

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa**

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi : “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Lebih lanjut Wirjono Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatny keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang”.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Cet-7 penerbit sumur bandung, 1981. Hal.49

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut *Benoemde*. Dimana didalam KUHPerduta perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerduta yang berbunyi : “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerduta, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain :

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.<sup>6</sup>

Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

<sup>6</sup> Salim H.S, “*Hukum Kontrakan*”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal.59

### 2.1.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>7</sup>

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Selain menurut batasan yuridis beberapa sarjana juga memberikan pendapatnya terhadap Perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. M.Yahya Harahap

“Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”<sup>8</sup>

2. Wirjono Prodjodikoro

“Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik”.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hal.833

<sup>8</sup> Yahya Harahap. “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, Hal.220

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Hal.190

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri.

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang

yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.<sup>10</sup>

c. Ada kenikmatan yang diserahkan.

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang disertai suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai.

Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa. Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya dalam satu hari, satu bulan, atau satu tahun.

Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat Undang-Undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan,

<sup>10</sup> Prof. Subekti, S.H, “*Aneka Perjanjian*”, Alumni, Bandung. 1982. Hal. 40.

untuk dua tahun dan sebagainya. Dalam penafsiran yang demikian itu menurut pendapat kami memang tepat suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Teranglah bahwa Pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Memang sedah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan daalih bahwa ia ingin memakain sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi apabila menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat Dallah bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa baraang dan jasa.

Sebagaimana yang telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan namun keadaan sosial ekonomi Indonesia telah menunjukkan pada kita semua bahwa sebagian besar aktivitas dunia usaha di Indonesia dilakukan oleh pelaku usaha yang

menyandarkan diri pada ketentuan Buku II dan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini membuat kita mau tidak mau harus mengakui bahwa beberapa bagian dari ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas dunia usaha, yang bersandar pada Buku III KUHPerdata ternyata sangat relevan bagi kehidupan dan aktivitas dunia bisnis dewasa ini.

Bahkan boleh dikatakan bahwa konsep mengenai kegiatan dunia usaha saat ini tidak dapat dilepaskan dari ketentuan-ketentuan yang memaksa dan yang masih berlaku. Perlu dicatat bahwa banyak ketentuan dalam Buku II yang sudah dinyatakan tidak berlaku, khususnya yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu tetapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama perihal sewa tertulis diatur dalam Pasal 1670 dan perihal yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya

dan penyewa dibiarkan menempati, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek khususnya sewa menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

### **2.1.2 Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa**

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah :

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa,



pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*Jachtrecht*).<sup>11</sup>

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Prof. Subekti, S.H yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa.<sup>12</sup>

Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

### **2.1.3. Hak Dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa**

Sebelum membahas Hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian

<sup>11</sup> Wirjono Prodjodikoro, Op.cit, Hal.50.

<sup>12</sup> Subekti, Op.cit, Hal.50.

sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal.

yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut:

#### 1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara)
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara)
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara)
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara)

2. Hak dan kewajiban pihak penyewa.

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara)

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Wakaf

Rumusan yang termuat dalam Kompilasi Hukum Islam, dimana disebutkan dalam pasal 215 ayat (1) bahwa wakaf adalah, perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya, guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>13</sup>

Dalam pengertian lain, sebagaimana disebutkan dalam UU RI No.41 tahun 2004 tentang wakaf, mendefinisikan wakaf sebagai berikut: “Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya, untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu,

<sup>13</sup> Gani Abdullah, *Pengantar Kompilasi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Gema Insani Press, 1994. pasal 215 ayat 1.

sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.<sup>14</sup>

Walaupun definisi wakaf berbeda antara satu dengan yang lain, akan tetapi definisi tersebut nampaknya berpegang pada prinsip bahwa benda wakaf, pada hakikatnya adalah pengekalan dari manfaat benda wakaf itu. Namun demikian, dari beberapa definisi dan keterangan di atas, dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa wakaf itu meliputi beberapa aspek sebagai berikut:

- a. Harta benda itu milik yang sempurna.
- b. Harta benda itu zatnya bersifat kekal dan tidak habis dalam sekali atau dua kali pakai.
- c. Harta benda tersebut dilepaskan kepemilikannya oleh pemiliknya.
- d. Harta benda yang dilepaskan kepemilikannya tersebut, adalah milik Allah dalam arti tidak dapat dihibahkan, diwariskan atau diperjualbelikan.
- e. Manfaat dari harta benda tersebut untuk kepentingan umum yang sesuai dengan ajaran Islam.<sup>15</sup>

Kesempurnaan suatu pelaksanaan perbuatan wakaf sangat sangat dipengaruhi oleh terpenuhinya unsur-unsur perbuatan wakaf. Menurut sebagian besar pandangan para ulama rukun wakaf itu meliputi :

1. Orang yang berwakaf (*wakif*).
2. Harta yang diwakafkan (*maukuf*).
3. Tujuan wakaf (*maukuf a'laih*)
4. Pernyataan wakaf (*shighat*).<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Undang-Undang RI no 41 tahun 2004, pasal 1 ayat 1.

