

**BAB IV**  
**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH**  
**BERSTATUS TANAH WAKAF DI KARANGREJO BURENG KECAMATAN**  
**WONOKROMO SURABAYA**

**A. Analisis Hukum Islam Terhadap Proses / Akad Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf di Karangrejo Bureng Kecamatan Wonokromo Surabaya**

Awal mula proses terjadinya jual beli rumah berstatus tanah wakaf ini bertempat di kediaman bapak Nanang yakni antara bapak Chafid dengan bapak Nanang. Dalam hal ini bapak Nanang menagih janji pembayaran hutang kepada bapak Chafid untuk segera dilunasi. Dikarenakan bapak Chafid tidak bisa melunasi hutangnya, kemudian bapak Chafid menawarkan rumah beliau yang berada di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya agar dibeli oleh bapak Nanang. Adapun kondisi rumahnya ada yang rusak dan tanahnya masih bisa dimanfaatkan. Akhirnya bapak Nanang menerima penawaran bapak Chafid dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni seharga 10 juta rupiah.

Untuk memperkuat akad jual beli rumah bapak Chafid, bapak Nanang mendatangkan para saksi diantaranya ibu Nur Aini, ibu Maslichah, dan bapak Zaini dikarenakan bangunan rumah tersebut dibangun di atas tanah berstatus tanah wakaf dan tidak berkekuatan hukum untuk diperjualbelikan. Jual beli rumah tersebut hanya berdasarkan saling rela (*ridh/taradif*) diantara kedua belah pihak.

Menurut ulama Maliki, yakni :

- 1) Orang yang berakad harus *mumayiz*, keduanya merupakan pemilik barang atau yang dijadikan wakil, keduanya dalam keadaan sukarela, penjual harus sadar dan dewasa, tempat akad harus bersatu. Dalam jual beli rumah berstatus tanah wakaf yang berakad ialah bapak Nanang (sebagai penjual) dengan bapak Chafid (sebagai pembeli), keduanya *mumayiz*, keduanya merupakan anak keturunan K.Machmud (nadzir), dalam keadaan sukarela, di rumah bapak Nanang.
- 2) Syarat *ijab qabul* adalah pengucapan *ijab qabul* tidak terpisah. Dalam *ijab qabul* antara bapak Nanang dengan bapak Chafid tidak terpisah.
- 3) Obyek akad merupakan bukan barang yang najis, dapat diketahui oleh orang yang berakad, serta dapat diserahkan. Obyeknya (rumah dan tanah) bukan termasuk barang yang najis, dari segi obyeknya rumah dan tanah dapat diketahui bapak Nanang dan bapak Chafid karena berupa rumah dan tanah.

Menjual tanah wakaf itu tidak diperbolehkan apabila tanah wakaf tersebut masih bisa dimanfaatkan. Sebagaimana hadis yang diriwayatkan

Ibnu Umar ra :

عَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ أَصَابَ عُمَرُ أَرْضًا بِخَيْمِ بَرَفَاتَى النَّبِيِّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَكَّةَ فَأَمَرَ فِي يَمِينِهَا  
 فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْمِ بَرَفَاتَى لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ هُوَ أَنْفُسُ عَدِيِّ مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُنِي  
 بِهِ قَالَ «إِنْ شِئْتَ جِئْتُ بِأَرْضِهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا لَنْ تَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ إِنَّهُ لَا يَبِيعُ أَرْضَ أَصْلَافِهَا  
 وَلَا يَبِيعُ تَبَاعُ وَلَا يُوْرثُ وَلَا يُوْهبُ. قَالَ فَتَصَدَّقَ عُمَرُ فِي الْفُقَرَاءِ فِي الْقَيْ فِي الرِّقَابِ فِي سَبِيلِ  
 اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ الصَّيِّفِ لَا جُدَّاحَ عَمِي مَنْ وَلَّيْتُهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْوَفِ أَوْ يَطْعَمَ صَدِيقًا  
 غَيْرَ مَحَلٍّ فِيهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

“Dari Ibnu Umar ra. Berkata: bahwa sahabat Umar ra. memperoleh sebidang tanah di Khaibar, kemudian menghadap kepada Rasulullah untuk memohon petunjuk. Umar berkata: ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, saya belum pernah mendapatkan harta sebaik itu, maka apakah yang engkau perintahkan kepadaku? Rasulullah menjawab: Bila kamu suka, kamu tahan (pokoknya) tanah itu, dan kamu sedekahkan (hasilnya). Kemudian Umar melakukan shadaqah, tidak dijual, tidak dihibahkan dan tidak pula diwariskan. Berkata Ibnu Umar: Umar menyedekahkan kepada orang-orang fakir, kaum kerabat, budak belian, sabilillah, ibnu sabil, dan tamu. Dan tidak mengapa atau tidak dilarang bagi yang menguasai tanah wakaf itu (pengurusnya) makan dari hasilnya dengan cara baik (sepantasnya) atau makan dengan tidak bermaksud menumpuk harta”. (HR. Muslim).<sup>77</sup>s

