

**PRINSIP TA'AWUN DALAM KONSEP WAKAF DENGAN PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF**

**Nabilah Amalia Balad**

Fakultas Hukum

Universitas Airlangga Surabaya

Jalan Airlangga Nomor 4-6, Surabaya 60115, Indonesia

byella.amalia@gmail.com

**Abstrak**

Wakaf adalah salah satu lembaga Islam yang mendapat pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Wakaf diharapkan menjadi bekal bagi kehidupan wakif (orang yang mewakafkan) di akhirat karena pahalanya akan terus menerus mengalir selama harta wakaf itu dimanfaatkan. Adapun fungsi sosialnya, wakaf merupakan aset yang sangat bernilai dalam pembangunan, peranannya dalam pemerataan kesejahteraan di kalangan umat dan penanggulangan kemiskinan merupakan salah satu tujuan wakaf. Penempatan asas ta'awun yang melandasi hubungan antara nazhir dengan janda yang menempati tanah wakaf tersebut sesungguhnya juga untuk memberikan makna bahwa perjanjian sewa menyewa yang pada akhirnya tidak terbentuk antara keduanya merupakan sesuatu yang memang seharusnya tidak dapat terjadi. Hubungan hukum keduanya seharusnya bukan karena motivasi mutualisme untuk saling bertukar kepentingan yang berorientasi terhadap profit, melainkan atas dasar tolong menolong yang kemudian disesuaikan dengan peruntukan tanah wakaf yang ditujukan untuk membantu mensejahterakan ekonomi umat. Perjanjian seharusnya berisi itikad baik kedua belah pihak sehingga tidak melenceng dari asas ta'awun. Pun dengan penetapan harga sewa seharusnya disesuaikan dan ditetapkan berdasarkan batasan yang wajar dan proporsional. Berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Agama, dapat dilihat bahwa Peradilan Agama mempunyai wewenang untuk menyelesaikan sengketa yang berhubungan dengan wakaf. Oleh karena Pengadilan Agama mempunyai kewenangan menyelesaikan sengketa wakaf, maka sengketa wakaf merupakan kompetensi absolut Peradilan Agama berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Analisis dari putusan tersebut adalah seharusnya kewenangan absolut dari pengadilan yang dapat menangani kasus ini adalah Pengadilan Agama dan bukan Pengadilan Negeri. Hal tersebut dapat disimpulkan dengan penjabaran kasus yang berada diatas tanah wakaf yang mana kekuasaan untuk mengadili perkara wakaf ada di pengadilan agama.

Kata kunci: ta'wun, wakaf, sewa-menyewa

**A. Pendahuluan**

Di dalam kehidupan manusia, tanah merupakan sebuah kebutuhan yang mempunyai peranan khusus, fungsi dan arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah. Pengertian tanah dalam hal ini adalah "Tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani".<sup>1</sup> Disamping itu tanah merupakan harta yang mempunyai nilai sehingga dapat digunakan sebagai pencadangan bagi kehidupan mendatang dan pada akhirnya tanah pula yang akan menjadi tempat persemayaman terakhir bagi manusia itu sendiri. Dalam era globalisasi dewasa ini, masalah yang berkaitan dengan tanah yang hidup dan berkembang didalam masyarakat semakin kompleks dan dinamis.

Hubungan antara manusia dengan tanah tidak hanya terbatas pada hubungan yang bersifat sosial ekonomis, melainkan juga bersifat religius. Demi terwujudnya hubungan antara manusia dengan Tuhan mengenai tanah dengan adanya lembaga tanah wakaf. Dengan amal jariyah yakni salah satunya dengan menyerahkan sebagian harta yang dimiliki kepada pihak

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, 1980. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Bandung, Alumni, hlm. 1.

yang dipercaya untuk mengelola demi kepentingan keagamaan yang lebih dikenal dengan istilah wakaf.

