

# KONSEP TERMINASI AKAD DALAM HUKUM ISLAM

Devid Frastiawan Amir Sup<sup>1</sup>, Selamat Hartanto<sup>2</sup>,  
Rokhmat Muttaqin<sup>3</sup>  
devidfrastiawan@unida.gontor.ac.id, selamat.hrt@gmail.com,  
rokhmatmuttaqin9@gmail.com

## Abstract

The agreed contract is a law for the makers. However, under certain conditions, a contract must sometimes end before completion. This is known as contract termination. The termination of the contract is the act of terminating the agreement that was created before it was carried out or before it was completed. This research is a continuation of previous research. This study aims to complete the discussion about contract termination. The method used is qualitative-descriptive-literature. The results obtained, there are several things that can cause termination of the contract, namely due to termination of the contract (*fasakh*), the existence of contract damage (*fasid*), the right of *khiyar*, the existence of *iqalah*, the contract cannot be carried out, the purpose of the contract has been realized, the existence of an advance (the deposit) (*urbun*), contract not implemented, death, or because there is no permit in the *mauquf* contract.

**Keywords:** *Contract, Contract Termination, Islamic Law.*

## Abstrak

Akad yang telah disepakati merupakan undang-undang bagi para pembuatnya. Namun dalam kondisi tertentu, suatu akad terkadang harus berakhir sebelum

---

<sup>1</sup>Dosen Fakultas Syariah Universitas Darussalam Gontor

<sup>2</sup>Universitas Nahdlatul Ulama Yogyakarta

<sup>3</sup>Dosen Universitas Darussalam Gontor

terselesaikan. Hal ini dikenal dengan sebutan terminasi akad. Terminasi akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Penelitian ini merupakan penelitian lanjutan dari penelitian sebelumnya. Penelitian ini bertujuan untuk melengkapi pembahasan tentang terminasi akad. Metode yang digunakan adalah kualitatif-deskriptif-kepustakaan. Hasil yang di dapat, terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan terminasi akad, yaitu karena pemutusan akad (*fasakh*), adanya kerusakan akad (*fasid*), adanya hak *khiyar*, adanya *iqalah*, akad tidak bisa dilaksanakan, tujuan akad telah terwujud, adanya uang muka (*urbun*), akad tidak dilaksanakan, kematian, atau karena tidak ada izin dalam akad *mauquf*.

**Kata Kunci:** Akad, Terminasi Akad, Hukum Islam.

## PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa terlepas untuk saling berhubungan dengan manusia yang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Hubungan antara satu manusia dengan manusia yang lain salah satunya diwujudkan dengan suatu kesepakatan. Proses kesepakatan tersebut secara umum disebut dengan akad atau kontrak. Secara umum, akad yang telah disepakati merupakan undang-undang bagi para pembuatnya. Namun dalam kondisi tertentu, suatu akad terkadang harus berakhir sebelum terselesaikan. Hal ini dikenal dengan sebutan terminasi akad.

Terdapat beberapa penelitian yang terkait dengan terminasi akad. *Pertama*, penelitian Ruslan Abd Ghofur berjudul “Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah”, di dalam penelitian tersebut terminasi akad dapat terjadi karena: (1) Akad *fasid*; (2) Adanya hak *khiyar* maupun karena sifat akad tersebut yang tidak mengikat; (3) Persetujuan kedua belah pihak; (4) Salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian karena tidak mungkin melaksanakannya maupun karena akad tersebut mustahil untuk dilaksanakan.<sup>4</sup> *Kedua*, penelitian Meri Piryanti berjudul

<sup>4</sup>Ruslan Abd Ghofur, "Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah", *Asas: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2 No. 2, 2010. Diambil dari <https://doi.org/10.24054/asas.v2i2.100>.

