitian.**

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti di lapangan kemudian terhadap permasalahan yang timbul akan ditinjau dan kemudian dianalisis secara mendalam dengan didasarkan pada teori-teori kepustakaan dan peraturan perundang-undangan sampai diperoleh suatu kesimpulan akhir. Dalam penelitian ini penulis akan mencoba mendeskripsikan secara faktual dan akurat

dalam menganalisis pembatalan perjanjian pembangunan pertokoan dengan harta wakaf di Batoh ditinjau menurut Hukum Islam.

#### 1.6.2. Metode Pengumpulan Data

Dalam sebuah penelitian sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dari objek penelitian tersebut, dianalisis dan disajikan secara lengkap. Data yang dihasilkan peneliti dalam menghasilkan sebuah karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga hasil penelitian tersebut benar-benar berguna dan bermanfaat bagi para pembaca.

Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dengan responden yang bersangkutan yang dianggap representatif atau yang berkompeten dalam memberikan informasi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Sedangkan sumber data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, yaitu: literatur, koran, internet, dan studi dokumentasi berkas-berkas yang berkaitan.

Dalam mengumpulkan data yang terkait dengan objek penelitian baik itu data primer maupun data sekunder, penulis mengambil dari dua sumber yaitu data yang diperoleh dari pustaka dan data yang diperoleh dari lapangan.

- a. Metode penelitian lapangan (*field research*), yaitu mengumpulkan data dengan mengadakan penelitian secara langsung atau tidak langsung. Dalam hal ini penulis akan memperoleh data primer dalam menganalisis pembatalan perjanjian pembangunan pertokoan dengan harta wakaf di

Batoh ditinjau menurut Hukum Islam dengan mewawancarai panitia/*nāzir*wakafmesjid Lueng Bata dan *developer*Cut Nun.

- b. Metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan membaca, menelaah serta mempelajari buku-buku, kitab-kitab, artikel-artikel, media massa, media internet dan bahan kuliah yang terkait dengan objek penelitian yang diteliti. Kemudian dikategorikan sesuai data yang terpakai untuk menuntaskan karya ilmiah ini sehingga mendapatkan hasil yang valid.

### 1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, data adalah bahan keterangan suatu objek penelitian yang diperoleh dari lokasi penelitian.<sup>25</sup> Untuk mendapatkan data yang sesuai dengan penelitian ini, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa interview (wawancara) dan dokumentasi.

#### a. Interview (wawancara)

Metode wawancara merupakan pengumpulan data melalui interaksi verbal secara langsung antara peneliti dengan responden.<sup>26</sup> Teknik wawancara yang dimaksud adalah teknik yang mengumpulkan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan masalah tertentu sesuai data yang didapat. Pengumpulan data dalam teknik ini dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan langsung secara lisan dan tatap muka kepada responden yang dapat memberi informasi kepada penulis. Dalam penelitian ini yang akan

---

<sup>25</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Komunikasi Ekonomi, dan Kebijakan Publik serta Ilmu-ilmu Sosial lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 119.

<sup>26</sup> Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

diwawancarai adalah panitia/*nāzir*wakafmesjid Jami' Lueng Bata dan pihak *developerCut Nun* yang dapat memberikan informasi yang jelas berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.

b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dokumentasi digunakan sebagai pendukung dalam menganalisa permasalahan yang berasal dari buku, kitab, jurnal, undang-undang serta peraturan-peraturan, karya-karya tulis dan bahan-bahan kuliah yang berkaitan dengan judul yang sedang diteliti.

#### 1.6.4. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya untuk mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi lebih sistematis dan mudah untuk dipahami.<sup>27</sup> Adapun yang menjadi instrumen data adalah wawancara yang berisikan daftar pertanyaan yang akan diajukan terhadap objek penelitian, di antaranya pihak *Nāzir*wakafMesjid Jami' Lueng Bata dan *developerCut Nun*.

Dari teknik pengumpulan data yang penulis lakukan, maka masing-masing penelitian menggunakan instrumen yang berbeda-beda. Instrumen pengumpulan data adalah instrumen yang digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data agar penelitian itu sistematis. Adapun instrumen penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan data-data dokumentasi yang berhubungan dengan permasalahan yaitu dengan buku-buku daftar bacaan, koran, sedangkan untuk teknik wawancara penulis menggunakan alat tulis, kertas untuk memuat

---

<sup>27</sup> Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hlm. 149.

pertanyaan-pertanyaan, dan alat perekam, baik itu handphone atau tape recorder yang dapat dijadikan sebagai alat untuk merekam proses wawancara dan agar setelah selesai wawancara yang dilakukan, kita dapat mendengar dan menyimak kembali dengan lebih baik.

#### 1.6.5. Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah semua data penelitian didapatkan, maka kemudian diolah menjadi suatu pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada dengan didukung oleh data lapangan dan teori. Sementara pedoman dalam teknik penulisan ilmiah ini, penulis merujuk kepada buku Pedoman Karya Tulis Ilmiah Mahasiswa yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh tahun 2014. Melalui panduan penulisan tersebut, penulis berupaya menampilkan teknik penyajian yang sistematis, ilmiah dan mudah dipahami oleh para pembaca.

Sedangkan untuk menerjemahkan ayat-ayat Al-Quran dikutip dari Al-Quran dan terjemahannya yang diterbitkan oleh Yayasan Penyelenggaraan Penterjemahan Al-Quran Departemen Agama RI.

#### **1.7.Sistematika Pembahasan**

Dalam penelitian ini penulis akan memaparkan isi kandungan karya ilmiah agar mudah dipahami secara utuh, maka penulis menuangkan pokok-pokok pikiran dari karya ilmiah ini dalam sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab, yang tersusun sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang meliputi tentang beberapa hal yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian yang terdiri dari pendekatan penelitian, jenis penelitian, metode pengumpulan data, teknik pengumpulan data, instrumen pengumpulan data, langkah-langkah analisis dan sistematika pembahasan.

Bab dua berisi tentang studi kepustakaan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan pembahasan penelitian baik secara langsung maupun tidak langsung. Landasan teori dalam penelitian ini membahas tentang konsep perjanjian yang berupa : pengertian perjanjian dan dasar hukum perjanjian, unsur-unsur perjanjian, rukun dan syarat perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, batalnya perjanjian dan berakhirnya perjanjian.

Bab tiga adalah analisis dan pembahasan yang merupakan inti pembahasan dalam karya ilmiah ini, yaitu berisi tentang evaluasi kritis terhadap permasalahan yang sedang dikaji, meliputi gambaran umum pertokoan di Batoh, bentuk perjanjian pembangunan toko di Batoh dengan menggunakan harta wakaf, penyebab pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan toko di Batoh, konsekuensi pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan di Batoh, dan tinjauan Hukum Islam terhadap pembatalan perjanjian sepihak pada pembangunan toko di Batoh dengan menggunakan harta wakaf.

Bab empat merupakan perumusan terakhir dari keseluruhan isi karya ilmiah ini yang diwujudkan dalam bentuk kesimpulan dari pembahasan penelitian dilanjutkan berupa saran-saran serta harapan penulis setelah terselesaikannya karya ilmiah ini.

## **BAB DUA**

### **KONSEP PERJANJIANDAN WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM**

#### **2.1. Konsep Perjanjian**

##### 2.1.1. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukumnya Menurut Hukum Islam

Perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu “suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>26</sup>Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>27</sup>

Biasanya istilah “perjanjian” (dalam hukum Indonesia)disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-‘aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan.<sup>28</sup> Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian):1) Menurut Pasal 262

---

<sup>26</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, hlm. 91.

<sup>27</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), hal. 36 .

<sup>28</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 68.

Mursyid al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.” 2) Menurut Syamsul Anwar, dalam bukunya ia mengemukakan akad adalah “pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.”<sup>29</sup>

Kedua definisi di atas memperlihatkan bahwa, *pertama*, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.

*Kedua*, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau pelepasan hak, bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan kabul. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fukaha memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam akad khusus

---

<sup>29</sup>*Ibid*, hlm. 68.



mereka tidak membedakan antara akad dan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan mengenai jual-beli, sewa-menyewa dan semacamnya, dan mendiskusikan apakah hibah memerlukan ijab dan kabul atau cukup ijab saja.

*Ketiga*, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad”. Tujuan akad untuk akad bernama sudah ditentukan secara umum oleh Pembuat Hukum Syariah, sementara tujuan akad untuk akad tidak bernama ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan maksud mereka menutup akad. Tujuan akad bernama dapat dikategorikan menjadi lima, yaitu:

1. Pemindahan milik dengan imbalan ataupun tanpa imbalan (*at-tamlīk*).

Akad pemindahan milik adalah akad yang tujuan pokoknya memindahkan milik atas sesuatu dari satu pihak ke pihak lain. Akad pemindahan milik ini dari segi objeknya dapat dibedakan menjadi :

- a. Akad pemindahan milik atas benda, yaitu akad yang objeknya adalah suatu benda dan tujuan pokoknya adalah memindahkan milik atas benda tersebut. Termasuk ke dalam akad jenis ini adalah akad jual beli dan akad hibah. Akibat hukum dari akad ini adalah berpindahnya pemilikan atas benda objek akad dari satu pihak kepada pihak lain. Akad pemindahan milik atas benda ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *pertama*, akad atas beban, yaitu suatu akad yang menimbulkan perikatan timbal

balik antara kedua pihak dimana masing-masing pihak menjadi kreditor dan debitur sekaligus. *Kedua*, akad *tabarru'* (donasi), yaitu akad yang hanya menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sementara pihak lain tidak berkewajiban. Termasuk dalam akad ini adalah akad hibah. Dengan akad ini pemilikan atas benda yang dihibahkan berpindah dari pemberi hibah (*wāhib*) kepada penerima hibah (*mauhūblah*), akan tetapi pemindahan ini tanpa imbalan. Hanya saja, akad hibah meskipun sama-sama akad pemindahan milik, berbeda dengan akad jual beli dalam hal bahwa milik atas benda yang dihibahkan baru pindah kepada penerima hibah setelah terjadi penyerahan riil, dan bila salah satu pihak meninggal sebelum sempat melakukan serah terima objek akad, maka akad hibah menjadi batal.

- b. Akad pemindahan milik atas manfaat adalah suatu akad yang objeknya adalah manfaat dan tujuannya adalah memindahkan milik atas manfaat tersebut. Manfaat dalam hukum Islam ada dua yaitu, manfaat benda dan jasa (manfaat orang). Adapun akad pemindahan milik atas manfaat benda adalah akad sewa menyewa benda (*ijārah al-mānafi'*), dan akad pinjam pakai (*al-'āriyah*). Akibat hukum dari akad ini adalah berpindahnya pemilikan atas manfaat benda objek akad dari suatu pihak kepada pihak lain. Sedangkan akad pemindahan milik atas manfaat orang (jasa) lebih tepat untuk dikatakan sebagai akad untuk melakukan pekerjaan, sebagaimana pendapat beberapa ahli hukum Islam kontemporer.

2. Melakukan pekerjaan (*al-‘amal*).

Akad melakukan pekerjaan adalah satu akad di mana kewajiban salah satu pihak adalah melakukan pekerjaan. Termasuk dalam jenis akad ini dalam hukum Islam adalah akad *ijārah al-asykhās*, seperti seseorang meminta orang lain untuk memperbaiki rumahnya yang bocor atau kendaraannya yang rusak. Akad lain yang termasuk jenis akad ini adalah akad *wādi‘ah*, akad *istisnā‘* dan akad-akad yang tujuannya adalah untuk melakukan suatu pekerjaan.

3. Melakukan persekutuan (*al-isytirāk*).

Akad persekutuan adalah akad untuk mengadakan persekutuan antara dua pihak atau lebih, seperti akad syirkah dan akad mudharabah.

4. Melakukan pendelegasian (*at-tafwīd*).

Akad pendelegasian adalah akad yang tujuannya untuk menyerahkan sebagian atau seluruh kewenangan bertindak hukum dari seseorang kepada orang lain. Termasuk dalam akad dengan tujuan pendelegasian ini adalah akad wakalah (pemberian kuasa).

5. Melakukan penjaminan (*at-tawṣīq*).

Akad penjaminan (*‘aqd at-tawṣīq*) adalah akadyang tujuannya adalah untuk memberikan jaminan dan penguatan terhadap suatu akad pokok. Termasuk dalam jenis ini adalah akad kafalah dan akad gadai (*ar-raḥn*).<sup>30</sup>

Adapun dasar hukum akad(perjanjian) sebagaimana Firman Allah dalam Al-Qur’an Surat al-Maidah ayat 1 yaitu:

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 69-70.

...بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءِ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-akaditu....*” (Q.S. al-Maidah : 1)

Maksud dari akad (perjanjian) dalam ayat di atas yaitu mencakup janji prasetia hamba kepada Allah SWT dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya. Dari potongan ayat di atas, Allah SWT menegaskan kepada orang-orang yang beriman untuk memenuhi dan mematuhi aqad yang telah dibuat olehnya.

Rasulullah SAW bersabda :

الصَّلْحَ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا<sup>31</sup>

Artinya: *“Perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghallow yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”* (HR. Bukhari, Tirmizi dan al-Hakim).

Menurut al-Kasani, hadits di atas menyatakan bahwa wajib memenuhi setiap perjanjian selain yang dikecualikan oleh suatu dalil, karena hadits di atas menuntut setiap manusia untuk setia pada janjinya, maksud setia adalah dengan memenuhi janji tersebut.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Al-Hakim, *Al-Mustadrak*, (Riyad: Maktabah wa Matabi' An-Nasyr Al-Haditsah, t.t), hlm. 49.

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 86

### 2.1.2. Rukun dan Syarat Perjanjian

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak hak dan kewajiban yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun akad adalah sebagai berikut:

1. *'Āqid* adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang yang memiliki hak (*'āqidaṣli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki hak.
2. *Ma'qūd'alaih* adalah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibah (pemberian), dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
3. *Maudhū' al-'aqd* adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya adalah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad hibah adalah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*'īwad*).
4. *Sigat al-'aqd* adalah ijab dan kabul, ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan kabul adalah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. *Sigat al 'aqd* harus jelas

pengertiannya, harus bersesuaian antara ijab dan kabul, dan harus menggambarkan kesungguhan atau kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain.<sup>33</sup>

Setiap pembentuk akad atau akad mempunyai syarat yang ditentukan syara' yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam, yaitu:

1. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
2. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut syarat *idāfi* (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Adapun syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad adalah sebagai berikut :

1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak. Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjūr*) karena boros atau yang lainnya.
2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
3. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *'āqid* yang memiliki barang.

---

<sup>33</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 46-48.

4. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara', seperti jual beli *mulāsamah*.
5. Akad dapat memberikan faidah sehingga tidaklah sah bila *rāhn* dianggap sebagai imbalan amanah.
6. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka bila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul, maka batallah ijabnya.
7. Ijab dan kabul mesti bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.<sup>34</sup>

#### 2.1.3. Batalnya Perjanjian (Akad)

Yang dimaksud dengan batalnya akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Batalnya akad disini dibedakan dengan “berakhirnya akad” di mana yang terakhir ini berarti telah selesainya pelaksanaan akad karena para pihak telah memenuhi segala perikatan yang timbul dari akad tersebut sehingga akad telah mewujudkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Sedangkan terminasi akad adalah berakhirnya akad karena di *fasakh* (diputus) oleh para pihak dalam arti akad tidak dilaksanakan karena suatu atau lain sebab.

Istilah yang sering digunakan oleh ahli-ahli hukum Islam untuk pemutusan akad ini adalah *fasakh*. Hanya saja kata “*fasakh*” terkadang digunakan untuk menyebut berbagai bentuk pemutusan akad, dan kadang-kadang dibatasi untuk menyebut beberapa bentuk pemutusan akad saja. Wahbah az-Zuhaili tampaknya menggunakan istilah *fasakh* dalam arti luas yang mencakup berbagai bentuk

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.49-50.

pemutusan akad.<sup>35</sup> Secara umum, *fasakh* (pemutusan) akad dalam hukum Islam meliputi :

- a. *fasakh* terhadap akad fasid, yaitu akad yang tidak memenuhi syarat-syarat keabsahan akad menurut ahli-ahli hukum Hanafi, meskipun telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad.
- b. *fasakh* terhadap akad yang tidak mengikat (*gair lāzim*), baik tidak mengikatnya akad tersebut karena adanya hak khiyar (opsi) bagi salah satu pihak dalam akad tersebut maupun karena sifat akad itu sendiri yang sejak semula memang tidak mengikat
- c. *fasakh* terhadap akad karena kesepakatan para pihak untuk memfasakhnya atau karena adanya *'urbūn*.
- d. *fasakh* terhadap akad karena salah satu pihak tidak melaksanakan perikatannya, baik karena tidak ingin untuk melaksanakannya maupun karena akad mustahil dilaksanakan.

Atas dasar itu pembicaraan tentang batalnya akad dalam bagian ini meliputi empat hal, yaitu :<sup>36</sup>

1. Batalnya akad berdasarkan kesepakatan (*al-iqālah*)

Batalnya akad dengan kesepakatan (*al-iqālah*) adalah tindakan para pihak berdasarkan kesepakatan bersama untuk mengakhiri suatu akad yang telah mereka tutup dan menghapus akibat hukum yang timbul sehingga status para pihak kembali seperti sebelum terjadinya akad yang diputuskan tersebut. Dengan kata

---

<sup>35</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, cetakan ke-8 (Damaskus : Dar al-Fikr, 2005), IV:3147.

<sup>36</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, hlm. 341.



lain, batalnya akad dengan kesepakatan (*al-iqālah*) adalah kesepakatan bersama para pihak untuk menghapus akad dengan segala akibat hukumnya sehingga seperti tidak pernah terjadi akad. Dengan demikian, akibat hukum dari *iqālah* (batalnya akad dengan kesepakatan) tidak hanya berlaku sejak dilakukannya pemutusan, tetapi juga saat dibuatnya akad. Dengan kata lain, *iqālah* mempunyai akibat hukum berlaku surut.

2. Batalnya akad terkait pembayaran ‘*urbūn* di muka.

Boleh jadi pula suatu akad disertai semacam tindakan hukum para pihak yang memberikan kemungkinan kepada masing-masing untuk memutuskan akad bersangkutan secara sepihak dengan memikul suatu kerugian tertentu. Ini tercermin dalam pembayaran apa yang dalam hukum Islam dinamakan ‘*urbūn* (semacam uang panjar/cekeram).

3. Batalnya akad karena salah satu pihak menolak melaksanakannya.

Misalnya pada akad jual beli, dalam akad yang mengikat dua pihak, apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan akad, pihak mitranya setelah memberi peringatan dapat meminta *fasakh* beserta ganti rugi jika ada alasan untuk itu. Akan tetapi, pengadilan dapat memberi penangguhan hingga waktu tertentu kepada debitur, begitu pula dapat menolak permintaan *fasakh* apabila apa yang belum dilaksanakan oleh debitur adalah kecil jumlahnya dibandingkan dengan keseluruhan perikatan.

#### 4. Batalnya akad karena mustahil dilaksanakan.

Apabila tidak dilaksanakannya perikatan oleh salah satu pihak disebabkan oleh alasan eksternal, maka akad akan batal dengan sendirinya tanpa perlu putusan hakim karena akad mustahil untuk dilaksanakan.

Apabila akad merupakan akad yang mengikat satu pihak, seperti hibah, dan debitur mustahil melaksanakan perikatannya, karena misalnya barang yang hendak dihibahkan musnah oleh suatu bencana (keadaan memaksa) sebelum diserahkan kepada penerima hibah (kreditor), maka hapuslah perikatan debitur karena akad tidak lagi memiliki objeknya sehingga tidak bisa dilaksanakan.

Akibat hukum dari putusnya akad karena sebab luar, seperti keadaan memaksa (keadaan darurat karena adanya bencana), atau pihak ketiga yang tidak terkait dengan para pihak, maka para pihak dikembalikan kepada keadaan seperti sedia kala, yaitu seolah-olah tidak pernah terjadi akad.<sup>37</sup>

#### 2.1.4. Berakhirnya Akad(Perjanjian)

Suatu akad akan berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Misalnya dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad gadai dan pertanggungan (*kafālah*), akad dipandang berakhir apabila utang telah dibayar.<sup>38</sup> Para ulama fiqh menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila :

1. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm.360.

<sup>38</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana Prenadamedia, 2012), hlm. 99.

2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
3. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika : a) jual beli itu *fasād*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi, b) berlakunya *khiyārsyarat*, *khiyar 'aib*, atau *khiyār rukyah*, c) akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, d) tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
4. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini, para ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, diantaranya adalah akad *ijārah*, *ar-rahn*, *al-kafālah*, *asy-syirkah*, *al-wakālah*, dan *al-muzāra'ah*. Akad juga akan berakhir dalam *bai' al-fuḍuli* (suatu bentuk jual beli yang keabsahan akadnya tergantung pada persetujuan orang lain) apabila tidak mendapat persetujuan dari pemilik modal.<sup>39</sup>

Selain telah tercapai tujuannya, akad juga dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* dapat terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :

1. Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti yang disebutkan dalam akad rusak.
2. Dengan sebab adanya *khiyār*, baik *khiyārrukyah*, *khiyārcacat*, *khiyārsyarat*, atau *khiyār majlis*.

---

<sup>39</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 108-109.

3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *al-iqālah*.
4. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak bersangkutan.
5. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
6. Karena tidak dapat izin dari pihak yang berwenang.
7. Karena meninggal dunia.<sup>40</sup>

## 2.2. Konsep Wakaf

### 2.2.1. Pengertian wakaf

Kata wakaf atau “*waqf*” berasal dari bahasa Arab, yaitu “*Waqafa-Yaqifu-Waqfan*” yang berarti menahan, berhenti, ragu-ragu, menggantungkan, dan mencegah.<sup>41</sup> Wakaf merupakan bentuk masdhar dari kata *waqafa* yang berarti seseorang berhenti dari berjalan.<sup>42</sup> Wakaf dalam Kamus Istilah Fiqih adalah memindahkan hak milik pribadi menjadi milik suatu badan yang memberi manfaat bagi masyarakat.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, hlm. 99-100.

<sup>41</sup> Ahmad Warson Munawir, *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia terlengkap*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2002) hlm. 1576.

<sup>42</sup> Muhammad bin Shahih al-‘Utsaimin, *Panduan Wakaf, Hibah, dan Wasiat*, (Jakarta: Pustaka Imam Syafi’i, 2005), hlm. 5.

<sup>43</sup> Mujieb, M. Abdul dkk, *Kamus Istilah Fiqih, cet. III*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002), hlm. 414.

Adapun pengertian wakaf secara istilah adalah sejenis pemberian yang pelaksanaannya dilakukan dengan jalan menahan (pemilikan) asal, kemudian menjadikan manfaatnya berlaku umum, arti menahan (pemilikan) asal adalah menahan harta benda yang diwakafkan agar tidak diwariskan, tidak untuk dijual, dihibahkan, digadaikan, disewakan, dipinjamkan, dan sejenisnya, serta pemanfaatannya sesuai dengan kehendak pemberi wakaf.<sup>44</sup> Oleh karena itu, harta wakaf tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain, hanya manfaat dari harta wakaf tersebut yang dapat dipergunakan sesuai dengan kehendak si pemberi wakaf (*wāqif*.) atau keputusan nazhir.

Wakaf menurut hukum Islam dapat juga berarti menyerahkan suatu hak milik yang tahan lama zatnya kepada seseorang atau *nāzir* (pengelola wakaf) baik berupa perorangan maupun berupa badan pengelola dengan ketentuan bahwa hasil atau manfaatnya digunakan untuk hal-hal yang sesuai dengan syari'at Islam.<sup>45</sup>

Para ulama fiqih berbeda pendapat dalam memberi pengertian wakaf, Abu Hanifah mendefinisikan wakaf sebagai menahan materi benda milik *wāqif* dan menyedekahkan atau mewakafkan manfaatnya kepada siapapun yang diinginkan untuk tujuan kebajikan atau amal shaleh yang disebut dengan '*āriyah* dan *commodate loan*.'<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Muhammad Jaawad Mughniyah, *Fiqih Lima Mazhab*. (terj. Masykur A.B, Afif Muhammad, Idrus al-Kaff), (Jakarta: Dar al-Jawawad, 2005), hlm. 635.

<sup>45</sup> M. Zein, Satria Effendi, *Problematika Hukum Keluarga Islam Kontemporer, cet. I*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 425.

<sup>46</sup> Abd. Shomad, *Hukum Islam, Penormaan Prinsip Syari'ah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 369.

Sedangkan menurut mazhab Maliki, wakaf adalah menjadikan manfaat suatu harta yang dimiliki untuk diberikan kepada orang yang berhak dengan suatu akad dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan keinginan *wāqif*.<sup>47</sup> Artinya, dalam Mazhab Maliki, harta yang diwakafkan masih utuh menjadi milik orang yang mewakafkan dan pewakafan tersebut untuk suatu masa tertentu bukan untuk selama-lamanya.