Pranata wakaf adalah suatu pranata yang berasal dari Hukum Islam, oleh karena itu wakaf tidak bisa dipisahkan dari Hukum Islam. Wakaf adalah salah satu lembaga Islam yang mendapat pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, dengan demikian wakaf merupakan salah satu lembaga hukum Islam yang telah menjadi hukum positif di Indonesia. Sebagai lembaga keagamaan, disamping berfungsi sebagai tempat ibadah kepada Allah Swt. wakaf diharapkan menjadi bekal bagi kehidupan wakif (orang yang mewakafkan) di akhirat karena pahalanya akan terus menerus mengalir selama harta wakaf itu dimanfaatkan. Adapun fungsi sosialnya, wakaf merupakan aset yang sangat bernilai dalam pembangunan, peranannya dalam pemerataan kesejahteraan di kalangan umat dan penanggulangan kemiskinan merupakan salah satu tujuan wakaf.<sup>2</sup>

Pengertian Ta'awun adalah suatu kegiatan tolong menolong dalam kebaikan antar sesama umat muslim. Dalam ta'awun sebaiknya tidak memperlmasalahakan tentang siapa yang ditolong dan siapa yang menolong serta tidak melihat pangkat, derajat maupun harta duniawi dari seseorang.<sup>3</sup> Ta'awun sendiri merupakan prinsip tolong menolong yang didasari prinsip menjamin, kerjasama dan tidak hanya memikirkan keuntungan bisnis atau keuntungan materi saja. Sebagai manusia tidak selalu mengalami kebahagiaan dalam hidupnya, ada kalanya mengalami masa-masa sulit dan membutuhkan pertolongan dari orang lain.

Pengertian Ta'awun dalam Islam adalah saling tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia dan terlebih lagi kepada saudara seiman. Karena hubungan sesama muslim itu sangat dekat bahkan lebih dekat dari saudara sedarah. Mereka dipersatukan oleh keyakinan yang sama terhadap Allah sehingga jika ada yang satu mengalami kesulitan maka yang lain akan segera menolong. Bahkan sesama muslim biasanya diibaratkan sebatang tubuh, jika satu bagian tubuh merasa sakit maka bagian tubuh yang lain juga akan merasakan sakit yang sama.

Ta'awun adalah tolong menolong terhadap semua makhluk Allah Swt., orang yang memiliki sikap ta'awun akan memiliki jiwa sosial yang tinggi, memiliki hati yang lembut, menghindari permusuhan, mengutamakan persaudaraan dan tidak mengharapkan imbalan atas apa yang dilakukan dalam menolong orang lain yang membutuhkan, serta ikhlas dalam beramal. Kewajiban orang yang mampu terhadap orang yang tidak mampu adalah dalam bentuk memberikan sebagian harta yang dimiliki kepada orang yang kurang mampu dari segi ekonomi, karena Al-Qur'an telah mengatur bahwa dalam sebagian harta orang yang mampu terdapat hak dari orang yang tidak mampu.<sup>4</sup> Contoh ta'awun dalam kehidupan sehari-hari adalah dengan membantu menyediakan makanan untuk berbuka puasa, mengajak kepada kebaikan, membantu korban bencana alam, kerja bakti membersihkan lingkungan, dan sebagainya.

---

<sup>2</sup> Satria Effendi M. Zein, *Analisis Yurisprudensi, Tentang Perwakafan, Mimbar Hukum, Nomor 4 Tahun II*, 191, hlm. 38.

<sup>3</sup> *Pengertian Ta'awun dan Contohnya*, <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-taawundan-contohnya/>, diakses pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 18.58.

<sup>4</sup> Q.S. At-Taubah ayat 60 yang berisi bahwa "Sesungguhnya zakat-zakat itu, hanyalah untuk orang-orang fakir, orang-orang miskin, pengurus-pengurus zakat, para muallaf yang dibujuk hatinya, untuk memerdekakan, budak, orang-orang yang berutang, untuk jalan Allah dan untuk mereka yang sedang dalam perjalanan, sebagai suatu ketetapan yang diwajibkan Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana".

Dalam penelitian ini, yang dibahas adalah kasus putusan dari Pengadilan Negeri Malang Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.Mlg yang dikaitkan dengan prinsip tolong menolong yang dilakukan untuk membantu seorang janda dan anak yatim yang mana tidak mempunyai tempat tinggal selain rumah dan tempat tinggal yang berada diatas tanah wakaf yang dikelola oleh Abdullah Salim Muladawilah selaku ketua Yayasan Wakaf Masjid Al-Huda selaku Nazhir dari tanah wakaf. Tanah wakaf tersebut sejak tahun 1938 telah ditempati oleh kakek moyang dari si janda yang bernama Aisyah dengan kondisi separuh tembok dan separuh papan dan tidak layak huni, namun sekarang tempat tersebut telah diubah sehingga dapat menjadi layak huni. Pokok masalah sehingga terjadi kasus ini adalah karena semenjak tahun 2005 hingga 2013 Aisyah ini tidak membayar uang sewa. Namun yang menjadi alasan Aisyah tidak membayar sewa adalah bukan dari pihak Aisyah itu sendiri, melainkan karena ditolak oleh pengurus tanah tersebut dengan alasan yang tidak jelas. Padahal sebetulnya tidak mungkin ada pengalihan rumah tersebut kepada pihak lain karena tempat tersebut merupakan satu-satunya tempat tinggal Aisyah dan seluruh keluarganya.