“Akibat Hukum Perjanjian (Akad) dan Terminasi Akad”, di dalam penelitian tersebut terminasi akad dapat terjadi karena: (1) *Al-iqalah*; (2) Pembayaran ‘*urbun* di muka; (3) Mustahil dilaksanakan; (4) Salah satu pihak menolak melaksnakannya; (5) Penipuan; (6) Tidak memenuhi kewajiban; (7) Habis waktu; (8) menyimpang dari perjanjian; (9) Wafatnya salah satu pihak dalam perjanjian.<sup>5</sup>

Penelitian ini merupakan penelitian lanjutan dari penelitian sebelumnya, karena peneliti berpendapat bahwa masih terdapat beberapa hal yang belum dibahas pada penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melengkapi pembahasan tentang terminasi akad. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dengan jenis penelitian kepustakaan. Data penelitian meliputi konsep akad dalam hukum Islam dan terminasi akad. Data dikumpulkan berdasarkan bahan-bahan pustaka yang sesuai dengan pembahasan meliputi buku, jurnal penelitian, dan sumber pustaka lain yang terkait. Proses analisis data dilakukan selama penulisan berlangsung hingga selesai.

## KONSEP AKAD DALAM HUKUM ISLAM

Akad berasal dari kata *al-‘aqd* yang mempunyai beberapa arti di antaranya mengikat, memperkuat, menghimpun, mempererat (mengikat kuat), dan mengumpulkan di antara dua sesuatu. Makna ikatan atau mengecangan dan menguatkan antara beberapa pihak dalam hal tertentu, baik ikatan tersebut berbentuk kongkrit maupun abtrak, baik dari satu sisi maupun dua sisi. Terdapat beberapa pengertian akad menurut beberapa ulama. Wahbah Zuhaili, “Akad dalam bahasa Arab artinya ikatan (atau penguat dan ikatan) antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi”.<sup>6</sup> Muhammad Abu Zahrah, “Akad diartikan untuk menggabungkan antara ujung sesuatu dan mengikatnya, lawannya adalah *al-hillu* (melepaskan), juga diartikan mengokohkan sesuatu dan memperkuatnya.”.<sup>7</sup>

Secara terminologi, akad adalah suatu perikatan dari seseorang

---

org/10.24042/asas.v2i2.1626

<sup>5</sup>Meri Piryanti, “Akibat Hukum Perjanjian (Akad) dan Terminasi Akad”, *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam dan Muamalah*, Vol 2 No. 1, 2014. Diambil dari <http://ejournal.kopertais4.or.id/mataraman/index.php/tahdzib/article/view/1836/2502>

<sup>6</sup>Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islami wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1986), 80.

<sup>7</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2013), 110.

yang berpengaruh kepada kedua pihak atau perikatan di antara dua perikatan. Maksud pengertian terminologi di atas adalah mengikat antara kehendak dengan perealisasiannya apa yang telah dikomitmentkan.<sup>8</sup> Terdapat beberapa pengertian akad secara terminologi. Ibn Abidin, “Akad adalah perikatan yang diterapkan dengan ijab berdasarkan ketentuan syara’ yang berdampak pada objeknya”. Al-Kamal Ibnu Humam, “Akad adalah hubungan suatu ucapan salah seorang yang melakukan akad kepada orang lain sesuai syara’ pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya”. Syamsul Anwar, “Akad adalah pertemuan ijab dan qobul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya”. Undang-Undang No. 19 tahun 2008, “Akad adalah suatu perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan”. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, “Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu”.<sup>9</sup>

Pengertian akad dari kalangan *fuqaha* ada dua, yaitu dalam arti umum dan arti khusus. Pengertian akad dalam arti umum menurut Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanabilah, “Akad adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik timbul karena suatu kehendak, seperti wakaf, talak dan sumpah, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan dua orang, seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan, dan gadai”. Dari definisi yang dikemukakan oleh *fuqaha* Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanabilah ini dapat di pahami bahwa akad itu mencakup *iltizam* (kewajiban) dan *tasarruf syar’i* secara mutlak, baik *iltizam* tersebut timbul dari satu orang maupun dua orang.