Dalam pendapat yang paling shahih disebutkan oleh dua murid Abu Hanifah wakaf adalah menahan pemanfaatan harta daripada pemiliknya sedangkan harta masih dalam bentuk yang utuh dan pengelolaannya dilakukan dalam bentuk yang riil yang bertujuan untuk kebajikan dan kebaikan dalam mendekati diri kepada Allah SWT.<sup>48</sup>

Pengertian wakaf menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, yaitu “perbuatan hukum *wāqif* untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.”<sup>49</sup> Sedangkan pengertian wakaf menurut pasal 215 ayat (1) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam adalah “perbuatan hukum seorang atau sekelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda

---

<sup>47</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (terj. Abdul Hayyie Al-Katani), (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 272.

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 270.

<sup>49</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004*, Lembaran Negara tahun 2004 Nomor 41.

miliknya atau melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.”<sup>50</sup>

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian wakaf adalah perbuatan hukum seorang mukallaf atau sekelompok orang atau badan hukum yang menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk kepentingan umum sesuai dengan ajaran Islam dan undang-undang yang berlaku. Wakaf berarti menahan suatu benda yang kekal zatnya, dapat diambil manfaatnya tanpa mengurangi ataupun menghilangkan kekekalan dari zat tersebut. wakaf itu termasuk salah satu diantara macam pemberian, akan tetapi hanya boleh diambil manfaatnya, dan bendanya harus tetap utuh. Oleh karena itu, harta yang layak untuk diwakafkan adalah harta yang tidak habis dipakai dan umumnya tidak dapat dipindahkan, misalnya tanah, bangunan dan sejenisnya. Utamanya untuk kepentingan umum, misalnya untuk masjid, mushala, pondok pesantren, panti asuhan, jalan umum, dan sebagainya.

Dalam pandangan umum harta wakaf adalah milik Allah SWT, artinya kepemilikan itu terlepas dari seseorang secara individu, serta menjadi milik Allah secara majaz, bukan milik pewakaf atau penerima wakaf, dan oleh sebab itu persembahan itu adalah abadi dan tidak dapat dicabut kembali.<sup>51</sup> Harta yang dijadikan wakaf tersebut juga tidak akan pernah habis karena dipakai, maksudnya

---

<sup>50</sup> Republik Indonesia, *Pasal 215 ayat (1) Tahun 1991*, Lembaran Negara Tahun 1991.

<sup>51</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i*, (terj. Muhammad Afifi, Abdul Hafiz), (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 358.

adalah biarpun faedah harta itu diambil, namun tubuh benda itu masih akan tetap ada.<sup>52</sup>

### 2.2.2. Dasar Hukum Wakaf Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004.

Wakaf merupakan salah satu ibadah yang sangat dianjurkan di dalam Islam dari sekian banyak ajaran Islam. Dalam Al-Qur'an terdapat beberapa ayat yang berhubungan dengan perintah melaksanakan wakaf, walaupun tidak dibicarakan secara khusus namun wakaf dibahas sebagai amal kebajikan.<sup>53</sup>

Ayat-ayat yang pada umumnya dipahami dan digunakan oleh para fuqaha sebagai dasar atau dalil yang mengacu pada masalah wakaf dan amal kebajikan diantaranya adalah :

- a. Q.S Ali Imran : 92.

لِيْمُرَّ بِهِ ءِ اللّٰهُ فَاِنَّ شَيْءٍ مِّنْ تُنْفِقُوْا وَّمَا تُحِبُّوْنَ مِمَّا تُنْفِقُوْا حَتّٰى الْبَرْتَنَا لُوْا لَنْ



Artinya : *“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai, dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya”*.

<sup>52</sup> Racmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 53.

<sup>53</sup> Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam Tinjauan Antar Mazhab*. (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 146.



b. Q.S Al-Baqarah : 267

ضَمِّنْ لَكُمْ أَخْرَجْنَا وَمِمَّا كَسَبْتُمْ مَا طَيَّبْتُمْ مِنْ أَنْفِقُوا ءَامِنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا  
وَأَفِيهِ تَغْمِضُوا أَنْ إِلَّا بَا خَذِيهِ وَلَسْتُمْ تُنْفِقُونَ مِنْهُ الْخَبِيثَ تَيْمَمُوا وَلَا الْأَر

حَمِيدٌ غَنَى اللَّهُ أَنْ وَأَعْلَمَ

Artinya : “Hai orang-orang ang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu, dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu nafkahkan darinya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata terhadapnya, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji”.

Ayat-ayat tersebut mengisyaratkan anjuran berinfaq untuk tujuan kebajikan. Wakaf merupakan salah satu bentuk infaq dengan mengeluarkan sebagian dari harta untuk tujuan-tujuan kebajikan.<sup>54</sup>

Al-Rafi’i telah menafsirkan maksud kebajikan di dalam ayat di atas adalah wakaf, yaitu satu-satunya ibadah yang dapat dikategorikan sebagai *ṣadaqah jāriyah*, karena kebajikan yang diperoleh oleh *wāqif* adalah ganjaran pahala yang terus-menerus walaupun *wāqif* telah meninggal dunia dan selagi harta yang diwakafkan tersebut terus kekal dan dimanfaatkan.<sup>55</sup>

Ayat-ayat Al-Qur’an tersebut memang tidak secara langsung menyinggung tentang wakaf, tetapi menurut mayoritas ulama (selain Hanafiah) wakaf adalah sunnah yang dianjurkan, wakaf termasuk sedekah yang

<sup>54</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 273.

<sup>55</sup> Muhammad Abid Abdul Al-Kabisi, *Hukum Wakaf*, (terj. Ahrul Sani Fathurrahman, (Jakarta: Dompot Dhuafa Republika, 2004), hlm. 62.

disunnahkan.<sup>56</sup> Ayat-ayat tersebut mendorong orang-orang untuk berbuat kebaikan melalui harta benda yang dimilikinya. Perbuatan kebaikan yang dimaksud dalam ayat-ayat diatas salah satunya adalah termasuk wakaf.

Disamping ayat-ayat Al-Qur'an yang mendorong umat manusia untuk berbuat kebaikan melalui harta benda yang dimilikinya, para ulama Islam menyandarkan masalah wakaf kepada sunnah Rasulullah SAW. Pemahaman konteks dari beberapa hadits Nabi yang menyinggung masalah *ṣadaqah jāriyah* dapat dijadikan dasar dari pensyariatian wakaf.

Adapun di antara hadits-hadits Rasulullah yang menganjurkan wakaf adalah :

عن أبي هريرة رضي الله عنه، أنّ رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قال : إذا مات الإنسان

انقطع عمله الا من ثلاث، صدقة جارية، وعلم ينتفع به، وولد صالح يدعو له<sup>57</sup>

Artinya : *Dari Abu Hurairah ra. sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda :*

*Apabila seorang meninggal dunia, maka putuslah amalnya, kecuali tiga perkara : ṣadaqah jāriyah, ilmu yang dimanfaatkan, dan anak sholeh yang mendoakan”*

Dari hadits di atas dapat disimpulkan bahwa Amal orang yang telah meninggal dunia itu terputus pembaharuan pahalanya kecuali di dalam ketiga perkara, yaitu sedekah jariyahnya, ilmu yang ditinggalkannya bermanfaat bagi

<sup>56</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 273.

<sup>57</sup>M. Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan At-Tarmidzi*, terj. Fakhurrazi, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 135.

orang lain, serta anaknya yang sholeh, karena itu semua berasal dari usahanya.<sup>58</sup> Oleh sebab itu, orang yang mewakafkan hartanya di jalan Allah SWT akan terus-menerus menerima pahala karena wakaf salah satu bentuk dari *ṣadaqah jāriyah*.

Hadits tersebut menjadi dasar disyariatkan wakaf sebagai tindakan hukum, dengan cara melepaskan hak kepemilikan atas suatu barang, dan menyedekahkan manfaatnya untuk kemaslahatan, dengan maksud mendekatkan diri kepada Allah SWT. Manfaat dari barang yang diwakafkan dapat digunakan untuk kepentingan sosial atau kepentingan keagamaan. Mengingat besarnya manfaat wakaf itu, Nabi sendiri dan para sahabat dengan ikhlas mewakafkan mesjid, tanah, sumur, kebun dan kuda milik mereka pribadi. Jejak (sunnah) Nabi SAW dan para sahabatnya itu kemudian diikuti oleh umat Islam sampai sekarang.<sup>59</sup>

Di Indonesia sampai sekarang terdapat beberapa peraturan yang berlaku yang mengatur tentang perwakafan. Salah satunya adalah Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dalam Pasal 1 ayat (1) : “*Wakaf adalah perbuatan hukum wāqif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah*”.

### 2.2.3. Rukun dan Syarat Wakaf

Para fuqaha bersepakat bahwa wakaf harus memenuhi rukun-rukun dan syarat tertentu agar sahnya wakaf, akan tetapi mengenai rukun wakaf terdapat perbedaan pendapat di antara para fuqaha. Menurut mazhab Hanafi, rukun wakaf

---

<sup>58</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, jilid 14*. (terj. Muzakkir AS), (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1998), hlm. 154.

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 155.

hanya satu, yaitu *sigat*. *Sigat* adalah lafazh yang menunjukkan arti wakaf, seperti ucapan “kuwakafkan” tanpa menyebutkan tujuan tertentu.<sup>60</sup>

Menurut jumbuh mazhab Syafi’i, Maliki, Hanbali, rukun wakaf ada empat, yaitu orang yang berwakaf (*al-wāqif*), benda yang diwakafkan (*al-mauqūf*), orang atau objek yang diberi wakaf (*al-mauqūf‘alaih*), dan *sigat* wakaf.<sup>61</sup>

Wakaf tidak akan terwujud tanpa terpenuhi rukun-rukunnya sebagaimana tersebut di atas.

#### 1. Orang yang berwakaf (*Wāqif*)

Orang yang berwakaf adalah orang yang menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk diambil manfaatnya demi kepentingan umum. Para ulama mazhab sepakat bahwa orang yang berwakaf haruslah orang yang sehat akal pikirannya serta telah mencapai usia baligh.<sup>62</sup> Sedangkan menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf Pasal 1 ayat 2 : “*Wāqif* adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya”. Dalam pasal 7 dengan Undang-undang yang sama disebutkan, *wāqif* meliputi perseorangan, organisasi, dan badan hukum.

Seorang *wāqif* harus memenuhi syarat sebagai berikut: Orang yang berwakaf harus orang yang ahli berbuat kebaikan dan wakaf dilakukannya secara sukarela, tidak karena dipaksa.<sup>63</sup> Seorang *wāqif* juga harus mempunyai kecakapan melakukan tabarru’, yaitu melepaskan hak milik

---

<sup>60</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 275.

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 275.

<sup>62</sup> Muhammad Jaawad Mughniyah, *Fiqih Lima Mazhab*, hlm. 643.

<sup>63</sup> H. Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*, (Jakarta: Wijaya), hlm. 304-305.

tanpa imbalan materi. Orang yang dikatakan cakap bertindak tabarru' adalah baligh, berakal sehat, dan tidak terpaksa.<sup>64</sup>

2. Benda yang diwakafkan (*al-mauqūf*)

Syarat-syarat yang berkaitan dengan harta yang diwakafkan adalah bahwa harta wakaf (*al-mauqūf*) merupakan harta yang bernilai, milik yang mewakafkan (*wāqif*), dan tahan lama untuk digunakan. Para ulama mazhab sepakat dalam mewakafkan benda harus memiliki syarat yang dapat dimanfaatkan. Adapun benda-benda semacam makanan, minuman, anjing, ikan di laut, dan benda yang sedang digadaikan tidak dapat dijadikan benda wakaf.<sup>65</sup> Namun, menurut Azhar Bashir harta wakaf dapat pula berupa uang yang diperdagangkan, saham pada perusahaan dagang, dan sebagainya.<sup>66</sup>

3. Orang yang diberi wakaf (*al-mauqūf' alaih*)

Orang yang diberi wakaf dinamakan dengan *nāzir*, mereka adalah orang yang berhak memelihara barang yang diwakafkan dan memanfaatkannya. Orang yang menerima wakaf disyariatkan hal-hal berikut ini, yaitu hendaknya orang yang diwakafi ada ketika wakaf terjadi, hendaknya orang yang menerima wakaf mempunyai kelayakan untuk

---

<sup>64</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 243.

<sup>65</sup> Muhammad Jaawad Mughniyah, *Fiqh Lima Mazhab*, hlm. 645.