Dari penjelasan hadis\tersebut dapat dipahami bahwa hukum menjual barang yang sudah diwakafkan itu tidak diperbolehkan apabila masih bisa dimanfaatkan, meskipun pemanfaatannya tidak sama persis seperti yang dikehendaki oleh orang yang wakaf, namun dianggap mendekati apa yang dikehendaki oleh *waqif* (orang yang wakaf) berdasarkan keputusan nadzir (pengelola) wakaf. Sedangkan apabila sudah tidak dapat dimanfaatkan sama sekali, seperti karpet yang diwakafkan untuk masjid dan sudah tidak dapat dipergunakan lagi atau bangunan yang sudah tidak layak dihuni karena hampir roboh, maka dalam kondisi seperti itu barang wakaf boleh dijual. Alasannya, mendapatkan uang dari hasil penjualan tersebut meskipun cuma sedikit lebih baik dari pada barang wakaf tersebut disia-siakan sebab nantinya uang dari hasil penjualan tersebut juga dimanfaatkan untuk kepentingan wakaf. Sedangkan yang terjadi di Karangrejo tanah tersebut masih bisa dimanfaatkan, kondisi bangunan rumahnya masih layak huni (tidak roboh) hanya sebagian saja yang mengalami kerusakan dan shasil

---

<sup>77</sup> Imam As Syauroziy, *al-Muhadzab*, juz 2, no 2737, (Beirut: Dar-al-kutub al-‘Ilmiyah, 11.

penjualannya tidak digunakan untuk kepentingan wakaf tetapi digunakan untuk kepentingan pribadi yakni untuk melunasi hutang-hutang bapak Chafid.

Dengan demikian akad jual beli rumah bapak Chafid dapat dihukumi sebagai akad yang bathil dikarenakan tanah tersebut masih bisa dimanfaatkan dan hasil penjualannya tidak digunakan untuk kepentingan wakaf.

#### **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Status Hukum Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf di Karangrejo Bureng Kecamatan Wonokromo Surabaya**

Mbah Witono adalah seseorang pejuang yang ikut serta dalam pengusiran penjajah Belanda dan mendapat tanah partikelir di wilayah Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya.

Tanah partikelir milik almarhum mbah Witono yang berada di wilayah Bureng Kecamatan Wonokromo Surabaya ini memiliki luas  $\pm 6817 \text{ m}^2$ , dengan panjang 92.50 m/102 m dan lebar 70.00/37.50 m diwakafkan dengan secara lisan tanpa ada surat ikrar wakaf kepada K.Machmud sebagai ahli waris *waqif* pada tahun 1700. Wakaf tersebut bertujuan untuk keperluan umum yakni termasuk di bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam termasuk di dalamnya masjid.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> M.Rochiem Ridwan, *Salinan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf*, Surabaya, 16, Oktober, 1985.

Wakaf termasuk salah satu yang diatur dalam *Nuzumul Maliyah*.

Wakaf itu ada dua macam, yaitu :

a. Wakaf *Ahli*

Yakni wakaf yang ditujukan pada orang-orang tertentu, seorang atau lebih, baik keluarga si wakif yang penghasilannya dimanfaatkan oleh keluarga. Wakaf ini dapat juga disebut wakaf *zurri*.<sup>79</sup> Contohnya: seseorang mewakafkan sebidang tanah kepada anaknya, lalu kepada cucunya, wakafnya sah dan yang mengambil manfaatnya adalah mereka yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf.

b. Wakaf *Khairi*

Yakni secara tegas untuk kepentingan agama (keagamaan) atau kemasyarakatan seperti wakaf yang diserahkan untuk keperluan pembangunan masjid, sekolah, jembatan, rumah sakit, panti asuhan anak yatim, di bidang ekonomi seperti pasar, transportasi laut, untuk dagang, dan lain sebagainya.

Wakaf *khairi* adalah wakaf yang lebih banyak manfaatnya daripada wakaf *ahli*, karena tidak terdapat satu orang atau kelompok tertentu saja, tetapi manfaat untuk umum dan inilah yang paling sesuai dengan tujuan wakaf.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Faishal Haq dan Saiful Anam, *Hukum Wakaf dan Perwakafan di Indonesia* (Jatim-Pasuruan, PT. Garuda Buana Indah, 1993), 3.