Pengertian akad dalam arti khusus dikemukakan oleh *fuqaha* Hanafiyah, “Akad adalah pertalian antara ijab dan qabul menurut ketentuan syara’ yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya atau dengan redaksi yang lain. Keterkaitan antara pembicaraan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya menurut syara’ pada segi yang tampak pengaruhnya pada objek”.<sup>10</sup> Dalam pengertian ini dapat di kemukakan *al-aqdu* adalah perikatan di antara dua pihak dan berjanji untuk melaksanakannya dan

---

<sup>8</sup>Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalat Kontemporer* (Medan: Febi UIN-SU Press, 2018), 53.

<sup>9</sup>Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), 144.

<sup>10</sup>Muslich, *Fiqh Muamalat*, 111.

akad itu gabungan dari *ijab* dan *qabul*.<sup>11</sup> *Ijab* menurut *fuqaha* Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang di ucapkan oleh orang pertama, baik orang yang menyerahkan maupun penerima. Sedangkan *qabul* adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan *ijab*, yang menunjukan keridhaan atas ucapan orang pertama. Pendapat lain selain *fuqaha* Hanafiyah berpendapat bahwa *ijab* adalah pernyataan yang keluar dari orang yang menyerahkan benda, baik dikatakan oleh pihak pertama maupun kedua. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan dari orang penerima barang. Pendapat ini merupakan pengetahuan umum yang dipahami orang bahwa *ijab* adalah ucapan dari orang yang menyerahkan barang (penjual dalam jual beli), sedangkan *qabul* adalah pernyataan dari pihak penerima barang.<sup>12</sup> Dengan demikian, *ijab qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan *syara'*. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.<sup>13</sup> Dalam *ijab* dan *qabul* diadakan dengan maksud untuk menunjukan adanya suka dan rela adanya timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan. Dengan pengertian tersebut, akan terjadinya suka rela dan menimbulkan kewajiban masing-masing secara timbal balik, maka disinilah terlihat adanya akibat hukum yang muncul.

## rukun akad

*Fuqaha* Hanafiyah berbendapat bahwa rukun akad adalah *ijab* dan *qabul*. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak di katagorikan rukun, sebab keberadaan akad tersebut tidak pasti.<sup>14</sup> Secara umum rukun akad tebagi menjadi empat. *Pertama*, orang yang berakad. Terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki hak (*aqid ashli*)

---

<sup>11</sup>Jazuli, *Kitab Undang--Undang Hukum Perdata Islam* (Bandung: Kiblat Pres, 2002), 19.

<sup>12</sup>Mohammad Ghozali, *Kewirausahaan Syariah* (Ponorogo: Unida Gontor Press, 2018), 69.

<sup>13</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 44.

<sup>14</sup>*Ibid*, 45.

dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki hak. *Kedua*, *ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan). *Ketiga*, *maudhu' al-'aqad* (tujuan atau maksud pokok mengadakan akad). *Keempat*, *sighat al-'aqd* (ijab dan qabul).<sup>15</sup>

## SYARAT-SYARAT AKAD

*Pertama*, syarat terjadinya akad, adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara *syara'*. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, maka akad menjadi batal. Syarat ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu umum (syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad) dan khusus (syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian bagian lainnya). *Kedua*, syarat sahnya akad, adalah segala sesuatu yang disyaratkan *syara'* untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, maka akad tersebut rusak. Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. *Ketiga*, syarat pelaksanaan akad. Dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktifitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan *syara'*. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-*tasarruf* sesuai dengan ketentuan *syara'*, baik secara asli (dilakukan oleh dirinya) maupun sebagai pengantian (menjadi wakil seseorang). *Keempat*, syarat kepastian hukum (*luzum*).<sup>16</sup>

## SIFAT-SIFAT AKAD

*Pertama*, akad tanpa syarat (*munjiz*), adalah akad yang diucapkan seseorang, tanpa memberi ketentuan (batasan) dengan suatu kaidah dan tanpa menetapkan sesuatu syarat. Apabila dilakukan demikian, *syara'* pun menghargai dan berwujudlah segala hukum akad semenjak waktu akad itu diadakan. *Kedua*, akad bersyarat (*ghairu munjiz*), adalah akad yang diucapkan seseorang dengan dikaitkan dengan sesuatu, dalam arti apabila kaitan itu tidak ada, maka akad pun tidak terjadi. Baik dikaitkan dengan wujudnya sesuatu, maupun dikaitkan hukumnya atau ditangguhkan pelaksanaannya pada waktu tertentu.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup>Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 51-52.