<sup>66</sup> Siah Khosyi'ah, *Wakaf & Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangan di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), hlm. 38.

memiliki benda wakaf, hendaknya tidak merupakan maksiat kepada Allah SWT dan hendaklah jelas orangnya serta diketahui.<sup>67</sup>

#### 4. Ikrar Wakaf (*sigat*).

Syarat-syarat *sigat* wakaf adalah wakaf di-*sigat*-kan baik dengan lisan, tulisan, maupun dengan isyarat.<sup>68</sup> Dengan pernyataan tersebut, hilanglah hak *wāqif* atas benda yang diwakafkannya.<sup>69</sup>

### 2.3 Pengalihan Harta Wakaf

#### 2.3.1 Pengertian Pengalihan Harta Wakaf

Dalam kamus Bahasa Indonesia kata pengalihan diambil dari kata dasar “alih” yaitu pindah; ganti; tukar; ubah. Kemudian dari kata dasar tersebut di tambah awalan-peng dan akhiran-an sehingga menjadi kata “pengalihan” yang maknanya yaitu proses; perbuatan; cara mengalihkan; pemindahan; penggantian; penukaran; pengubahan.<sup>70</sup> Maksud “pengalihan” disini yaitu harta wakaf yang dialihfungsikan dari tanah yang disewakan menjadi tanah yang digadaikan. Yaitu tanah wakaf tersebut pada awalnya disewakan, setelah dimanfaatkan oleh penyewa akhirnya tanah wakaf tersebut dijadikan sebagai jaminan oleh *nazir* kepada penyewa tersebut, artinya setelah tanah wakaf tersebut disewa kemudian dialihfungsikan dalam bentuk gadai.

---

<sup>67</sup> Muhammad Jaawad Mughniyah, *Fiqih Lima Mazhab*, hlm. 647.

<sup>68</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 244.

<sup>69</sup> Siah Khosyi'ah, *Wakaf & Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan perkembangan di Indonesia*, hlm. 45

<sup>70</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), hlm. 40.

Dalam Fiqih Muamalah harta wakaf boleh disewakan, karena hasil dari penyewaan adalah termasuk manfaat yang dapat dipetik. Namun, ia tidak boleh digadaikan. Sebab, yang menjadi tujuan adalah terjualnya barang yang digadai sampai dipenuhi utangnya. Jika kita katakan bahwa wakaf tidak boleh dijual, maka gadai tersebut tidak bermanfaat. Maka, entah dikatakan bahwa gadainya benar dan boleh dijual untuk melunasi utang, dan hal ini mengakibatkan batalnya wakaf tersebut. Atau, kita katakan bahwa gadai tersebut tidak sah. Sebab, jika sah tidak ada manfaat pada gadaian. Jadi wakaf tidak boleh dijual dan tidak boleh disertakan pada akad yang memiliki tujuan untuk menjualnya (seperti gadai).<sup>71</sup>

Dalam tradisi hukum adat di masyarakat, gadai adalah suatu perjanjian yang menyebabkan seseorang menyerahkan tanahnya untuk menerima sejumlah uang tunai, dengan syarat bahwa yang menyerahkan tanah itu akan mengambil kembali tanahnya setelah melunasi hutangnya sesuai dengan pinjaman semula. Gadai tanah, sebagaimana yang berlaku di masyarakat tidak ditemukan pembahasannya secara khusus.

### 2.3.2 Bentuk-bentuk Pengalihan

Dalam pemanfaatan tanah wakaf sangat berpengaruh pada kondisi sosial masyarakat, kondisi masyarakat yang kurang mampu mengharuskan mereka untuk melakukan pembelanjaan harta baik dalam bentuk menyewakan harta, menjual-belikan dan menggadaikan harta benda mereka hanya untuk memenuhi kehidupan sehari-hari. Kebiasaan tersebut juga sangat berpengaruh

---

<sup>71</sup>Syaikh Muhammad bin Shalih Al-'Utsaimin, *Panduan Wakaf, Hibah dan Wasiat Menurut Al-Qur'an dan As-Sunnah* (Jakarta: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2008), hlm. 91.

pada pemanfaatan wakaf, dalam kondisi sosial yang kurang mampu terkadang membuat mereka melakukan hal yang menyimpang dari syari'at.

Para ulama berbeda pendapat terhadap perlakuan tanah wakaf yaitu:

a) Penggantian Barang wakaf (*istibdal*)

Terjadi perbedaan pendapat di kalangan ulama tentang mengganti dan menjual harta wakaf. Ulama Mazhab Hanafi menyatakan apabila yang diwakafkan itu dalam bentuk mesjid, dan mesjid itu telah roboh, tidak ada yang membangun kembali, sementara masyarakat telah membangun mesjid baru, maka mesjid tersebut tetap dibiarkan sebagaimana adanya sampai hari kiamat, tidak dikembalikan kepada orang yang membangunnya dan tidak pula kepada ahli warisnya. Akan tetapi, Muhammad bin Hasan Asy-Syaibani mengatakan, apabila mesjid wakaf itu telah rusak atau roboh, sementara hasil atau harta mesjid itu tidak ada, maka mesjid itu dikembalikan kepada orang yang membangun atau ahli warisnya.<sup>72</sup>

Dalam hal penggantian barang wakaf, ulama Mazhab Hanafi mengemukakan tiga bentuk, yaitu: 1) Apabila *waqif* mensyaratkan bahwa ia akan mengganti harta wakaf itu dengan tanah, maka penggantian itu boleh. 2) Apabila *waqif* tidak mensyaratkan apapun dan harta wakaf itu tidak bisa lagi dimanfaatkan dan hasilnya juga tidak ada, maka penggantian barang wakaf itu dibolehkan apabila ada izin dari penguasa. 3) Apabila penggantian tidak disyaratkan *waqif* dan penggantian itu memberi manfaat dengan yang lebih baik, menurut pendapat yang shahih dalam Mazhab Hanafi, penggantian itu

---

<sup>72</sup>Abdul Azis Dahlan, dkk (Editor), *Ensiklopedi Hukum Islam...*, hlm. 1908-1910.



tidak sah. Kemudian Ulama Mazhab Hanafi juga mengatakan bahwa apabila harta wakaf itu berupa benda tidak bergerak, pihak penguasa boleh menggantikannya, sekalipun tidak disyaratkan oleh orang yang mewakafkannya, dengan salah satu syarat harta wakaf itu tidak bisa dimanfaatkan lagi dan tidak ada hasil yang dapat memelihara kelangsungan harta wakaf itu sendiri. Berdasarkan pendapat ulama Mazhab Syafi'i dalam penjualan harta wakaf adalah: Apabila harta wakaf itu berupa mesjid, maka tidak boleh dijual dan tidak boleh dikembalikan kepada *waqif* atau siapapun, walaupun mesjid itu telah rusak dan tidak dapat dimanfaatkan lagi. Dikarenakan harta itu tetap sebagai harta Allah SWT, namun pihak penguasa boleh membangun mesjid lain, jika menganggap hal itu yang lebih baik.<sup>73</sup>

Ulama Mazhab Maliki membedakan dari jenis harta wakaf dalam kaitannya dengan penjualan harta tersebut, dimana apabila harta wakafnya mesjid maka tidak boleh dijual, apabila harta wakaf tersebut berbentuk harta tidak bergerak juga tidak boleh dijual sekalipun harta tersebut telah hancur, namun dalam hal lain harta wakaf itu boleh dijual dengan syarat diganti dengan jenis yang sama. Dan apabila harta wakaf berbentuk benda lain dan hewan, jika manfaatnya tidak ada lagi maka boleh dijual dan hasil penjualannya diganti dengan barang yang sejenis. Sedangkan pendapat ulama Mazhab Hanbali harta wakaf yang sudah tidak layak digunakan dan tidak dapat memberi manfaat kepada masyarakat banyak, maka harta tersebut boleh dijual atau diganti dengan yang baru, dan masalah penggantian harta wakaf tersebut

---

<sup>73</sup>*Ibid.* hlm. 1908-1910

tidak harus diganti dengan jenis yang sama dengan harta wakaf semula, namun boleh diganti dengan harta wakaf lainnya, asalkan harta wakaf itu dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum lainnya.<sup>74</sup>

b) Penyewaan Wakaf

Para ulama membolehkan penyewaan tanah wakaf yang hasilnya digunakan untuk kepentingan umum, penyewaan tidak menyebabkan hak milik barang berpindah selamanya. Penyewaan hanya boleh dilakukan oleh *nazir*, dan apabila *nazir* menyewakan barang wakaf kepada dirinya sendiri atau anaknya, akad tersebut dianggap tidak sah. Walaupun *nazir* tidak berhak menyewakan barang wakaf kepada dirinya sendiri atau anak yang ia tanggung, namun ia berhak mengajukan permintaan kepada hakim untuk menjadi perantara akad sewa jika ia benar-benar menginginkannya.<sup>75</sup>

c) Penggadaian wakaf

Jumhur ulama tidak membenarkan adat istiadat dalam suatu masyarakat yang membolehkan pemegang gadai menanami tanah gadai dan memungut seluruh hasilnya, sebab ini mengandung unsur eksploitasi yang dapat merugikan pemilik barang gadai. Ahmad Hasan, seorang tokoh Persatuan Islam (Persis) berpendapat bahwa barang gadai itu dimaksudkan bukan untuk digunakan oleh pemegang gadai, tetapi hanya sebagai tanggungan bagi suatu hutang, kecuali ada syarat yang menjelaskan kebolehan memanfaatkannya.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup>*Ibid.* hlm. 1908-1910

<sup>75</sup>Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf...*, hlm. 389.

<sup>76</sup> Abdul Azis Dahlan, dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam*, jilid 2, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 387.

Namun, menurut Mazhab Hanafi, penerima *rahn* boleh memanfaatkan barang yang menjadi jaminan utang atas izin pemilik, karena pemilik barang itu boleh mengizinkan kepada siapa saja yang dikehendakinya untuk menggunakan hak miliknya, termasuk untuk mengambil manfaat barangnya, karena menurut mereka itu bukan riba namun pemanfaatan barang itu diperoleh melalui izin.<sup>77</sup>

### 2.3.2 Pihak yang Berwenang untuk Mengalihkan

Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ini diharapkan kepada semua pihak agar dapat mengembangkan wakaf dalam berbagai aspek, tidak hanya dalam aspek pemikiran, tetapi juga berusaha membuat inovasi dan langkah terobosan dalam mengelola harta wakaf agar wakaf dapat dirasakan manfaatnya secara luas bagi masyarakat. Agar wakaf dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan, diperlukan *nazir* untuk mengelolanya. *nazir* wakaf adalah orang yang memegang amanah untuk memelihara dan menyelenggarakan harta wakaf sesuai dengan tujuan sebagaimana yang dikehendaki oleh si *waqif* dan sebagai seorang *nazir* memiliki tanggung jawab bila sengaja merusak benda wakaf atau lalai mengurusnya.<sup>78</sup>

Orang yang berwenang menyewakan harta wakaf atau menggunakannya untuk keperluan lain seperti *muzara'ah/musaqah* (persekutuan dalam bertani) adalah *nazir*, bukan penerima wakaf. Hal ini karena hak perwakilan wakaf hanya diberikan kepada *nazir*. Jika barang wakaf tersebut tidak ada yang mengelola, atau

---

<sup>77</sup>*Ibid.*, hlm. 385.

<sup>78</sup>Suhrawardi K. Lubis,dkk, *Wakaf dan Pemberdayaan Umat* (Jakarta:Sinar Grafika,2010),hlm. 145-150.

ada tetapi orang tersebut tidak mau melakukan perbaikan, maka yang berhak menyewakan adalah hakim. Oleh karena itu, hakim tidak berhak menyewakan barang wakaf selama ada *nazir*. Meskipun ia (*nazir*) itu diangkat oleh hakim. Hal ini sesuai dengan kaidah yang populer: “perwalian khusus lebih berkuasa daripada perwalian umum”.<sup>79</sup>

Ibn Abidin mengatakan: “keputusan yang menyatakan bahwa hakim dilarang mengelola harta anak yatim ketika ada pengasuhnya, menuntut adanya penyamaan hukum, yaitu hakim dilarang mengelola barang wakaf ketika jelas-jelas ada *nazir*. Dengan hukum seperti itu, hakim dilarang menyewa barang wakaf kecuali jika tidak ada pihak pengelola, atau ada namun ia menolak”.<sup>80</sup>

Dari penjelasan di atas dapat kita asumsikan bahwa pihak-pihak yang dapat melakukan pengalihan harta wakaf sama dengan pihak yang berwenang untuk menyewakan barang wakaf yaitu *nazir*. Karena *nazir* adalah orang yang diberi tanggung jawab sepenuhnya dalam mengelola harta wakaf. Sehingga hak perwalian harta wakaf itu jatuh kepada *nazir* sendiri.

*Nazir* merupakan sebagai pihak yang diberikan kepercayaan dalam pengelolaan harta wakaf. Pengangkatan *nazir* wakaf ini bertujuan agar harta wakaf tetap terjaga dan terurus, sehingga harta wakaf itu tidak sia-sia. Mengingat salah satu tujuan wakaf adalah menjadikannya sebagai sumber dana yang produktif, tentu memerlukan *nazir* yang mampu melaksanakan tugas-tugasnya (kewajibannya) secara profesional dan bertanggung jawab. Apabila *nazir* tidak

---

<sup>79</sup>Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf...*, hlm. 384.