Pihak Nazhir melakukan jalan kekeluargaan namun jalan yang ditempuh memberatkan dan penuh tekanan kepada pihak dari Aisyah sehingga tidak tercapai tujuan upaya kekeluargaan dari permasalahan tersebut. Namun menurut pihak Nazhir ini, Aisyah tidak lagi membayar sewa kepada Nazhir karena Aisyah tidak bersedia membuat perjanjian sewa-menyewa dengan batas waktu yang jelas dan tidak mau dengan harga sewa yang telah ditetapkan oleh Nazhir, dan sebelum gugatan ini diajukan Nazhir sudah berulang kali mengingatkan dan berupaya untuk menempuh jalan kekeluargaan namun Aisyah dan keluarga tetap tidak bersedia menandatangani perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dihadapan notaris dan tetap bersikukuh untuk menempati obyek sengketa. Nazhir memegang sertifikat HGB atas nama yayasan wakaf masjid Al-Huda yang diperoleh dari wakaf dari Sajid Achmad Bin Oemar Kodah pada tanggal 28 Juni 1933.

Hal ini jika dikaji berdasarkan dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf (selanjutnya disebut Undang-Undang Wakaf), menyalahi ketentuan yang ada dalam Pasal 22 tentang Peruntukan Harta Benda Wakaf yang mana dalam pasal ini menyebutkan bahwa peruntukannya juga ditujukan untuk membantu fakir miskin dan yatim piatu yang mana dalam kasus ini yatim piatu tersebut juga sebagai pihak yang turut tergugat.

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa Nazhir dalam menjalankan tugasnya menggunakan prinsip ekonomi yang mana tidak seharusnya dilakukan oleh Nazhir. Tugas Nazhir sendiri seharusnya lebih mementingkan kepentingan sosial daripada kepentingannya sendiri, dengan menggunakan perhitungan seperti diatas maka dapat disimpulkan bahwa Nazhir menjalankan tugasnya dengan tujuan *profit oriented* yang mana tidak sesuai dengan tujuan dari wakaf dan prinsip ta'awun yang bertujuan untuk menolong sesama manusia.

## **B. Pembahasan**

### **1. Asas Ta'awun Tanah Wakaf Dalam Konsep Hukum Islam Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tntang Wakaf**

Asas ta'awun adalah asas tolong menolong bagi seluruh umat manusia menurut hukum Islam. Penempatan asas ta'awun yang melandasi hubungan antara nazhir dengan janda yang menempati tanah wakaf tersebut sesungguhnya juga untuk memberikan makna bahwa perjanjian sewa menyewa yang pada akhirnya tidak terbentuk antara keduanya

merupakan sesuatu yang memang seharusnya tidak dapat terjadi. Hubungan hukum keduanya seharusnya bukan karena motivasi mutualisme untuk saling bertukar kepentingan yang berorientasi terhadap profit, melainkan atas dasar tolong menolong yang kemudian disesuaikan dengan peruntukan tanah wakaf yang ditujukan untuk membantu mensejahterakan ekonomi umat.

Beberapa ulama berselisih paham mengenai penafsiran Q.S. Al-Baqarah ayat 267<sup>5</sup> yang dikaitkan dengan sedekah wajib (zakat) dan sebagian lagi mengartikan ayat tersebut membahas tentang sedekah sunnah untuk kepentingan Islam secara umum. Berdasarkan penafsiran tersebut dapat diartikan bahwa ayat tersebut bermakna perintah memberikan sebagian hasil usaha yang halal dan terbaik untuk kepentingan umum diluar kepentingan pribadi. Dalam hal ini, urusan umat Islam secara umum mendapat perhatian yang lebih yakni dengan memberikan harta yang terbaik dan halal. Hal ini bertentangan dengan kenyataan yang terjadi pada saat ini yang mana pemberian sedekah, baik sedekah wajib maupun sedekah sunnah (dalam hal ini wakaf) banyak yang diambil dari harta yang tidak produktif dan efektif. Dengan begitu pemberian sedekah atau wakaf seperti itu berarti tidak mendahulukan kepentingan umat, melainkan kepentingan pribadinya terlebih dahulu.