<sup>16</sup>Mohammad Ghazali, *Kewirausahaan Syariah*, 85-86.

<sup>17</sup>Hasbi as-Shiddieqi, *Pengantar Fiqh Muamalat* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), 83-85.

## TUJUAN DAN AKIBAT HUKUM AKAD

Menurut ulama *fiqh*, setiap bentuk akad memiliki tujuan serta akibat hukum, yaitu tercapainya suatu sasaran yang akan diraih dari awal akad tersebut dilaksanakan. Tujuan suatu akad harus jelas dan diakui *syara'*. Tujuan akad ini terikat erat dengan berbagai bentuk transaksi yang dilakukan. Oleh karena itu, apabila tujuan suatu akad berbeda dengan tujuan aslinya, maka akad tersebut tidak sah dan tidak berakibat hukum. Dengan demikian, para ulama telah sepakat bahwa tujuan akad harus sesuai dan sejalan dengan kehendak *syara'*. Atas dasar inilah semua bentuk akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan *syara'* adalah tidak sah.<sup>18</sup>

## ASAS-ASAS AKAD

Dalam pandangan *fiqh*, akad yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berakad mempunyai asas-asas tertentu. Asas-asas ini merupakan prinsip yang ada dalam akad yang menjadi landasan apabila sebuah akad dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengannya. *Pertama*, asas *ibahah*. Asas ini dirumuskan dalam kaidah *fiqh*, “*Pada asasnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya*”, artinya bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Apabila dikaitkan dengan tindakan hukum, khusus perjanjian, maka ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian.

*Kedua*, asas kebebasan (*mabda hurriyah al-'aqd*). Asas ini meniscayakan setiap orang yang memenuhi syarat tertentu, memiliki kebebasan untuk berakad, sepanjang tidak melanggar ketertiban umum. Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang Syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Asas kebebasan dalam berakad tidak berarti bebas secara mutlak, akan tetapi bebas dengan syarat-syarat tertentu. Asas kebebasan berdasarkan dalam kaidah “*Kebebasan seseorang terbatas oleh kebebasan orang lain*”. Berdasarkan kaidah tersebut, Islam memberikan

---

<sup>18</sup>Sudiarti, *Fiqh Muamalat Kontemporer*, 62.

batasan-batasan tertentu terhadap sesuatu yang di dalamnya terkandung kebebasan. Bebas yang ada batasnya dimaksudkan untuk menghormati kebebasan orang lain.

*Ketiga*, asas Konsensualisme (*mabda' ar-radha'iyah*). Asas ini menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual. Dalam asas ini berlaku kaidah, "*Pada dasarnya perjanjian itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji*".

*Keempat*, asas janji itu mengikat, bahwa janji atau kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak di pandang mengikat terhadap pihak-pihak yang telah membuatnya. Atas dasar ini, dua orang yang telah mengikatkan diri dengan kesepakatan tertentu, salah satu pihak tidak bisa membatalkan kesepakatan tersebut tanpa persetujuan pihak lain.

*Kelima*, asas keseimbangan (*mabda' at-tawazun fi al-mu' awdhah*). Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menerapkan keseimbangan dalam memikul risiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok.

*Keenam*, asas kemaslahatan (tidak memberatkan). Asas ini dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan dan memberatkan, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

*Ketujuh*, asas *amanah*. Dengan asas *amanah* dimaksudkan masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali obyek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditransaksikan, pihak lain yang menjadi mitra transaksi tidak banyak mengetahui



seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya. Oleh karena itu, dalam hukum perjanjian Islam dituntut adanya sikap *amanah* pada pihak yang menguasainya untuk memberikan informasi yang sejujurnya kepada pihak lain yang tidak banyak mengetahuinya.