<sup>80</sup>*Ibid.*

mampu melaksanakan tugasnya, maka pemerintah wajib menggantikannya dengan tetap menjelaskan alasan-alasannya.<sup>81</sup>

Menurut pendapat Abdul Manan, sudah terlalu banyak pengelolaan harta wakaf yang dikelola oleh *nazir* yang tidak profesional, sehingga banyak harta wakaf tidak berfungsi secara maksimal dan tidak memberi manfaat sama sekali sebagaimana yang diharapkan, bahkan banyak harta wakaf yang dialihfungsikan atau terjual kepada pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab karena *nazir* yang tidak dapat mengelola harta wakaf itu secara profesional. Untuk itulah diperlukan profesionalisme *nazir* yang handal dan mempunyai keahlian dalam manajemen harta wakaf itu secara baik dan benar. Syarat-syarat *nazir* yang tersebut dalam kitab-kitab fikih kiranya perlu dipertahankan yakni beragama Islam, dewasa (baligh), berakal (akil), memiliki kemampuan dalam mengelola wakaf (profesional) dan memiliki sifat amanah, jujur, *tabligh*, dan *fatamah* serta adil. Syarat-syarat inilah yang perlu ditingkatkan kemampuannya agar terwujud manajemen yang baik dalam mengelola wakaf.<sup>82</sup>

Melihat kepada persyaratan sebagaimana tersebut di atas, maka perlu ditingkatkan kemampuan *nazir* dalam sistem manajemen sumber daya manusia agar mempunyai pengetahuan, kemampuan dan keterampilan pada semua tingkatan dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf. Disamping itu, perlu dibentuk sikap dan perilaku *nazir* wakaf sesuai dengan posisi yang seharusnya, yakni pemegang amanat umat Islam yang mempercayakan harta

---

<sup>81</sup> Achmad Djunaidi, dkk, *Paradigma Baru Wakaf...*, hlm. 50.

<sup>82</sup> Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 269.

bendanya untuk dikelola secara baik dan bertanggung jawab. Sehingga wakaf bisa dijadikan sebagai salah satu elemen penting dalam menunjang penerapan sistem ekonomi syari'ah secara terpadu.<sup>83</sup>

#### **2.4 Pengalihan Fungsi Harta Wakaf Menurut Hukum Islam**

Memanfaatkan benda wakaf berarti menggunakan benda wakaf tersebut, sedang benda asalnya tetap tidak boleh dijual, dihibahkan dan tidak boleh diwariskan. Namun, suatu ketika benda wakaf tersebut tidak ada manfaatnya, atau kurang memberi manfaat banyak atau demi kepentingan umum kecuali harus melakukan perubahan pada benda wakaf tersebut, seperti: menjual, merubah bentuk, memindahkan ke tempat lain, atau menukar dengan benda lain, bolehkah perubahan itu dilakukan terhadap benda wakaf tersebut?

Fiqh Islam mengenai prinsip mashlahah (memelihara maksud syara', yaitu memberikan kemanfaatan dan menghindari hal-hal yang merugikan), yang dapat menjadi pertimbangan dari pada harta wakaf dipertahankan tidak boleh dijual, tetapi berkaitan harta itu tidak berfungsi, maksud syara' akan lebih terpelihara bila harta wakaf itu boleh dijual atau digantikan barang lain yang kemudian berkedudukan sebagai harta wakaf tempat ibadah, tetapi letak tanah itu tidak memenuhi syarat untuk mencapai tujuan, karena berada di antara rumah-rumah orang, misalnya apabila didirikan di tempat itu tidak akan dapat makmur. Maka dalam keadaan seperti ini, tanah itu boleh dijual saja kepada orang-orang

---

<sup>83</sup>*Ibid.*, hlm. 270.

disekitarnya, kemudian uang hasil penjualan digunakan untuk membeli tanah lain yang akan lebih memenuhi maksud wakaf.<sup>84</sup>

Sebagian ulama Syafi'iyah dan Malikiyah berpendapat, bahwa benda wakaf yang sudah tidak berfungsi lagi tetap tidak boleh dijual, ditukar, atau diganti dan dipindahkan. Karena dasar hukum wakaf itu bersifat abadi, sehingga dalam kondisi apapun benda wakaf harus dibiarkan sedemikian rupa. Adapun dasar yang digunakan oleh Ulama Syafi'iyah dan Malikiyah adalah hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Umar, bahwa benda wakaf tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan dan tidak boleh diwariskan. Namun dilain pihak, benda wakaf yang sudah tidak atau kurang berfungsi, yang sudah tidak sesuai dengan peruntukan yang dimaksud *waqif*, maka Imam Ahmad Ibn Hanbal, Abu Tsaur dan Ibnu Taimiyah berpendapat tentang bolehnya menjual, mengubah, menggantikan, atau memindahkan benda wakaf tersebut. Kebolehan itu dilakukan dengan alasan supaya benda wakaf tersebut bisa berfungsi atau mendapatkan maslahat yang lebih besar bagi kepentingan umum.<sup>85</sup>

Dalil atau argumentasi yang digunakan Imam Ahmad adalah ketika 'Umar bin Khatab memindahkan mesjid Kufah yang lama dijadikan pasar bagi penjual-penjual kurma. Ini adalah penggantian tanah mesjid. Adapun penggantian bangunannya dengan bangunan lain, maka 'Umar dan 'Usman pernah membangun mesjid Nabawi tanpa mengikuti kontruksi pertama dan melakukan tambahan dan perluasan. Demikian yang terjadi pada Masjidil Haram

---

<sup>84</sup>Haji Osman bin Jantan, *Pedoman Mu'amalat dan Munakahat* (Singapura: Pustaka Nasional, 2001), hlm. 106.

<sup>85</sup>Abdul Azis Dahlan, dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam, jilid 2*, (Jakarta:Ichtiar Baru Van Hoeve, 2001), hlm. 383.

sebagaimana yang diriwayatkan oleh Bukhari Muslim, bahwa Rasulullah SAW bersabda kepada ‘Aisyah ra<sup>86</sup>, yaitu:

وَحَدَّثَنِي مُحَمَّدُ بْنُ حَاتِمٍ حَدَّثَنِي ابْنُ مَهْدِيٍّ حَدَّثَنَا سَلِيمُ بْنُ حَيَّانَ عَنْ سَعِيدٍ - يَعْنِي ابْنَ مِينَاءَ - قَالَ سَمِعْتُ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ الزُّبَيْرِ يَقُولُ حَدَّثَتْنِي خَالَتِي - يَعْنِي عَائِشَةَ - قَالَتْ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - يَا عَائِشَةُ لَوْلَا أَنَّ قَوْمَكَ حَدِيثُوا عَهْدَ بِشْرِكَ لَهَدَمْتُ الْكَعْبَةَ فَأَلَزَقْتُهَا بِالْأَرْضِ وَجَعَلْتُ لَهَا بَابَيْنِ بَابًا شَرْقِيًّا وَبَابًا غَرْبِيًّا وَزِدْتُ فِيهَا سِتَّةَ أَذْرُعٍ مِنَ الْحِجْرِ فَإِنَّ قُرَيْشًا اقْتَصَرَتْهَا حَيْثُ بَنَتِ الْكَعْبَةَ.

Artinya : “Diceritakan kepada saya oleh Muhammad Ibn Hatim, diceritakan kepada saya oleh Mahdiyyin, diceritakan kepada kami oleh Salim Ibn Hayyan dari Sa’id, yaitu Ibn Mina’, ia berkata: Aku mendengar Abdullah Bin Zubair berkata : diceritakan padaku oleh bibiku, yaitu ‘Aisyah, Ia berkata: Rasulullah saw bersabda: Wahai ‘Aisyah, Jika saja kaumu tidak baru saja meninggalkan kesyirikannya, tentulah aku sudah menghancurkan ka’bah. Aku akan merapatkannya dengan tanah. Aku juga akan membuatnya dua pintu:pintu timur dan pintu barat. Kemudian aku akan menambahnya enam hasta pada hijir Ismail, karena sesungguhnya orang-orang Quraisy mengurangi ukurannya ketika mereka membangun ka’bah.”<sup>87</sup>

Hadist di atas menjelaskan bahwa seandainya ada alasan yang kuat tentulah Rasulullah saw akan mengubah bangunan Ka’bah. Oleh karena itu diperbolehkan mengubah bangunan wakaf dari satu bentuk ke bentuk yang lainnya demi kemaslahatan yang mendesak. Adapun mengganti tanah wakaf dengan tanah yang lain, Imam Ahmad telah menggariskan atas kebolehan karena mengikuti sahabat-sahabat Rasulullah. Langkah yang dilakukan Umar ra

<sup>86</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (terj. Asep Sobari, dkk), (Jakarta: Al-I’tishom, 2008), hlm. 601-602.

<sup>87</sup>Abu Husain Muslim Ibn Hajaj Ibn Muslim Al-Qushairy An-Naisaburi, *Al-Jami’ Ash-Shahih Al-Musamma Shahih Muslim*, Juz VIII, (Maktabah Syamilah)



dalam hadis yang disebut di atas sangat masyhur dan tidak seorangpun yang mengingkarinya.<sup>88</sup>

Dalam Islam penggantian barang wakaf disebut dengan istilah *ibdal* dan *istibdal*. *Ibdal* adalah menjual barang wakaf untuk membeli barang lain sebagai gantinya. Sedangkan, *istibdal* adalah menjadikan barang lain sebagai pengganti barang wakaf asli yang telah dijual. Keabsahan praktik ini mengundang kontroversi di kalangan fuqaha, sebagian mendukung dengan berbagai pertimbangan, namun tidak sedikit pula yang menentang pemberlakuannya. Mengenai penjelasan tersebut ada beberapa pendapat ulama mazhab yang dilihat dari berbagai sudut pandang, yaitu:

#### 2.4.1. Mazhab Hanafiyah

Dalam perspektif mazhab Hanafiyah, *ibdal* (penukaran) dan *istibdal* (penggantian) adalah boleh. Kebijakan ini berpijak dan menitikberatkan pada maslahat yang menyertai praktik tersebut. Menurut mereka, *ibdal* (penukaran) boleh dilakukan oleh siapa pun baik *waqif* sendiri, orang lain, maupun hakim tanpa menilik jenis barang yang diwakafkan. Apakah berupa tanah yang dihuni (terurus), tidak dihuni (tidak terurus), bergerak (*manqul*) maupun tidak bergerak (*'iqar*).<sup>89</sup>

#### 2.4.2. Mazhab Malikiyah

Pada prinsipnya para ulama Malikiyah melarang keras penggantian barang wakaf, namun mereka tetap memperbolehkan pada kasus tertentu dengan membedakan barang wakaf yang bergerak dan yang tidak bergerak. Adapun

---

<sup>88</sup>Tulus, dkk, *Fiqih Wakaf* (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2007), hlm. 79-81.

<sup>89</sup>Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf...*, hlm. 349.

syarat penggantian barang wakaf yang bergerak menurut ulama Malikiyah merupakan benda bergerak yang tidak bisa dimanfaatkan lagi. Bahkan, menurut Ibn Rusyd hukum ini telah mendapat restu dari semua ulama Malikiyah, terlebih jika barang tersebut akan bertambah rusak bila dibiarkan. seperti pakaian yang rusak atau kuda yang sakit, maka barang tersebut boleh dijual dan dibeli barang yang sejenis yang bisa diambil manfaatnya.<sup>90</sup>

Para ulama Malikiyah dengan tegas melarang penggantian barang wakaf yang tidak bergerak, kecuali dalam keadaan darurat yang sangat jarang terjadi. Ada beberapa pendapat mengenai benda yang tidak bergerak, yaitu: *pertama*, mesjid, ulama Malikiyah bersepakat bahwa penjualan mesjid yang diwakafkan mutlak dilarang. Ibn Syasi meriwayatkan bahwa Muhammad bin Abdus memfatwakan: “saya tidak menemukan perselisihan pendapat dari semua ulama tentang pelarangan penjualan mesjid.” *Kedua*, benda tidak bergerak selain mesjid, seperti rumah dan toko. Dalam pembahasan ini ulama membedakan antara barang yang masih bisa dimanfaatkan dengan yang sudah tidak bisa dimanfaatkan, yaitu:

- 1) Barang wakaf yang bisa dimanfaatkan

Dasar yang mereka gunakan sebagai pijakan adalah bahwa penjualan akan berpulang pada kemaslahatan dan kepentingan umum, dan dikhawatirkan dapat mengganggu kelancaran bersama jika tidak segera diselesaikan.

- 2) Barang wakaf yang tidak bisa dimanfaatkan

---

<sup>90</sup>*Ibid*, hlm. 366-369.