Ajaran mengenai perwakafan termasuk dalam wilayah ijtihad dan bukan ta'abbudi<sup>6</sup>, yang mana ajaran ta'abbudi in sendiri adalah jenis ibadah yang tidak terdapat ruang gerak pada akal manusia untuk mencari alasan untuk tidak dilaksanakan, melainkan harus tetap dikerjakan sesuai perintah Allah Swt. berbeda dengan ijtihad yang bisa dilaksanakan oleh siapa saja yang sudah berusaha untuk mencari ilmu untuk memutuskan suatu perkara yang tidak dibahas dalam Al-Qur'an maupun hadist dengan syarat menggunakan akal sehat dan pertimbangan yang matang. Oleh karena itu, wakaf yang merupakan ajaran Islam yang termasuk dalam Ijtihad, maka aturan mengenai hal tersebut menjadi sangat fleksibel, terbuka terhadap penafsiran-penafsiran baru, dinamis dan futuristik. Sehingga ditinjau dari ajarannya saja, wakaf merupakan sebuah potensi yang cukup besar untuk dikembangkan sesuai dengan kebutuhan zaman sekarang. Berdasarkan kekuatan hukum yang dimiliki, ajaran wakaf merupakan ajaran yang bersifat anjuran (sunnah), namun kekuatan yang dimiliki sesungguhnya begitu besar, sehingga dijadikan tonggak untuk melindungi kesejahteraan masyarakat banyak.

Keberadaan asas ta'awun sesungguhnya adalah untuk menegaskan refleksi dari niat dan kehendak seorang muslim untuk meraih nilai-nilai kebajikan, sehingga ketika sebuah perjanjian sewa menyewa yang meletakkan makna perjanjian dengan unsur tolong menolong sebagai wujud kebajikan, maka tentu saja hukum Islam menetapkan larangan keras untuk mengeksploitasi orang lain sebagai sarana untuk meraih manfaat finansial melalui penggunaan perjanjian sewa menyewa tersebut. Bila cara tersebut dilakukan, dapat diartikan bahwa seorang nazhir tersebut telah menjerumuskan dirinya dalam praktek riba, sementara riba dalam perspektif hukum Islam merupakan sesuatu yang dilarang keras.

---

<sup>5</sup> Q.S. Al-Baqarah ayat 267 "Wahai orang-Orang yang beriman, nafkahkanlah (dijalan 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 nafkahkan dari padanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan kamu akan memicingkan mata padanya, dan keahuilah bahwa Allah Maha Kaya Lagi Maha Terpuji".

<sup>6</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta, Pilar Media, hlm. 79.

Menurut perspektif syariah, fungsi perjanjian tidak sekedar sebagai dokumen hukum yang dapat menjamin pelunasan serta tanggungjawab para pihak terhadap isi perjanjian, melainkan agar para pihak tidak terjerumus kepada kegiatan transaksi yang bernuansa riba. Perjanjian seharusnya berisi itikad baik kedua belah pihak sehingga tidak melenceng dari asas ta'awun. Penetapan harga sewa seharusnya disesuaikan dan ditetapkan berdasarkan batasan yang wajar dan proporsional.

Pasal 22 Undang-Undang Wakaf tentang Peruntukan Harta Benda Wakaf lebih membahas mengenai tujuan dan fungsi wakaf yang mana dalam pasal tersebut disebutkan bahwa harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi:

- a. Sarana dan kegiatan ibadah;
- b. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Asas ta'awun dalam pasal ini telah disebutkan dengan jelas terkait dengan tolong-menolong yang dilakukan salah satunya untuk membantu mensejahterakan ekonomi umat, yang mana janda yang menempati tanah wakaf pun termasuk dalam lingkup umat tersebut. Dengan begitu seharusnya nazhir bisa melaksanakan tugasnya sesuai dengan tugas dan kewajibannya tanpa harus menyulitkan si janda dalam usahanya untuk bertahan hidup. Dengan nazhir yang memberikan usulan uang sewa yang memberatkan bagi janda tersebut dapat dilihat pula jika maksud dan tujuan nazhir sudah tidak sesuai dengan tujuan awal dari wakaf sesuai dengan Pasal 22 Undang-Undang Wakaf. Bahkan terdapat yayasan yang menyatakan diri sebagai yayasan sosial yang berbentuk penghimpun dana donasi wakaf, infaq dan shodaqoh yang dilaksanakan untuk kegiatan pendidikan dan pengembangan ekonomi umat. Yayasan tersebut menyatakan bahwa menjalankan yayasannya berpegang pada Asas Ta'awun yang dikaitkan dengan wakaf. Yayasan tersebut diberi nama TAWAF, yang mana merupakan singkatan dari Ta'awun dan Wakaf.