*Kedelapan*, asas keadilan. Dalam hukum Islam, keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali pada zaman modern ini, akad ditutup oleh suatu pihak lain tanpa memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad telah di bakukan oleh pihak lain. Keterpaksaan tersebut bisa didorong oleh kebutuhan ekonomi atau yang lainnya. Dalam hukum Islam kontemporer, demi keadilan, syarat baku dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan yang kuat untuk dapat dilakukan hal tersebut.<sup>19</sup>

## TERMINASI AKAD

Terminasi akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya.<sup>20</sup> Akad dengan pembatalan, biasanya di hilangkan dari asalnya. Dalam akad *ghairu lazim*, kedua pihak dapat membatalkan akad. Pembatalan akad *ghoiru lazim* terjadi karena watak akadnya itu sendiri, baik akad tersebut dilakukan oleh satu pihak maupun kedua pihak pembatalan ini sangat jelas.<sup>21</sup> Apabila kedua belah pihak telah menyetujui perjanjian yang telah mereka buat, maka perjanjian itu sah mengikat mereka. Dalam prosedur pembatalan akad maka harus dilakukan dengan cara yang baik.<sup>22</sup> Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan terminasi akad, yaitu:

### A. Pembatalan Karena Pemutusan Akad (*Fasakh*)

Biasanya terjadi jika salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan

---

<sup>19</sup>Yayid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Diimplementasikan ke dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 46-50.

<sup>20</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Vol. 1 (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 340.

<sup>21</sup>Mohammad Ghozali, *Kewirausahaan Syariah*, 90.

<sup>22</sup>Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 6-7.

perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan bisa menyangkut objek perjanjian (*error in objecto*) maupun mengenai orangnya (*error in persona*).<sup>23</sup> Pembatalan/pemutusan akad dapat terjadi dengan sebab-sebab berikut: (1) Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*; (2) Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar ruyat*, cacat, syarat atau majelis; (3) Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*; (4) Karena kewajiban yang ditimbulkan oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan; (5) Karena habis waktunya; (6) Karena tidak mendapat izin pihak yang berwenang; (7) Karena kematian.<sup>24</sup>

### B. Pembatalan Karena Adanya Kerusakan Akad (*Fasid*)

Apabila terjadi kerusakan dalam suatu akad, seperti jual-beli barang yang tidak jelas, maka wajib dibatalkan, baik melalui para pihak yang melakukan akad atau melalui putusan hakim, kecuali apabila terdapat hal-hal yang menghalangi pembatalan tersebut. Misalnya si pembeli telah menjual barang yang dibelinya atau mengghibahkannya kepada orang lain. Dalam hal ini pembeli wajib menyerahkan nilai barang yang di jual pada saat barang di terima, bukan harga yang disepakati.

### C. Pembatalan Karena Adanya Hak *Khiyar*

Secara teminologi para ulama *fiqh* telah mendefinisikan makna *khiyar*. Sayid Sabiq, "*Khiyar adalah mencari kebaikan dari dua perkara, melangsungkan atau membatalkan*". Wabah Zuhaili, "*Khiyar adalah hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang di sepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi*". Hak *khiyar* ditetapkan syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi pedata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehinga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya, dengan kata lain, diadakanya *khiyar* oleh *syara'* agar kedua belah pihak dapat memikirkan lebih jauh kemaslahatan masing-masing dari akadnya, supaya tidak menyesal di kemudian hari dan tidak merasa tertipu. *Khiyar* ada

<sup>23</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 71.

<sup>24</sup>Gemala Dewi, et. al., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), 94-95.

berbagai macam yaitu, yang bersumber dari *syara'* (*khiyar majlis, aib, ru'yah*) maupun *khiyar* yang bersumber dari kedua belah pihak yang berakad, seperti *khiyar syarat* dan *ta'yn*.<sup>25</sup> Bagi pemilik *khiyar*, baik *khiyar syarat*, *khiyar aib*, maupun *khiyar ru'yah* diperbolehkan untuk membatalkan akad semata-mata karena kehendaknya, tetapi dalam *khiyar aib*, menurut *fuqaha* Hanafiyah, setelah barang diterima tidak boleh di *fasakh* kecuali dengan persetujuan pihak penjual atau berdasarkan putusan hakim.

