

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kita ketahui bersama bahwa manusia itu tidak mungkin hidup sendiri oleh karena itu terjadilah sekelompok manusia yang hidup dalam suatu tempat tertentu. Pengelompokan manusia yang seperti ini biasanya disebut dengan masyarakat, dimana dalam kehidupan masyarakat ini terdiri dari berbagai corak kehidupan, pertentangan serta hal-hal lainnya yang timbul diakibatkan oleh keberadaan masyarakat itu sendiri.

Masyarakat sebagaimana yang dikatakan yang terdiri dari individu merupakan subjek hukum, dimana sebagai subjek hukum maka individu dapat bertindak didalam hukum terutama untuk kepentingan sendiri. Selain individu masih dikenal objek hukum lainnya yaitu suatu badan hukum. Suatu badan hukum dianggap atau dipersamakan dengan manusia sehingga dengan akibat tersebut maka suatu badan hukum juga dapat bertindak di bidang hukum.

Didalam masyarakat yang sedang berkembang seperti sekarang ini, kebutuhan manusia akan semakin kompleks jika dibandingkan dengan kebutuhan manusia pada zaman dahulu dimana manusia hanya membutuhkan makan dan tempat tinggal untuk kelangsungan hidup sendiri dan keluarganya. Sebagai suatu proses dinamis, pendidikan akan senantiasa berkembang dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan yang terjadi dilingkungan pada umumnya.¹

¹ Syamsul Arifin, "*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*", Medan Area University Press, 2012. Hal.1

Hukum sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari proses kehidupan manusia mempunyai fungsi dalam hal menjalani kehidupan, dibentuk berbagai peraturan-peraturan yang mengatur ruang lingkup tata kehidupan manusia. Misalnya pada buku III KUHPerdata tentang perjanjian. Akan tetapi, seiring dengan perkembangan zaman yang begitu cepat sehingga peraturan-peraturan tersebut cenderung dan tidak sesuai atau tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga diperlukan penyesuaian terhadap hukum yang mengatur kehidupan masyarakat agar lebih sesuai dengan perkembangan yang terjadi dalam berbagai aspek kehidupan.

Pada umumnya, suatu perjanjian dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomsten* yaitu “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak”.²

Bahwa menurut pasal 1338 KUH Perdata yang isinya “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Seperti halnya juga Akta Perjanjian sewa menyewa dalam putusan No. 227/Pdt.G/2012/PN.Mdn hanya dibuat berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak yang dalam perkara ini adalah Penggugat dan Tergugat, yang mana inti dari

² Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Penerbit Sumur Bandung, 1981, Hal.11

permasalahan ini adalah pembatalan akta perjanjian sewa menyewa No. 40 Tanggal 11-09-1989 antara penggugat dengan tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan secara hukum bangunan yang dibangun yang berdiri diatas tanah wakaf milik tergugat I yaitu berupa 1 (satu) bangunan mesjid baru permanent dan 6 (enam) pintu ruko berlantai III harus di bongkar.

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.³

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya.

Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan dimana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain:

³ K. Wantijk Saleh, "*Hak atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. Hal.7

1. Harga tanah yang meningkat dengan cepat
2. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya
3. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.⁴

Pendirian bangunan di atas tanah wakaf adalah berdirinya bangunan dimana tanah tersebut telah diwakafkan oleh si pemilik tanah. Pendirian dapat dilakukan tetapi menggunakan perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan Skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Pendirian Sebuah Bangunan Diatas Tanah Wakaf (Studi Putusan No.227/Pdt.G/2012/PN.Mdn)

1.2 Identifikasi Masalah

1. Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap terjadinya akta Perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan diatas tanah wakaf.
2. Cara penyelesaian jika terjadi perjanjian sewa menyewa dalam pendirian sebuah bangunan diatas tanah wakaf.
3. Apa bentuk pelanggaran hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa dalam pendirian sebuah bangunan diatas tanah wakaf
4. Apa yang menjadi penyebab timbulnya perjanjian akta sewa menyewa dalam pendirian sebuah bangunan diatas tanah wakaf

⁴ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *“Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria”*, Pustaka Bangsa Press, Medan.2004. Hal.25

5. Bagaimana penerapan hukum jika terjadi perjanjian sewa menyewa dalam pendirian sebuah bangunan diatas tanah wakaf

1.3 Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis Putusan pada Pengadilan Negeri Medan yaitu Putusan No.227/Pdt.G/2012/PN.Mdn tentang pembahasan dalam penulisan skripsi ini. Dalam kasus ini dibahas tentang perjanjian para pihak, tanah wakaf yang akan dikaitkan dalam pendirian bangunan diatas tanah wakaf. Maka dalam hal pembatasan adalah tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akibat yang ditimbulkan serta cara penyelesaian dalam masalah tersebut.

1.4 Perumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan terhadap terjadinya Akta Perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan diatas tanah wakaf
2. Bagaimana cara penyelesaian jika terjadi perjanjian sewa menyewa dalam pendirian sebuah bangunan diatas tanah wakaf

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan terhadap terjadinya Akta perjanjian sewa menyewa diatas tanah wakaf
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian jika terjadi perjanjian sewa menyewa diatas tanah wakaf.

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada akhirnya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa dan tanah wakaf.

2. Secara Praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian terutama bangunan diatas tanah wakaf.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa dan tanah wakaf.