## **2. Ratio Legis Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 119/Pdt.G/2013/PN/Mlg**

Amar putusan dari putusan Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.Mlg ini yakni:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Yayasan Wakaf Masjid Al-Huda, yaitu tanah dan bangunan setempat dikenal dengan rumah di jalan Kapten Piere Tendean Gg. I No.1 RT.02 RW.10 Kelurahan Kasin Kecamatan Klojen Kota Malang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.450 atas nama Yayasan Wakaf Masjid Al-Huda yang dikelola oleh Para Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan para tergugat yang menempati dan menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa yaitu tanah dan bangunan setempat dikenal dengan rumah di jalan Kapten Pierre Tendean Gg. I No. 1 RT.02 RW.10 Kelurahan Kasin Kecamatan Klojen Kota Malang, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.450, atas nama Yayasan Wakaf Masjid Al-Huda untuk mengosongkan dan

menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat jika perlu dengan bantuan aparat hukum;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap kali keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp 941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini yakni:

1. Sejak tahun 1938 kakek moyang dari para tergugat telah menempati obyek sengketa yang saat itu dalam kondisi bangunan separuh tembok separuh papan dan tidak layak huni dan sekarang sudah layak huni dan memang benar bahwa pada kenyataannya sejak tahun 2005 sampai 2013 tergugat tidak membayar uang sewa tapi hal tersebut bukan karena niat dari para tergugat akan tetapi setiap tergugat berniat membayar uang sewa selalu ditolak oleh pihak penggugat dan tergugat tidak mungkin mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain karena merupakan satu-satunya tempat tinggal para tergugat dan para tergugat menempatnya berdasarkan Surat Izin Perumahan oleh Kantor Urusan Tanah dan Rumah Pemerintah Kota Malang.
2. Para tergugat telah mengakui bahwa mereka telah menempati objek sengketa adalah didasarkan pada alas hak berupa sewa menyewa dan para tergugat telah membayar kewajiban sebagai penyewa sebagaimana dengan adanya bukti kwitansi pembayaran sewa.
3. Tergugat yang selama ini tidak membayar uang sewa atas penguasaan obyek sengketa yang didasarkan pada sewa menyewa dan tetap menguasai serta tidak bersedia meninggalkan atau mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kepada pihak penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Oleh karena penguasaan obyek sengketa tidak didasarkan pada alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga telah menimbulkan kerugian materiil bagi pihak penggugat maka tuntutan oenggugat agar tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi atas tidak dapat dimanfaatkannya obyek sengketa oleh para penggugat sejak tahun 2005 sampai tahun 2013 yaitu sudah 8 tahun, dan apabila obyek sengketa di sewakan sedikitnya pertahun Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), sehingga dengan adanya sewa menyewa ini penggugat akan menerima sedikitnya Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).

Analisis dari putusan tersebut adalah seharusnya kewenangan absolut dari pengadilan yang dapat menangani kasus ini adalah Pengadilan Agama dan bukan Pengadilan Negeri. Hal tersebut dapat disimpulkan dengan penjabaran kasus yang berada diatas tanah wakaf yang mana kekuasaan untuk mengadili perkara wakaf ada di pengadilan agama. Putusan tersebut memang benar karena janda dan anak yatim tersebut memang menempati dan menguasai objek sengketa tanpa alas hak dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Tetapi dalam melaksanakan tugasnya sebagai Nazhir seharusnya penggugat juga memperhatikan kondisi dari janda dan anak yatim tersebut, mungkin dengan biaya sewa yang ditetapkan mereka merasa keberatan dan terbebani dengan nominal biaya sewa tersebut. Sedangkan

mereka pun sudah menempati tempat tersebut sejak kakek moyangnya dan selama itu pula hubungan dengan Nazhir sebelumnya berjalan baik, hanya dengan Nazhir inilah mereka mengalami ketidakcocokan.

Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh janda dan anak yatim harusnya membayar uang sewa namun tidak diterima oleh pihak Nazhir karena tidak sesuai dengan yang diinginkan oleh Nazhir. Seharusnya pihak Nazhir menjalankan tugasnya sesuai dengan yang ada dalam peraturan perundang-undangan dengan berdasarkan prinsip sosial dan bukan menjalankan demi keuntungan semata.