Fuqaha Malikiyah ke dalam dua kategori: *pertama*. Barang tak bergerak tersebut tidak bisa dimanfaatkan, namun di kemudian hari masih ada harapan dapat dimanfaatkan, dan seandainya barang itu dibiarkan sementara waktu tidak akan rusak. *Kedua*, barang bergerak tersebut tidak bermanfaat lagi dan tidak bisa diharapkan akan bermanfaat kembali atau akan mengakibatkan kerusakan jika dibiarkan.<sup>91</sup>

#### 2.4.3. Mazhab Syafi'i

Sebagaimana dijelaskan oleh Muhammad Jawad dalam bukunya, bahwa menurut Imam Syafi'i menjual dan mengganti barang wakaf, dalam kondisi apapun hukumnya tidak boleh, bahkan terhadap wakaf khusus sekalipun. Seperti wakaf bagi keturunan sendiri, sekalipun terdapat seribu macam alasan untuk itu. Imam Syafi'i memperbolehkan penerima wakaf untuk memanfaatkan barang wakaf khusus manakala ada alasan untuk itu, misalnya terhadap pohon wakaf yang sudah layu dan tidak bisa berbuah lagi. Penerima wakaf tersebut menebangnya dan menjadikannya kayu bakar, tetapi tidak boleh menjual atau menggantikannya.<sup>92</sup>

#### 2.4.4 Imam Ahmad Bin Hanbal

Imam Ahmad berpendapat bahwa boleh menjual harta wakaf, kemudian diganti dengan harta wakaf yang lain. Pendapat Imam Ahmad bin Hanbal lebih jelas menyatakan bahwa boleh menjual mesjid bila mesjid itu tidak sesuai lagi dengan tujuan pokok perwakafan, seperti mesjid yang sudah tidak dapat menampung jamaahnya dan tidak mungkin untuk diperluas, atau sebagian

---

<sup>91</sup>*Ibid.*

<sup>92</sup>Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqih Lima Mazhab: Ja'fari, Hanafi, Maliki, Syafi'i, Hanbali* (Jakarta: Lentera, 2006), hlm. 670.

mesjid itu roboh dalam keadaan seperti ini mesjid boleh dijual, kemudian uangnya dipergunakan untuk membangun mesjid lain.<sup>93</sup>

#### 2.4.5. Ibnu Qudamah

Salah seorang ulama Mazhab Hanbali dalam kitabnya *Al-Mughni* mengatakan bahwa apabila harta wakaf mengalami kerusakan hingga tidak dapat membawakan manfaat sesuai dengan tujuannya, hendaklah dijual saja, kemudian harga penjualannya dibelikan barang lain yang akan mendatangkan faedah sesuai dengan tujuan wakaf, dan barang yang dibeli itu berkedudukan sebagai harta wakaf seperti semula.<sup>94</sup>

#### 2.2.4. Perubahan Status dan Penggunaan Tanah Wakaf

Pada dasarnya harta wakaf tidak boleh dijual, diwarisi, dan diberikan kepada orang lain. Akan tetapi, seandainya harta wakaf itu rusak dan tidak dapat diambil lagi manfaatnya, maka boleh digunakan untuk keperluan lain yang serupa, dijual dan dibelikan barang lain untuk meneruskan wakaf itu. Hal ini didasarkan kepada menjaga kemaslahatan (*hifzan lilmaslahāh*).<sup>95</sup>

Dalam mazhab Hambali, kalau manfaat wakaf tidak dapat dipergunakan lagi, harta wakaf itu harus dijual dan uangnya dibelikan kepada gantinya.<sup>96</sup> Adapun berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim dari Ibnu Umar r.a. yang menceritakan tentang wakaf Umar bahwa wakaf tidak boleh dijual, diwariskan, dan dihibahkan.

---

<sup>93</sup> Abdul Ghofur Anshori, dkk, *Hukum Islam Dinamika dan Perkembangannya di Indonesia* (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008), hlm. 256.

<sup>94</sup> Haji Osman bin Jantan, *Pedoman Mu'amalat...*, hlm. 106-107.

<sup>95</sup> Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, (Jakarta: CV Rajawali, 1992), hlm. 38.

<sup>96</sup> *Ibid.*

Perbuatan wakaf dinilai ibadah yang senantiasa mengalir pahalanya apabila harta wakaf itu dapat memenuhi fungsinya yang dituju. Dalam hal harta wakaf berkurang, rusak, atau tidak dapat memenuhi fungsinya yang dituju, maka harus dicarikan jalan keluar agar harta itu tidak berkurang, utuh, dan berfungsi. Bahkan untuk menjual dan menukar pun tidak dilarang, kemudian ditukarkan dengan benda lain yang dapat memenuhi tujuan wakaf.<sup>97</sup>

Salah seorang ulama Mazhab Hambali yang dikenal dengan Ibnu Qudamah, ia berpendapat bahwa apabila harta wakaf mengalami kerusakan hingga tidak dapat membawa manfaat sesuai dengan tujuannya, hendaklah dijual saja, kemudian harga penjualannya dibelikan benda-benda lain yang akan mendatangkan manfaat sesuai dengan tujuan wakaf dan benda-benda yang dibeli itu berkedudukan sebagai harta wakaf seperti semula.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 246.

<sup>98</sup> Ahmad Azhar Basir, *Wakaf; Izarah dan Syirkah*, (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1987), hlm. 19.

**BAB III**  
**PEMBATALAN SEPIHAK PADA PERJANJIAN PEMBANGUNAN**  
**PERTOKOAN DI BATOH DENGAN HARTA WAKAF**

**3.1. Gambaran Umum Desa Batoh**

3.1.1. Keadaan Geografis

Kecamatan Lueng Bata mempunyai luas wilayah 534,125 km<sup>2</sup> dengan Desa Batoh sebagai desa terluas dengan luas wilayah 133,50 km<sup>2</sup>, sedangkan desa dengan luas terkecil adalah Desa Lampaloh dengan luas wilayah 13,325 km<sup>2</sup>. Gampong Batoh merupakan yang terletak disebelah barat Kecamatan Lueng Bata dengan luas wilayah 133,5 Ha. Adapun batas-batas Gampong Batoh adalah sebagai berikut :<sup>72</sup>

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Gampong Blang Cut/Gampong Lampaloh.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Gampong Lamdom/Lamcot.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Gampong Peunyerat/Krueng Lueng Paga.
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Gampong Lueng Bata/Gampong Cot Mesjid

**Tabel 3.1.**  
**Nama Dusun di Gampong Batoh**

No.	Dusun	Luas	Jumlah Jiwa	Keterangan
1.	Dusun Batoh Jaya	35,85 Ha	2.092	381
2.	Dusun Mini Jaya	37,15 Ha	1.478	268

---

<sup>72</sup>*Ibid.*

3.	Dusun Suka Jaya	25,25 Ha	760	137
4.	Dusun Lampuuk Jaya	40,25 Ha	703	127
	<b>Jumlah</b>	133,5 Ha	5.033 Jiwa	913 KK

### 3.1.2. Kondisi Fisik Dasar Gampong.

Kondisi Fisik Dasar Gampong dari Gampong Batoh dapat kita lihat dari segi pemanfaatan lahan Gampong Batoh dengan luas 133,5 Ha dalam pemanfaatan lahan dikelompokkan dalam :

- a. Perumahan/Pemukiman.
- b. Pertokoan/Ruko
- c. Sarana Ibadah
- d. Sarana Pendidikan
- e. Sarana Jalan
- f. Sarana tanah kuburan umum dan keluarga
- g. Sarana perkantoran
- h. Tanah yang masih kosong.<sup>73</sup>

### 3.2. Perjanjian Pembangunan Pertokoan di atas Tanah Wakaf

Perjanjian yang dilakukan antara pihak *developer Cut Nundengan* pihak *nāzir* wakaf di Batoh Kecamatan Lueng Bata yaitu perjanjian untuk membangun pertokoan di Batoh dengan menggunakan harta wakaf. Pada awalnya, tahun 2008 terjadi pengalihan tanah wakaf dari hak Milik Masjid Lueng Bata menjadi milik

---

<sup>73</sup>*Ibid.*

Pemerintah Kota dalam upaya perluasan jalan raya untuk kepentingan umum. Pengelolaan dana aset wakaf pemukiman Lueng Bata dilakukan oleh susunan panitia *nāzīr* pemukiman Lueng Bata, berjumlah 5 orang yang di sahkan pada tanggal 21 April 2008 dan Drs. H. A. Rahman TBadalah sebagai ketua *nāzīr* wakaf Masjid Lueng Bata pada saat itu.<sup>74</sup>

Adapun keseluruhan dana yang dikelola oleh para *nāzīr* wakaf pemukiman Lueng Bata tersebut adalah berjumlah Rp. 5.516.119.000,- (Lima milyar lima ratus enam belas juta seratus sembilan belas ribu rupiah). Dana tersebut bersumber dari: a) Dana rutin *nāzīr* berjumlah Rp. 283.274.600, b) Dana ganti rugi tanah wakaf mesjid yang disalurkan bertahap dengan rincian; tahap pertama pada tanggal 16 November 2011 yang berjumlah Rp. 1.354.476.000, tahap kedua pada tanggal 13 Agustus 2012 yang berjumlah Rp. 1.216.259.000, tahap ke tiga pada tanggal 28 November 2012 yang berjumlah Rp. 924.719.100 dan tahap ke empat pada tanggal 17 Januari 2013 yang berjumlah Rp. 1.596.389.600. c) Jasa Bank periode 2008-2014 adalah berjumlah Rp. 141.000.700.<sup>75</sup>

Pihak *nāzīr* Masjid Jami' Lueng Bata menjual tanah wakaf mesjid kepada pihak lain tanpa persetujuan masyarakat setempat dan pihak-pihak yang terkait dalam pengelolaan tanah wakaf mesjid. Padahal tanah wakaf ini adalah milik bersama. Permasalahan yang timbul saat ini adalah tanah wakaf yang terdapat di pemukiman Lueng Bata yang semula diwakafkan untuk mesjid kemudian di jual kepada Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Banda Aceh, dengan harga Rp

---

<sup>74</sup>Hasil wawancara dengan Fauzan (Salah satu *nāzīr* waqaf sebagai bendahara waqaf Masjid Lueng Bata), pada tanggal 4 April 2016, di Kantor Keuchik Gampong Lamdom kecamatan Lueng Bata.

<sup>75</sup>*Ibid.*



1.200.000 /m dengan luas tanah 2.500 m<sup>2</sup> untuk perluasan jalan raya dan penataan kota dengan alasan untuk kepentingan umum dan kemaslahatan bersama. Kasus ini juga dilatarbelakangi juga oleh belum adanya penggantian tanah wakaf yang telah dijual oleh ketua *nāzir*.

Sedangkan dalam literatur fiqh mua'malah di jelaskan bahwa tanah wakaf tidak dibolehkan untuk di jual dalam kondisi apapun, seperti tanah wakaf yang diperuntukan untuk mesjid, kuburan, sekolah, dan lain sebagainya. Sekalipun hampir rusak atau hampir ambruk, karena tanah wakaf tersebut tidak ada pemiliknya artinya tanah wakaf itu milik umum.

Adapun perjanjian yang dilakukan pada awalnya pihak *nāzir* periode sebelumnya melakukan perjanjian dengan *developer Cut Nun* untuk membangun pertokoan yang berjumlah 5 unit di atas tanah wakaf tersebut dengan mengambil sebagian dana yang dibayar oleh pemerintah atas pembebasan tanah wakaf yang telah dijual sejumlah Rp. 3,5 miliar. Kemudian pertokoan tersebut tersebut akan dibagi menjadi kepemilikan dua pihak, yaitu pihak *developer* dan pemukiman Masjid Jami' Lueng Bata. Namun, dalam prosesnya pihak *nāzir* tidak memberikan langsung uang tersebut kepada pihak *developer Cut Nun*, akan tetapi mengambil sejumlah Rp. 1,6 miliar untuk pembangunan perluasan Masjid Lueng Bata. Sekarang ini para *nāzir* periode baru sedang mencari cara untuk menggantikan uang wakaf yang telah digunakan tersebut.<sup>76</sup>

Kemudian Zainun (Cut Nun) mengatakan bahwa dalam membangun pertokoan tersebut mereka menggunakan uangnya sendiri tanpa adanya dana

---

<sup>76</sup>*Ibid.*

wakaf dari pihak *nāzir* sebagaimana yang telah disepakati di awal perjanjian. Akan tetapi, setelah pertokoan selesai dibangun oleh *developer Cut Nundan* bertepatan dengan pergantian periode panitia pengelola wakaf (*nāzir*) yang baru, para *nāzir* periode baru ini mengambil kebijakan dengan membatalkan perjanjian dengan *developer Cut Nundan* kemudian membayar sejumlah uang kepada *developer Cut Nun*.<sup>77</sup>

### **3.3. Penyebab Terjadinya Pembatalan Sepihak pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh serta Konsekuensinya dalam Hukum Islam**

#### **3.3.1. Penyebab Terjadinya Pembatalan Sepihak pada Perjanjian Pembangunan Pertokoan di Batoh**

Dalam melakukan suatu perjanjian para pihak akan mengalami berbagai macam permasalahan, adapun permasalahan yang timbul setelah pihak *nāzir* dan pihak *developer Cut Nun* melakukan perjanjian adalah setelah pihak *developer Cut Nun* selesai membangun pertokoan di Batoh, pihak *nāzir* wakaf tidak memenuhi kewajibannya dan membatalkan perjanjian tersebut.