#### D. Pembatalan Karena Adanya *Iqalah*

*Iqalah* adalah membatalkan akad yang telah terjadi berdasarkan keridhaan kedua belah pihak.<sup>26</sup> *Iqalah* juga didefinisikan sebagai 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.<sup>27</sup>

Terdapat beberapa syarat-syarat *iqalah*. *Pertama*, *iqalah* terjadi atas akad yang termasuk jenis akad yang dapat di-*fasakh*. *Kedua*, adanya persetujuan (kesepakatan) kedua belah pihak. *Ketiga*, bahwa objek akad masih utuh dan ada di tangan salah satu pihak, bila objek telah musnah, *iqalah* tidak dapat dilakukan, dan bila musnah sebagian dapat dilakukan terhadap bagian yang masih utuh dengan memperhitungkan harga secara proporsional. *Keempat*, tidak boleh menambah harga dari harga pokok, karena *iqalah* adalah suatu pembatalan, dan biaya pembatalan dibebankan kepada yang memintakan pembatalan.<sup>28</sup>

Selain itu, juga terdapat beberapa ketentuan hukum tentang *iqalah*. *Pertama*, karena akad terjadi dengan *ijab* dan *qabul* para pihak, maka yang berhak melakukan *iqalah* adalah para pihak bersangkutan. Namun demikian, hak ini juga diperluas kepada ahli waris, juga wakil (penerima kuasa) dengan kuasa dari pihak yang berhak, serta *fudhuli* (pelaku tanpa kewenangan) dengan ketentuan akibat hukumnya yang baru berlaku setelah mendapat ratifikasi dari yang berhak. *Kedua*, hapusnya akad yang telah dibuat berakibat hukumnya dan para pihak dikembalikan kepada status semula seperti sebelum terjadi akad. Karena itu untuk dapat

---

<sup>25</sup>Ghozaly, *Fiqh Muamalat*, 95-96.

<sup>26</sup>Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 43.

<sup>27</sup>Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* 342.

<sup>28</sup>*Ibid*, 346.

dilakukan *iqalah* disyaratkan bahwa objek akad masih ada. *Ketiga*, segala yang berkaitan dengan akad juga bubar, seperti akad penanggungan yang mengikuti akad pokok. *Keempat*, bagi pihak ketiga, *iqalah* merupakan suatu akad baru dalam rangka memberi perlindungan terhadap pihak ketiga tersebut. *Kelima*, bagi *iqalah* berlaku *khiyar syarat* dan *khiyar aib*.<sup>29</sup>

#### E. Pembatalan Karena Akad Tidak Bisa Dilaksanakan

Berakhirnya kontrak karena putus dengan sendirinya atau putus demi hukum karena disebabkan isi kontrak tidak mungkin untuk dilaksanakan dan jika dilaksanakan akan menderita kerugian.<sup>30</sup> Dikenal dengan sebutan *overmacht/force majeure*/keadaan memaksa/keadaan kahar, yakni keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak diduga pada saat dibuatnya kontrak. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tidak dalam keadaan beretiket buruk.<sup>31</sup>

Dalam Pasal 1245 KUH Perdata, penyebabnya antara lain: (1) Keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan; (2) Debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan; (3) Melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.<sup>32</sup> Akibatnya: (1) Kreditur tidak dapat lagi meminta pemenuhan prestasi debitur; (2) Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai dan tidak wajib membayar ganti rugi; (3) Risiko tidak beralih kepada debitur.<sup>33</sup>

Akad batal dengan sendirinya tanpa perlu putusan hakim karena akad mustahil untuk dilaksanakan, maka para pihak dikembalikan kepada keadaan seperti sedia kala, yaitu seolah-olah tidak pernah terjadi akad.<sup>34</sup> Berdasarkan sasaran yang terkena keadaan memaksa: (1) Objektif, prestasi sama sekali secara objektif tidak dapat dipenuhi; (2) Subjektif, berhubungan dengan subjek kontrak (perbuatan/kemampuan

---

<sup>29</sup>*Ibid*, 346-347.