Namun jika putusan ini dikaitkan dengan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Wakaf maka perbuatan Nazhir bisa dikategorikan melanggar ketentuan karena dalam Pasal ini terdapat poin peruntukan tanah wakaf yakni salah satunya untuk mensejahterakan umat dan membantu fakir miskin dan juga anak yatim. Tetapi justru pihak tergugat dalam putusan ini adalah pihak-pihak yang seharusnya dibantu dengan adanya tanah wakaf tersebut. Terlebih lagi diketahui bahwa pihak tergugat tidak ada keinginan untuk mengalihkan kepemilikan tanah wakaf yang mereka tempati karena tempat tersebut adalah satu-satunya tempat tinggal mereka.

Diketahui pula dalam putusan ini bahwa Nazhir tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan Asas Ta'awun yang mana merupakan asas tolong menolong dalam hukum Islam. Seharusnya jika memang dibebankan uang sewa tetap dilaksanakan berdasarkan Asas Ta'awun mengingat karena pihak janda dan anak yatim sebagai tergugat ini merupakan pihak yang seharusnya ditolong dengan adanya tanah wakaf dan bukan malah di dzolimi dengan memberatkan biaya sewa. Pun jika meminta haknya sebagai kerugian materiil sesuai dengan perjanjian yang telah mereka buat sesuai dengan keputusan bersama tanpa melampirkan kerugian imateriil yang di jabarkan dalam jumlah ganti rugi yang mana jumlah tersebut juga tidak sesuai untuk dibebankan kepada pihak tergugat. Yang dimaksud kerugian imateriil yang dijabarkan oleh Nazhir tersebut adalah perasaan beban moral yang dirasakan oleh para Penggugat selaku Nazhir selama obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan selama proses pengurusan dan hal tersebut dihitung pula dengan uang oleh Nazhir sebagai nilai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh tergugat, namun jumlahnya itu sendiri tidak masuk akal sehingga tidak dapat dimintakan ganti rugi kepada pihak tergugat.

### **3. Sewa Menyewa Tanah Wakaf Dalam Putusan Nomor 119/Pdt.G/2013/PN.Mlg**

Secara garis besar perbedaan yang sangat relevan dan signifikan tentang perjanjian antara kedua sistem hukum antara hukum Islam dan hukum Eropa Kontinental adalah<sup>7</sup> Perjanjian menurut hukum Islam sah bila tidak bertentangan dengan *syariat* sedangkan menurut hukum eropa kontinental perjanjian sah bila tidak bertentangan dengan UU.

Perjanjian adalah merupakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih<sup>8</sup>. Perjanjian sewa-menyewa yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak dapat dibuat secara tertulis dan tidak tertulis. Sebelum melakukan ataupun menyatakan sepakat atas suatu yang diperjanjikan, maka harus menelusuri terlebih dulu segala aspek yang diperjanjikan termasuk adanya tidaknya dokumen tanah yang dapat dipertanggungjawabkan.

---

<sup>7</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra Abadin, hlm. 2.

<sup>8</sup> Pasal 1313 BW.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak<sup>9</sup>. Jika yang disewakan adalah tanah maka hal tersebut masuk kategori sewa-menyewa atas benda tetap, maka perlu dijabarkan lebih lanjut bahwa hak sewa yang dimaksud adalah hak sewa atas tanah milik orang lain yang dipergunakan untuk mendirikan bangunan dengan membayar kepada pemilik tanah sejumlah uang sebagai sewa<sup>10</sup>.

Dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah untuk mendirikan bangunan tersebut dibuat secara tertulis dan jangka waktu berakhir belum genap, tetapi pihak yang menyewakan menghentikan sewanya, maka penyewa dapat menolak/mengajukan keberatan kecuali diperjanjikan lain, karena pihak yang menyewakan telah ingkar janji/ tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan tertulis dalam isi perjanjian. Sekalipun perjanjian sewa-menyewa atas tanah dilakukan sebatas lisan saja, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan penghentian hubungan sewa-menyewa haruslah mengindahkan kebiasaan setempat, atau melakukan perundingan ulang untuk mencapai musyawarah mufakat yang menguntungkan kedua belah pihak.

Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan harus dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan itikad baik<sup>11</sup>. Sehingga sejalan dengan kewajiban si pemberi sewa yaitu memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsung sewa. Begitu juga sebaliknya, si penyewa wajib memenuhi kewajiban pembayaran sejak perjanjian sewa menyewa atas tanah terkait mencapai kata sepakat.