<sup>80</sup> Suparman Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Serang : Dar-Ulum Press, 1994), 36.

Berdasarkan jenis wakaf tersebut. maka, tanah wakaf rumah bapak Chafid termasuk wakaf ahli karena tanah yang diperoleh mbah Witono telah diwakafkan kepada K. Machmud, sedangkan bapak Chafid adalah putra kelima K. Machmud.

Menurut madzhab Imam Syafi'i menjual dan mengganti barang wakaf dalam kondisi apapun tidak diperbolehkan bahkan terhadap wakaf khusus sekalipun, seperti wakaf bagi keturunannya sendiri. 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 boleh menebang dan menjadikannya kayu bakar, akan tetapi tidak boleh menjual atau menggantinya.<sup>81</sup>

Menurut Madzhab Malikiyah, yakni harta yang diwakafkan tetap menjadi milik si *waqif*. Dalam hal ini sama dengan Abu Hanifah, akan tetapi Maliki menyatakan tidak diperbolehkan mentransaksikannya baik dengan menjualnya, mewariskannya, atau menghibahkannya selama harta itu diwakafkan. Madzhab Maliki juga tidak mensyaratkan wakaf itu buat selama-lamanya, karena tidak ada satu dalil pun yang mengharuskan wakaf untuk selama-lamanya. Oleh sebab itu, boleh bagi Malikiyah berwakaf sesuai dengan keinginan si *waqif*.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Ibid., 424.

<sup>82</sup> Ibid., 425.

Menurut pendapat madzhab Hanafiyah, harta yang telah diwakafkan tetap berada pada kekuasaan *waqif* dan boleh ditarik kembali oleh si waqif. Harta itu tidak berpindah hak milik, hanya manfaatnya saja yang diperuntukkan untuk tujuan wakaf.<sup>83</sup>

Menurut Madzhab Hanabilah (Hambali). Madzhab ini dipandang sebagai madzhab yang banyak memberikan kelonggaran dan kemudahan dalam menjual atau menukarkan benda wakaf, meskipun pada dasarnya tidak jauh berbeda dari pendapat tiga madzhab yang lainnya yaitu madzhab Syafi'iyah, madzhab Maliki dan madzhab Hanafi yang sedapat mungkin harus mempertahankan keberadaan barang wakaf seperti semula. Namun apabila, kondisi barang wakaf itu seperti hilangnya kedayagunaan dan kemanfaatannya atau ada situasi darurat yang menimpa barang wakaf.<sup>84</sup>

Dari beberapa pendapat para imam madzhab tersebut yang sesuai dengan jual beli rumah bapak Chafid adalah pendapat dari ulama Syafi'i yakni menjual dan mengganti barang wakaf dalam kondisi apapun tidak diperbolehkan bahkan wakaf bagi keturunan sendiri.

Larangan bagi *waqif* Antara lain : Pertama. Benda wakaf tidak boleh dihibahkan kepada siapapun. Mengapa? Karena wakaf adalah mengambil manfaat, bukan menghabiskan bendanya. Kedua. Benda wakaf tidak boleh diwaris. Karena bila diwaris, berarti status wakafnya pindah menjadi milik perorangan. Ketiga. Benda wakaf tidak boleh dijualbelikan. Karena dengan

---

<sup>83</sup> Muhammad Syalthut dan Ali Sayis, *Fikih Tujuh Mazhab*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000), 248.

<sup>84</sup> Muhammad Jawad Mughniyah, *Fikih Lima Madzhab*, Buku Kedua, (Jakarta: Basrie Press, 1996), 420.

dijualbelikan, berarti akan hilang benda aslinya. Adapun dalil larangan tiga perkara di atas, ialah sebagaimana keterangan hadis\Umarra,

أَنَّه لَا يُبَاعُ وَلَا يُؤْتَى وَلَا يُوَرَّثُ

“Sesungguhnya tanah wakaf tidak boleh dijual, tidak boleh dihibahkan, dan tidak boleh diwaris”. (HR Bukhari).<sup>85</sup>

Berdasarkan keterangan tersebut menjual dan mengganti barang wakaf dalam kondisi apapun tidak diperbolehkan bahkan terhadap wakaf khusus sekalipun. meskipun yang menjual barang tersebut adalah *waqif* karena jika barang wakaf tersebut dijualbelikan maka akan hilang benda aslinya. Adapun rumah tersebut bisa dijualbelikan disebabkan rumah tersebut tidak berstatus rumah wakaf.

---

<sup>85</sup> Aunur Rofiq Ghufon, *Harta Wakaf*, dalam- [almanhaj.or.id.html](http://almanhaj.or.id.html), 12 April 2011, (04 maret 2014).