<sup>15</sup> Ahmad Rofiq, *Fiqh Kontekstual: dari Normatif ke Pemaknaan Sosial*, Semarang: LSM Damar, Cet. ke-1, 2004, hlm. 320.

<sup>16</sup> Ahmad Azhar Basyir 1987, op cit, hal. 8.

Unsur-unsur wakaf berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf adalah :

1. Wakif
2. Nazhir
3. Harta benda wakaf
4. Ikrar wakaf
5. Peruntukan harta benda wakaf
6. Jangka waktu wakaf.

### **2.2.1 Pengaturan Perwakafan di Indonesia**

Setelah Indonesia merdeka maka dibentuklah Departemen Agama pada Tanggal 3 Januari 1946 dan bidang wakaf mulai menjadi wewenang dari Departemen Agama. Wewenang Departemen Agama dibidang perwakafan ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1949 jo Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1950 serta berdasarkan Peraturan Menteri Agama Nomor 9 dan Peraturan Menteri Agama Nomor 10 Tahun 1952. Disebutkan dalam peraturan tersebut bahwa Departemen Agama dengan lembaga hierarkhi kebawah berkewajiban menyelidiki, menentukan, mendaftarkan dan mengawasi pemeliharaan harta wakaf (khusus harta tak bergerak yang berupa tanah dan bangunan masjid). Berdasarkan ketentuan tersebut berarti wewenang dari Departemen Agama terbatas pada hal-hal tersebut dan didalamnya tidak terkandung maksud mencampuri atau menjadikan benda-benda wakaf sebagai tanah milik Negara.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Abdul Ghofur Anshori 2005, op cit, hal. 43.

Selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Jawatan Urusan Agama Nomor 5/D/1956 Tentang Prosedur Perwakafan Tanah, disebutkan urusan perwakafan menjadi wewenang Kantor Urusan Agama, maka selanjutnya urusan perwakafan diserahkan kepada Kantor Urusan Agama. Dalam isi edaran ini ditegaskan pula bahwa Kantor Urusan Agama dianjurkan membantu orang-orang yang akan mewakafkan hartanya lengkap dengan prosedurnya sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Jawatan Urusan Agama Nomor 5/D/1956 tersebut. Selain itu dengan adanya peraturan ini juga untuk mempertegas dan menindaklanjuti dari peraturan-peraturan yang dikeluarkan pada masa Kolonial Belanda yang dirasakan belum memadai dan belum memberikan kepastian hukum tentang kedudukan tanah-tanah wakaf di Republik Indonesia.

Penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Tanah untuk keperluan suci dan sosial diatur dalam Pasal 49 UUPA :

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tanah sebagai obyek perwakafan diatur dalam ketentuan Pasal 49 ayat (3) UUPA yang dinyatakan bahwa “perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dari ketentuan Pasal 49 ayat (3) UUPA maka dapat diketahui bahwa untuk melindungi perwakafan tanah milik yang selama ini telah berlangsung diperlukan adanya suatu peraturan perwakafan tanah milik sesuai dengan kebutuhan terhadap perkembangan dan perlindungan hukum. Sebagai tindak lanjut dari amanat UUPA Pasal 14 ayat (1 b) yang menyatakan bahwa untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa, dan ketentuan Pasal 49 ayat (3) bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Atas dasar ketentuan tersebut maka segera disusun dan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 ini segera disahkan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi

umat yang beragama Islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan material menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

- b. Bahwa peraturan perundang-undangan yang ada sekarang ini yang mengatur perwakafan tanah milik, selain belum memenuhi kebutuhan akan cara-cara perwakafan, juga membuka kemungkinan timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan disebabkan tidak adanya data-data yang nyata dan lengkap mengenai tanah-tanah yang diwakafkan.

Pembentukan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf didasarkan atas pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa lembaga wakaf sebagai pranata keagamaan yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi perlu dikelola secara efektif dan efisien untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.
- b. Bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat, yang pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas ditetapkanlah pembentukan undang-undang yang mengatur tentang wakaf sebagaimana yang dimuat di dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf . Sebagai bentuk pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, maka oleh Pemerintah ditetapkan Peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf maka semua peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perwakafan masih tetap berlaku



sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

### **2.3 Kerangka Pemikiran**

Dalam penulisan skripsi ini maka kerangka pemikiran sesuai judul skripsi yaitu Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa dalam Pendirian Sebuah Bangunan Diatas Tanah Wakaf yang menganalisis sebuah kasus yang berhubungan dengan judul skripsi yaitu Putusan No.227/Pdt.G/2012/PN.Mdn untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Untuk mengetahui bagaimana bentuk dari Akta perjanjian sewa menyewa pada tanah wakaf dan bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan oleh tergugat dalam kasus ini, dengan adanya perbuatan melawan hukum maka akan ada penyelesaian dari kasus ini melalui Jalur Pengadilan Negeri yang berwenang yaitu Pengadilan Negeri Medan.