Subjek perjanjian menurut hukum Islam adalah *mukalaf* yang ahli (baik laki-laki atau perempuan) dan tidak dalam pengampuan sedangkan dalam hukum eropa kontinental selain disyaratkan dewasa dan dan tidak dalam pengampuan, wanita yang menjadi istri tidak mempunyai hak untuk mengikatkan diri tanpa adanya izin dari suami (pasal ini tidak berlaku di RI dengan SE MA No. 1 tahun 1963). Dalam Islam secara tegas dinyatakan perjanjian tidak boleh mengandung *riba*, *gharar* dan *maisyir*. Dalam hukum eropa kontinental ini tidak diatur dengan rinci.

Konflik merupakan situasi dengan adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerjasama, pada umumnya, konflik baru akan terjadi sepanjang terjadi interaksi atau hubungan antara sesama manusia, baik antara individu maupun antar kelompok. Konflik adalah sebuah situasi yang mana jika dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan tujuan atau kepentingan, maka tidak akan terjadi sebuah sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas<sup>12</sup>. Sebuah konflik berkembang atau berubah menjadi sebuah sengketa manakala pihak yang merasa dirugikan menyampaikan ketidakpuasannya, baik secara langsung kepada pihak terkait atau kepada pihak lain. Dengan demikian sengketa merupakan

---

<sup>9</sup> Pasal 1548 BW.

<sup>10</sup> Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

<sup>11</sup> Pasal 138 BW.

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 1.



kelanjutan dari konflik atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan<sup>13</sup>.

Mengenai sengketa tanah wakaf maka dapat didefinisikan bahwa sengketa adalah proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang dan juga udara yang berada di batas tanah yang bersangkutan<sup>14</sup>.

Dalam hukum perjanjian, hukum positif di Indonesia menganut sistem terbuka, artinya setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa dan bagaimanapun juga sepanjang pembuatannya sesuai dengan ketertiban umum dan atau kesusilaan. Termasuk dalam pengertian "bebas" disini tidak hanya menyangkut isi atau materi perjanjian, melainkan juga menyangkut cara menyelesaikan perselisihan yang terjadi atau mungkin dapat terjadi<sup>15</sup>.

Dalam hal penyelesaian sengketa wakaf dalam Undang-Undang Wakaf dinyatakan bahwa ada 2 jalur penyelesaian sengketa wakaf, yakni melalui jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur litigasi yang dimaksud adalah jalur penyelesaian lewat Pengadilan Agama sesuai dengan kompetensi absolutnya, sedangkan jalur non litigasi melalui Basyarnas. Dalam Pasal 62 Undang-Undang Wakaf juga disebutkan bahwa penyelesaian sengketa wakaf ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, apabila upaya tersebut tidak berhasil maka sengketa diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan<sup>16</sup>.

Jika melihat kasus putusan terkait, menolong fakir miskin dan menyantuni anak yatim menjadi ukuran pembuktian kualitas agama seseorang dan mengusahakan kebutuhan hidup masyarakat juga dinilai sebagai amal jariyah.

Berdasarkan amar putusan tersebut diketahui bahwa permasalahan dalam kasus ini merupakan perjanjian sewa menyewa di atas tanah wakaf, yang mana tanah wakaf itu sendiri tidak dapat dialihkan hak kepemilikannya atau bahkan diubah peruntukannya. Nazhir tugasnya hanyalah mengelola sesuai dengan peruntukan tanah wakaf tersebut sesuai kehendak wakif dan tidak boleh melanggar ketentuan dari Undang-Undang Wakaf. Sedangkan perbuatan nazhir yang mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan biaya yang tidak disepakati oleh kedua belah pihak merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan, karena perjanjian sewa menyewa sendiri harus sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak tanpa memberatkan salah satu pihak.

Namun yang terjadi dalam kasus putusan ini adalah nazhir memberikan biaya sewa yang menurut pihak Janda sebagai penyewa merasa keberatan. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 1313 BW, secara tegas diatur bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengatur bahwa Perjanjian itu harus memenuhi unsur-unsur:

---

<sup>13</sup> Nur Fadhilah, 2011, *Sengketa Tanah Wakaf dan Strategi Penyelesaiannya*, De Jure Jurnal Syariah dan Hukum, Vol.3 No.1 Juni, Tulungagung, STAIN Tulungagung, hlm. 75.

<sup>14</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media, hlm. 23.

<sup>15</sup> Nur Fadhilah, *Op.Cit.*, hlm. 83.