<sup>30</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 107-108.

<sup>31</sup>F. X. Suhardana, *Contract Drafting: Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2009), 56.

<sup>32</sup>Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 317.

<sup>33</sup>Suhardana, *Contract Drafting*, 57.

<sup>34</sup>Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* 360.

debitur). Berdasarkan kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak: (1) Absolut, sama sekali tidak mungkin dilaksanakan; (2) Relatif, debitur dengan jerih payahnya menjalankan prestasi meskipun diluar kemampuan atau bahkan dimungkinkan tertimpa bahaya dan kerugian besar. Berdasarkan kriteria jangka waktu berlakunya keadaan memaksa: (1) Permanen, prestasi sampai kapanpun tetap tidak bisa dilaksanakan; (2) Temporer, prestasi tidak mungkin dilaksanakan untuk sementara waktu.<sup>35</sup>

Pembatalan atau *fasakh* boleh dilakukan karena pihak lain tidak bisa melaksanakan kewajibanya dalam keadaan *khiyar naqd* (hak pilih pembayaran). Artinya, apabila setelah saat pembayaran tiba, pembeli tidak bisa melunasi kewajibanya membayar harga tersebut maka jual belinya batal. Dalam pasal 313 kitab undang-undang hukum perdata Islam disebutkan tentang *khiyar naqdi* (hak pilih pembayaran), "*Penjual dan pembeli tidak bisa melakukan kegiatan tawar-menawar dengan sah, sedangkan pembayaran dilakukan pada waktu yang ditentukan dan jika pembayaran tidak dilaksanakan maka jual-beli akan batal. Hak khiyar ini disebut khiyar naqd.*" *Fasakh* juga boleh dilakukan karena akibat hukum akad mustahil dilaksanakan disebabkan musibah yang tidak bisa dihindarkan. Hal ini bisa terjadi dalam akad jual-beli dalam keadaan barang menjadi objek akad rusak atau hancur sebelum di serahkan oleh pembeli.<sup>36</sup>

## F. Pembatalan Karena Tujuan Akad Telah Terwujud

Apabila dalam masa perjanjian yang disepakati dan disebutkan dalam akad telah habis atau tujuan yang dimaksud oleh akad telah selesai terwujud, maka akad tersebut secara otomatis menjadi batal. Misalnya masa sewa rumah selama satu tahun sudah selesai, atau pembelian mobil yang diwakilkan oleh pihak lain sudah berhasil.<sup>37</sup>

## G. Pembatalan Karena Adanya Uang Muka ('*Urbun*)

'*Urbun* dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lain.<sup>38</sup> '*Urbun* juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing

---

<sup>35</sup>Suhardana, *Contract Drafting*, 57-58.

<sup>36</sup>Muslich, *Fiqh Muamalat*, 167-168.

<sup>37</sup>*Ibid.*

<sup>38</sup>*Ibid*, 348.

pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh pihak sendiri dengan imbalan 'urbun yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar 'urbun, maka ia kehilangan 'urbun tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang dalam waktu yang sama menjadi hak penerima 'urbun. Sebaliknya, apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima 'urbun, ia wajib mengembalikan 'urbun yang telah diterimanya, sebagai kompensasi atas tindakannya membatalkan akad.<sup>39</sup>