Adapun penyebab terjadinya pembatalan sepihak dalam perjanjian pembangunan pertokoan di Batoh dikarenakan dalam kasus ini terjadi perselisihan antara pihak masyarakat dengan pihak panitia *nāzir*. Hal ini disebabkan karena terjadinya perselisihan peralihan peruntukan tanah wakaf yang dilakukan oleh badan *nāzir* Masjid Jami' Lueng Bata adalah terdapat ketidaksesuaian kebijakan pengelolaan tanah wakaf mesjid dalam pemenuhan tujuan wakaf demi

---

<sup>77</sup>Wawancara dengan Zainun (Cut Nun) pada tanggal 19 Agustus 2016 di kediaman/rumah beliau Gampong Ulee Kareng Banda Aceh.

kemaslahatan dan kesejahteraan seutuhnya. Ketidaksesuaian kebijakan tersebut berupa menjual, menggantikan tanah wakaf dengan membangun pertokoan diatas tanah wakaf yang terletak di Batoh tanpa persetujuan pihak-pihak terkait serta masyarakat sekitar. Oleh sebab itu, masyarakat tidak menyetujui perjanjian yang dilakukan antara pihak *nāzir*wakaf dengan pihak *developer Cut Nun*, sehingga kemudian setelah melakukan musyawarah dengan perangkat gampong, para *nāzir* mengambil kebijakan dengan membatalkan perjanjian dengan *developer Cut Nun* dan kemudian membayar sejumlah uang kepada *developer Cut Nun*.<sup>78</sup>

### 3.3.2. Konsekuensi Pembatalan Perjanjian Sepihak dalam Hukum Islam.

Konsekuensi merupakan akibat hukum, dampak, efek atau sesuatu hal yang harus diterima dari suatu perbuatan.<sup>79</sup> Adapun konsekuensi yang dimaksud dalam pembahasan ini yaitu akibat hukum yang harus diterima oleh kedua belah pihak akibat pembatalan perjanjian pembangunan pertokoan di Batoh.

Dalam penelitian ini, pihak yang harus membayar biaya ganti rugi adalah pihak *nāzir*wakaf Masjid Lueng Bata karena pihak ini tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati di awal perjanjian. Pihak *nāzir*wakaf Masjid Lueng Bata harus membayar biaya ganti rugi kepada pihak *developer Cut Nun*.

Adapun kerugian yang diperoleh pihak *developer Cut Nun* yang di akibatkan oleh pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh pihak *nāzir*wakaf

---

<sup>78</sup>Wawancara dengan Fauzan, pada tanggal 22 April 2016, di Gampong Lamdom kecamatan Lueng Bata.

<sup>79</sup>W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakrta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 11.

Mesjid Lueng Bata adalah dalam membangun pertokoan tersebut pihak *developer Cut Nun* menggunakan uangnya sendiri tanpa adanya dana wakaf dari pihak *nāzir* sebagaimana yang telah disepakati di awal perjanjian. Pembangunan dilakukan dalam jangka waktu 2 tahun (yaitu dari 2012 s.d 2014). Namun, setelah pertokoan tersebut selesai dibangun pihak *nāzir* membatalkan perjanjiannya untuk memberikan tanah kepada pihak *developer Cut Nun* meskipun pihak *nāzir* tetap memberikan ganti rugi yaitu berupa pembayaran uang tunai pada tahun 2015. Namun, dapat dipahami disini bahwa pihak *developer Cut Nun* tetap mengalami kerugian akibat pembatalan perjanjian tersebut yang kerugiannya berupa kesenjangan waktu pembayaran yang bisa dibilang lama sejak pertokoan dibangun (dari tahun 2012) sampai pertokoan selesai (pada tahun 2014) dan pembayaran ganti rugi baru dilakukan pada tahun 2015.<sup>80</sup>

Dengan adanya pembatalan perjanjian ini, pada awalnya telah menimbulkan konflik antara pihak *nāzir* wakaf Masjid Lueng Bata dengan pihak *developer Cut Nun*. Namun, setelah melakukan penyelesaian masalah dengan tahap arbitrase (*tahkim*), dan dengan jalan perdamaian (*ṣulhu*), maka dalam hal ini tidak menimbulkan suatu permasalahan antara para pihak dan masih tetap menjaga tali silaturahmi antar sesama. Dalam ajaran Islam, tujuan dari perdamaian adalah agar tidak terjadinya pertikaian antara manusia dalam hal bermuamalah, sebagaimana yang terdapat dalam Al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 114 :

---

<sup>80</sup>Wawancara dengan Zainun (Cut Nun) pada tanggal 19 Agustus 2016 di kediaman/rumah beliau Gampong Ulee Kareng Banda Aceh.

لَوْ مِنْ النَّاسِ يَتَّبِعُونَ إِصْلَاحًا أَوْ مَعْرُوفًا أَوْ بَصَدَقَةً أَمْرًا مِنْ إِلَّا نَجَّوْنَهُمْ مِنْ كَثِيرٍ فِي خَيْرٍ لَا

عَظِيمًا جَزَاءُ نُوْتِيهِ فَسَوْفَ اللَّهُ مَرَضَاتٍ أبتَغَاءَ ذَلِكَ يَفْعَ

Artinya : “Tidak ada kebaikan pada kebanyakan bisikan-bisikan mereka, kecuali bisikan-bisikan dari orang yang menyuruh (manusia) memberi sedekah, atau berbuat ma'ruf, atau mengadakan perdamaian di antara manusia. dan barangsiapa yang berbuat demikian Karena mencari keredhaan Allah, Maka kelak kami memberi kepadanya pahala yang besar.”

Oleh sebab itu, Islam sangat menganjurkan kita untuk melakukan perdamaian ketika terjadinya suatu permasalahan dalam suatu perjanjian ataupun terhadap transaksi lainnya yang terjadi dalam kehidupan dalam masyarakat.

### 3.4. Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembatalan Perjanjian Sepihak pada Pembangunan Pertokoan di Batoh dengan Menggunakan Harta Wakaf

Dalam agama Islam setiap akad atau perjanjian yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak lain secara tulisan maupun lisan hendaklah dipenuhi dan dipatuhi. Mereka terikat untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah ayat 1 :

حُلِّيْ غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُتَلَىٰ مَا إِلَّا نَعْمَ هَيْمَةَ لَكُمْ أَحَلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءَ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

يُرِيدُ مَا تَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. dihentikan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Dari potongan ayat di atas, Allah SWT menegaskan kepada orang-orang yang beriman untuk memenuhi dan mematuhi aqad yang telah dibuat olehnya, demikian pula halnya dalam perjanjian pada pembangunan pertokoan di Batoh, apabila kedua belah pihak telah menyetujui perjanjian yang telah mereka buat maka perjanjian itu mengikat mereka serta menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan demikian hukum Islam sangat menjunjung tinggi dan mewajibkan orang untuk mentaati dan menepati serta memenuhi janji yang telah mereka lakukan dengan orang lain, mentaati sebuah janji merupakan perbuatan yang sangat terpuji dan mempengaruhi dalam kehidupan sehari-hari, karena pergaulan baik sesama muslimin yang didasari atas sebuah kejujuran, keadilan dan keikhlasan yang merupakan kesempurnaan akhlak yang menjamin kesempurnaan persaudaraan antara sesama kaum muslimin, dalam ketentuan hukum Islam ditetapkan kepada muslimin untuk mentaati perjanjian kepada Allah SWT dan perjanjian yang dibuat antar sesama manusia.

Prinsip utama perjanjian di dalam Islam adalah keadilan. Keadilan yang dimaksud disini adalah pemenuhan hak dan kewajiban di antara para pihak yang mengadakan perjanjian kerja, yaitu pengusaha (majikan) dengan karyawan. Tidak dibenarkan dalam Islam, seorang karyawan mencurahkan jerih payah dan keringatnya sementara karyawan tidak mendapatkan upahnya, begitu juga sebaliknya, majikan (pengusaha) menyediakan upah kepada karyawannya, sementara majikan tidak mendapat manfaat yang diharapkan dari karyawannya.

Prinsip keadilan ini memiliki landasan hukum seperti yang terdapat dalam surat al-Baqarah ayat 279 dan an-Nahl ayat 90 :

لَا أَمْوَالِكُمْ رِءُوسٌ فَلَکُمْ تُبْتُمْ وَإِنْ وَرَسُولِهِ ۗ اللَّهُ مِّنْ حَرْبٍ فَأَذْنُوا تَفَعَلُوا لَمْ فَاِنْ  
تُظْلَمُونَ وَلَا تَظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

Artinya : *“Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka Ketahuilah, bahwa Allah dan rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.”*

ي وَالْمُنْكَرِ الْفَحْشَاءِ عَنِ وَيَنْهَى الْقُرْبَىٰ ذِي وَإِيتَايِ وَالْحَسَنِ بِالْعَدْلِ يَا مَرْءَ اللَّهِ إِنَّ  
تَذَكَّرُونَ لَعَلَّكُمْ يَعِظُكُمْ وَالْبَغِ ﴿٢٨٠﴾

Artinya : *“Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.”*

Dalam perjanjian, kedua belah pihak diperingatkan untuk bersikap jujur dan adil dalam semua urusan mereka, sehingga tidak terjadi tindakan aniaya yang dapat merugikan kepentingan kedua belah pihak.

Dalam Al-Qur'an disebutkan bahwa penghormatan terhadap perjanjian hukumnya wajib اوفوا بالعقود melihat pengaruhnya yang positif dan perannya

yang besar dalam memelihara perdamaian dan melihat urgensinya dalam mengatasi kemusykilan, menyelesaikan perselisihan dan menciptakan kerukunan.

Dalam bentuk apapun pelanggaran terhadap janji dianggap sebagai dosa besar yang perlu diberi sanksi, Allah SWT sangatlah benci kepada orang-orang yang tidak menepati janji, yakni orang yang tidak benar dalam perkataan dan perbuatannya. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat as-Şaff ayat 2-3 :

لَا مَا تَقُولُونَ أَنَّ اللَّهَ عِنْدَ مَقْتًا كَبُرٌ ۖ تَفْعَلُونَ لَا مَا تَقُولُونَ لِمَ آمَنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا  
تَفْعَلُونَ

Artinya: “*Wahai orang-orang yang beriman, kenapakah kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu kerjakan? Amat besar kebencian di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa-apa yang tidak kamu kerjakan.*”

Dari kandungan ayat yang terdapat di dalam Al-Qur'an tersebut, terlihat jelas bahwa bagi seseorang atau lebih yang mengadakan perjanjian dengan orang lain dituntut untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati. Namun, apabila janji itu tidak dipenuhi, maka apapun alasannya, ia harus mendapatkan konsekuensi dari perbuatan ingkar janjinya tersebut.

Mengenai perjanjian yang dibuat para pihak kemudian dibatalkan oleh satu pihak sehingga terjadi penyimpangan dari isi perjanjian yang dibuat secara bersama. Dalam hal ini pihak yang membatalkan perjanjian adalah pihak *nāzir* wakaf Masjid Lueng Bataperiode baru, dan pihak yang merasa dibohongi adalah pihak *developer Cut Nun*. Penyimpangan dari isi perjanjian yang dilakukan



oleh salah satu pihak (yaitu pihak *nāzir*wakaf Masjid Lueng Bata) yang menyebabkan kerugian terhadap pihak lain (yaitu pihak *developer Cut Nun*), dan pihak lain tersebut dengan berat hati akan mengundurkan diri dari perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Pengunduran diri salah satu pihak berarti menyebabkan rukun perjanjian menjadi batal, namun batalnya perjanjian di atas tersebut bukan berarti batal dengan sendirinya melainkan batal dikarenakan salah satu pihak merasa dirugikan. Pembatalan perjanjian tersebut menimbulkan kecacatan hukum perjanjian, karena kecatatan hukum timbul setelah perjanjian tersebut disepakati namun pada saat berlangsungnya perjanjian salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sehingga menimbulkan wanprestasi yang mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan.