<sup>16</sup> Pasal 62 Undang-Undang Wakaf.

1. Suatu Perbuatan: Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, dimana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum.
2. Dilakukan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang.
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat harus memenuhi 4 (empat) syarat mutlak, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 BW, setiap Perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1570 BW dan Pasal 1571 BW, maka perjanjian sewa menyewa dapat berupa tertulis dan lisan, hanya saja mengenai pengakhirannya kedua bentuk Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berbeda, yaitu jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa itu berakhir demi hukum (secara otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukan suatu pemberitahuan untuk itu. Sebaliknya, jika sewa menyewa tidak dibuat secara tertulis (lisan), maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan akan berakhir bila pihak yang menyewakan (pemilik) memberitahukan kepada penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya. Sehingga jika tidak ada pemberitahuan dari yang menyewakan mengenai pengakhiran sewa menyewa, maka dianggap sewa menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama. Dapat dilihat bahwa undang-undang turut melindungi kepentingan penyewa dari pemilik yang bertindak sewenang-wenang pada saat masa sewa berlangsung.

### C. Penutup

Asas Ta'awun adalah asas tolong menolong bagi seluruh umat manusia menurut hukum Islam. Penempatan asas ta'awun yang melandasi hubungan antara nazhir dengan janda yang menempati tanah wakaf tersebut sesungguhnya juga untuk memberikan makna bahwa perjanjian sewa menyewa yang pada akhirnya tidak terbentuk antara keduanya merupakan sesuatu yang memang seharusnya tidak dapat terjadi. Hubungan hukum keduanya seharusnya bukan karena motivasi mutualisme untuk saling bertukar kepentingan yang berorientasi terhadap profit, melainkan atas dasar tolong menolong yang kemudian disesuaikan dengan peruntukan tanah wakaf yang ditujukan untuk membantu mensejahterakan ekonomi umat. Perjanjian seharusnya berisi itikad baik kedua belah pihak sehingga tidak melenceng dari asas ta'awun. Pun dengan penetapan harga sewa seharusnya disesuaikan dan ditetapkan berdasarkan batasan yang wajar dan proporsional.

Berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Agama, dapat dilihat bahwa Peradilan Agama mempunyai wewenang untuk menyelesaikan sengketa yang berhubungan dengan wakaf. Oleh karena Pengadilan Agama mempunyai kewenangan menyelesaikan sengketa wakaf, maka sengketa wakaf merupakan kompetensi absolut Peradilan Agama berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Analisis dari putusan tersebut adalah seharusnya kewenangan absolut dari pengadilan yang dapat menangani kasus ini adalah Pengadilan Agama dan bukan Pengadilan Negeri. Hal tersebut dapat disimpulkan dengan penjabaran kasus yang berada diatas tanah wakaf yang mana kekuasaan untuk mengadili perkara wakaf ada di pengadilan agama.

Terhadap Nazhir seharusnya ketika menjalankan tugas untuk mengelola harta wakaf dijalankan sesuai dengan amanah dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak berlaku sewenang-wenang dalam melakukan pengelolaan. Karena

sesungguhnya tujuan wakif mewakafkan hartanya adalah untuk mendapatkan amal jariyah di kemudian hari ketika ia telah tiada dan harta wakafnya masih bermanfaat bagi orang lain.

Terhadap pengadilan negeri yang mengeluarkan putusan sengketa wakaf, seharusnya tidak menerima perkara yang tidak sesuai dengan kewenangannya yang mana wakaf bukan merupakan kewenangannya untuk mengeluarkan putusan. Perkara ini seharusnya diselesaikan oleh pengadilan agama sesuai dengan kewenangan absolutnya berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Agama.

#### **Daftar Pustaka**

- Abdurrahman, 1980, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Bandung, Alumni.
- Anshori, Abdul Ghofur, 2006, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*. Yogyakarta. Pilar Media.
- Fadhilah, Nur, *Sengketa Tanah Wakaf dan Strategi Penyelesaiannya*. De Jure Jurnal Syariah dan Hukum, Vol.3 No.1 Juni. Tulungagung. STAIN Tulungagung. 2011.
- Pengertian Ta'awun dan Contohnya*, <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-taawun-dan-contohnya/>, diakses pada tanggal 24 Mei 2018 pukul 18.58.
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra Abadin.
- Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media.
- Usman, Rachmadi, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- Zein, Satria Effendi, *Analisis Yurisprudensi, Tentang Perwakafan, Mimbar Hukum, Nomor 4 Tahun II*, 191.