## H. Pembatalan Karena Akad Tidak Dilaksanakan

Dikenal dengan sebutan wanprestasi, yakni tidak melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Berupa tidak memenuhi prestasi, tidak sempurna memenuhi prestasi atau terlambat memenuhi prestasi.<sup>40</sup> Komponen ganti kerugian dalam Pasal 1243 KUH Perdata: (1) Biaya, setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata; (2) Kerugian, keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan; (3) Bunga, keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh.<sup>41</sup> Pemberian ganti kerugian: (1) Pemberian ganti rugi (berupa biaya, kerugian dan bunga); (2) Pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi; (3) Pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi; (4) Pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi; (5) Pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi.<sup>42</sup> Syarat-syaratnya: (1) Hanya dilakukan terhadap akad timbal balik (akad atas beban/bilateral); (2) Salah satu pihak tidak melaksanakan perikatannya (wanprestasi) sehingga menjadi alasan bagi pihak lain untuk mengajukan pembatalan;<sup>43</sup> (3) Pihak yang meminta pembatalan menunjukkan itikadnya dan kesungguhannya dalam melaksanakan prestasinya. Apabila pihak yang menuntut pelaksanaan akad ini alpa dalam melaksanakan prestasinya, hal ini dapat menjadi alasan bagi pihak lain untuk melakukan penahanan (pembelaan karena pihak lain tidak melaksanakan prestasinya); (4) Pembatalan ini dilakukan melalui hakim (pengadilan).<sup>44</sup>

---

<sup>39</sup>*Ibid*, 349.

<sup>40</sup>Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata, Vol. 1* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 207.

<sup>41</sup>Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, 316.

<sup>42</sup>Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, 224.

<sup>43</sup>Sriwaty Sakkirang, *Hukum Perdata* (Yogyakarta: Teras, 2011), 132.

<sup>44</sup>Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* 357.

## MACAM-MACAM PEMBATALAN

### 1. Pembatalan Karena Kematian

Adapun akad yg berakhir karena meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad, yaitu: (1) *Ijarah* (sewa menyewa); (2) *Kafalah* (jaminan); (3) *Syirkah*; (4) *Wakalah*; (5) *Muzaraah*; (6) *Musaqah*.

### 2. Pembatalan Karena Tidak Ada Izin dalam Akad Mauquf

Akad *mauquf* (ditangguhkan) dapat berakhir apabila orang yang berhak tidak memberikan persetujuannya. Misalnya dalam akad *fudhuli*. Persetujuan dari pihak pemilik juga tidak berlaku (tidak sah) apabila pelaku *fudhuli* atau orang berakad dengannya meninggal dunia. Dengan demikian, akad tersebut berakhir sebelum adanya persetujuan. Pelaku *fudhuli* sendiri boleh melakukan pembatalan akad yang di buatnya, sebelum adanya persetujuan dari pemilik untuk menjaga kredibilitasnya.<sup>45</sup>

## KESIMPULAN

Terminasi akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan terminasi akad, yaitu karena pemutusan akad (*fasakh*), adanya kerusakan akad (*fasid*), adanya hak *khiyar*, adanya *iqalah*, akad tidak bisa dilaksanakan, tujuan akad telah terwujud, adanya uang muka (*'urbun*), akad tidak dilaksanakan, kematian, atau karena tidak ada izin dalam akad *mauquf*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Affandi, Yayid. *Fiqh Muamalah dan Diimplementasikan ke dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Vol. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- As-Shiddieqi, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalat*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islami wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr, 1986.
- Dewi, Gemala, et. al. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.

---

<sup>45</sup>Muslich, *Fiqh Muamalat*, 170.

- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*, Vol. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ghozali, Mohammad. *Kewirausahaan Syariah*. Ponorogo: Unida Gontor Press, 2018.
- Gofur, Ruslan Abd. "Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah" Asas: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 2 No. 2 (2010). Diambil dari <https://doi.org/10.24042/asas.v2i2.1626>
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Jazuli. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*. Bandung: Kiblat Pres, 2002.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah: dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- ~~~~~. *Hukum Sistem Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Piryanti, Meri. "Akibat Hukum Perjanjian (Akad) dan Terminasi Akad" At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam dan Muamalah, Vol 2 No. 1 (2014). Diambil dari <http://ejournal.kopertais4.or.id/mataraman/index.php/tahdzib/article/view/1836/2502>
- Sakkirang, Sriwaty. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalat Kontemporer*. Medan: Febi UIN-SU Press, 2018.
- Suhardana, F. X. *Contract Drafting: Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2009.
- Suparni, Niniek. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.