Mengenai pembatalan perjanjian boleh dilakukan apabila salah satu pihak merasa dikhianati dan terbukti bahwa salah satu pihak itu dikhianati, sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat al-Anfal ayat 58 yang berbunyi :

﴿الْخَائِبِينَ تُمْحِبُّ لَا إِلَهَ إِلَّا سَوَاءٌ عَلَىٰ إِلَيْهِمْ فَأَنْبِذْ خِيَانَةَ قَوْمٍ مِّنْ تَخَافُ ۖ وَإِمَّا

Artinya: *“Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, Maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.”*

Pada ayat di atas dijelaskan bahwa Allah SWT sangat tidak suka kepada golongan yang melakukan khianat dan apabila suatu golongan melakukan khianat

kepada pihak lain maka perjanjian itu harus diberikan kembali secara jujur dengan cara tidak dikhianati pula.

Dari beberapa uraian di atas dapat dikemukakan yang menjadi inti permasalahan dalam melakukan akad adalah pihak itu sendiri, baik pihak *nāzir* wakaf Masjid Lueng Bata maupun pihak *developer Cut Nun* harus sama-sama mematuhi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati bersama sampai masa perjangiannya berakhir. Namun, apabila terjadi pembatalan sebelum perjanjian berakhir, maka harus diselesaikan dengan jalan perdamaian antara sesama pihak yang melakukan perjanjian ataupun dengan tahap mediasi. Sehingga tidak terjadi pertikaian yang akan menyebabkan permusuhan antara para pihak.

Dari hasil penelitian yang telah penulis teliti dan dengan menelaah literatur-literatur yang berkenaan dengan pembahasan skripsi ini, maka menurut analisa penulis tentang pembahasan masalah ini adalah bahwa hukum Islam sangat menganjurkan umatnya untuk tidak melakukan ingkar janji karena apabila ingkar janji dilakukan maka akan berdampak pada kelangsungan hidup dalam bermasyarakat. Apalagi sikap pembatalan yang dilakukan salah satu pihak akan mengakibatkan pihak yang lainnya merasa dirugikan. Sehingga dapat menimbulkan pertikaian atau permusuhan antara para pihak yang melakukan perjanjian. Oleh sebab itu, agama Islam menganjurkan umatnya untuk selalu menepati janji yang telah dibuat dan disepakati bersama sampai masanya berakhir.

Adapun dalam kasus ini, terjadinya pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak *nazīr* wakaf Mesjid Lueng Bata dikarenakan ingin menyelamatkan harta wakaf. Mengetahui bahwa manfaat dari harta waqaf tidak untuk diperjual belikan, maka dari hal tersebut *nazīr* periode barulangsung membatalkan perjanjian tersebut meskipun pihak *developer Cut Nun* mendapatkan kerugian yang cukup besar.

## BAB EMPAT

### PENUTUP

#### 4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan dan saran sebagai berikut :

1. Perjanjian yang dilakukan antara pihak *nazīr* wakaf Mesjid Lueng Bata dengan pihak *developer Cut Nun* untuk membangun pertokoan di kawasan Gampong Batoh adalah pada awalnya pihak *nāzīr* periode sebelumnya melakukan perjanjian dengan *developer Cut Nun* untuk membangun pertokoan yang berjumlah 5 unit di atas tanah wakaf tersebut dengan mengambil sebagian dana yang dibayar oleh pemerintah atas pembebasan tanah wakaf yang telah dijual sejumlah Rp. 3,5 miliar. Kemudian pertokoan tersebut akan dibagi menjadi kepemilikan dua pihak, yaitu pihak *developer* dan pemukiman Mesjid Jami' Lueng Bata.
2. Pihak *nazīr* membatalkan perjanjian bagi hasil setelah pembangunan pertokoan selesai dibangun oleh *developer Cut Nun* disebabkan karena terjadinya perselisihan antara pihak masyarakat dengan pihak panitia *nazīr*. Adapun penyebab terjadinya perselisihan peralihan peruntukan tanah wakaf yang dilakukan oleh badan *nazīr* Mesjid Jami' Lueng Bata adalah terdapat ketidaksesuaian kebijakan pengelolaan tanah wakaf mesjid dalam pemenuhan tujuan wakaf demi kemaslahatan dan kesejahteraan seutuhnya. Ketidaksesuaian kebijakan tersebut berupa menjual,

menggantikan tanah wakaf dengan membangun pertokoan diatas tanah wakaf yang terletak di Batoh tanpa persetujuan pihak-pihak terkait serta masyarakat sekitar. Oleh sebab itu, masyarakat tidak menyetujui perjanjian yang dilakukan antara pihak *naẓīr* wakaf dengan pihak *developer Cut Nun*, sehingga kemudian setelah melakukan musyawarah dengan perangkat gampong, para *naẓīr* mengambil kebijakan dengan membatalkan perjanjian dengan *developer Cut Nun* dan kemudian membayar sejumlah uang kepada *developer Cut Nun*.

3. Konsekuensi para pihak setelah perjanjian dibatalkan adalah pihak *naẓīr* wakaf Mesjid Lueng Bata harus membayar biaya ganti rugi kepada pihak *developer Cut Nun*, karena dalam membangun pertokoan tersebut pihak *developer Cut Nun* menggunakan uangnya sendiri tanpa bantuan dari pihak *naẓīr* sedikitpun. Namun, setelah pertokoan tersebut selesai dibangun pihak *naẓīr* membatalkan perjanjiannya untuk memberikan tanah kepada pihak *developer Cut Nun* meskipun pihak *naẓīr* tetap memberikan ganti rugi yaitu berupa pembayaran uang tunaipada tahun 2015.
4. Dalam pandangan hukum Islam tanah wakaf dimanfaatkan untuk kepentingan umum, dalam kasus ini pihak *naẓīr* melakukan tindakan yang benar dalam mengartikan harta wakaf tersebut, oleh karena itu dilakukan pembatalan perjanjian dengan pihak *developer Cut Nun*. Pihak *naẓīr* periode awal tidak memahami rukun dan syarat dalam mengelola harta wakaf, jadi untuk melindungi harta tersebut, pihak *naẓīr* periode baru membatalkannya.

#### 4.2. Saran

1. Diharapkan kepada setiap pihak yang akan melakukan perjanjian kerjasama, hendaknya sebelum perjanjian dilakukan harus benar-benar memahami dan mengetahui akan segala hal yang berkaitan dengan perjanjian yang akan disepakati bersama. Hal itu perlu diketahui agar kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan dan sama-sama dapat mengambil manfaat dari perjanjian yang akan dilaksanakan.
2. Diharapkan kepada setiap *nazīr*agar memahami rukun dan syarat dalam mengelola harta wakaf supaya harta wakaf tersebut tidak disalahgunakan.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Jakarta: CV Rajawali, 1992.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press, 2000.
- Ahmad Warson Munawir, *Al-Munawir Kamus Arab-Indonesia terlengkap*, Surabaya: Pustaka Progresif, 2002.
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Komunikasi Ekonomi, dan Kebijakan Publik serta Ilmu-ilmu Sosial lainnya*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1986.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, cet. IV, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Dewan Redaksi Ensiklopedi Islam, *Ensiklopedi Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997.
- Hasbi ash-Shiddieqy, T.M. *Pengantar Hukum Islam*, Jilid II, Jakarta: Bulan Bintang, 1975.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah : Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan Lain-Lain*, cet. V, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1986.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, tt.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia, 2012.
- *Hukum Islam : Kumpulan Peraturan tentang Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

- Muhammad Abid Abdullah Al-Kasabi, *Hukum Wakaf (Kajian Kontemporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi Dan pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf)*, Jakarta: IIMAN, 2003.
- Muhammad bin Shahih al-'Utsaimin, *Panduan Wakaf, Hibah, dan Wasiat*, Jakarta: Pustaka Imam Syafi'i, 2005
- Muhammad Jaawad Mughniyah, *Fiqh Lima Mazhab*. (terj. Masykur A.B, Afif Muhammad, Idrus al-Kaff), Jakarta: Dar al-Jawawad, 2005.
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Mujieb, M. Abdul dkk, *Kamus Istilah Fiqih, cet. III*, Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002.
- Muhammad Abid Abdul Al-Kabisi, *Hukum Wakaf*, (terj. Ahrul Sani Fathurrahman, Jakarta: Dompot Dhuafa Republika, 2004.
- Nashiruddin Al-Albani, M. *Shahih Sunan At-Tarmidzi*, terj. Fakhurrazi, Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Ninie Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet V, Jakarta: PN Balai Pustaka, 1982.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pusat, 1999.
- Racmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004*, Lembaran Negara tahun 2004 Nomor 41.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, jilid 14*. (terj. Muzakkir AS), Bandung: PT Al-Ma'arif, 1998.
- Shomad, Abd. *Hukum Islam, Penormaan Prinsip Syari'ah dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Siah Khosyi'ah, *Wakaf & Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangan di Indonesia*, Bandung: Pustaka Setia, 2010.



- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT. Rineka Cipta dan PT. Bina Adiaksara, 2005.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, cetakan ke-8, Damaskus : Dar al-Fikr, 2005.
- *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (terj. Abdul Hayyie Al-katani), Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Yan Pramadya Puspa, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1984.
- Zein, M, Satria Effendi, *Problematika Hukum Keluarga Islam Kontemporer, cet. I*, Jakarta: Kencana, 2004.



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7557442 Situs :www.syariah.ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
**UIN AR-RANIRY DARUSSALAM BANDA ACEH**  
Nomor: UN.08/FSH/PP.00.911503 12016

**T E N T A N G**

**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

**DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;  
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;  
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;  
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;  
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;  
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;  
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;  
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;  
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;  
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

**M E M U T U S K A N**

**Menetapkan** :

- P e r t a m a** : Menunjuk Saudara (i) :  
a. Drs. Mohd. Kalam Daud, M.Ag. Sebagai Pembimbing I  
b. Safira Mustaqilla, S.Ag., MA Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

**N a m a** : Cut Maulidar Rifqiani Rahmi  
**N I M** : 121209377

**Prodi** : HES

**J u d u l** : Analisis Terhadap Pembatalan Perjanjian Oleh Sebelah Pihak Pada Pembangunan Pertokoan Di Batoh Dengan Harta Waqaf Ditinjau Menurut Hukum Islam

**K e d u a** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**K e t i g a** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2016;

**K e e m p a t** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh  
Pada tanggal : 19 April 2016

*Dekan*

*Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag.*  
NIP. 197303141997031001

**Tembusan :**

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp.0651-7557442 Situs :www.syariah.ar-raniry.ac.id

Nomor : Un.08/FSH1/TL.00/2381/2016

Banda Aceh, 8 Agustus 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada

- Yth.1. Ketua Nadzir Waqaf Mesjid Lueng Bata Banda Aceh
2. Kontraktor / Developer Cut Nun

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Cut Maulidar Rifqiani Rahmi**  
NIM : 121 209 377  
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ VIII (Delapan)  
Alamat : Jl. Makan, T. Nyak Arief Lr. Sulaiman - Aceh Besar

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada semester Genap Tahun Akademik 2015/2016, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul: "**Analisis Pembatalan Sebelah Pihak Pada Pembangunan Pertokoan Di Batoh Menggunakan Harta Waqaf Ditinjau Menurut Hukum Islam**", maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam  
a.n. Dekan  
Wakil Dekan I, *R*  
  
Dr. Ridwan Nurdin, MCL  
NIP. 19660703 199303 1 003

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### Data Pribadi

Nama : Cut Maulidar Rifqiani Rahmi  
Tempat/tanggallahir : Banda Aceh/ 23 September 1994  
Jeniskelamin : Perempuan  
NIM : 121 209 377  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Agama : Islam  
Kebangsaan/suku : Indonesia/Aceh  
Status perkawinan : Belumkawin  
Alamat : Jl. Makam T. Nyak Arief, Lr. Sulaiman Ali,  
Desa Meunasah Papeun, Kec. Krueng  
Baroena Jaya, Kab. Aceh Besar.

### Orang Tua

Nama ayah : Drs. Abdul Majid, M.Si  
Pekerjaan ayah : PNS  
Namaibu : Dra. Ruslaini  
Pekerjaanibu : PNS  
Alamat : Jl. Makam T. Nyak Arief, Lr. Sulaiman Ali,  
Desa Meunasah Papeun, Kec. Krueng  
Baroena Jaya, Kab. Aceh Besar.

### Pendidikan

TK : TK FKIP Darussalam, Banda Aceh.  
SD : SD 82 Darussalam, Banda Aceh.  
SMP : SMP Inshafuddin Banda Aceh.  
SMA : MAN Model Banda Aceh.  
PerguruanTinggi : FakultasSyari'ahdanHukumJurusanHukumE  
konomiSyari'ahTahun 2012 s/d 2016.