

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PELELANGAN SEWA
TANAH EKS BENGKOK TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA DAN ASH-SHULHU
(Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)**

SKRIPSI

OLEH :

FADHILA AMANDA PUTRI

18220100



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2022

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PELELANGAN SEWA
TANAH EKS BENGKOK TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA DAN ASH-SHULHU**

(Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Strata Satu Sarjana Hukum (S.H)

OLEH :

FADHILA AMANDA PUTRI

18220100



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PELELANGAN SEWA
TANAH EKS BENGKOK TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA DAN ASH-SHULHU
(Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 31 Maret 2022

Penulis,



Fadhila Amanda Putri

NIM 18220100

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Fadhila Amanda Putri NIM 18220100 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PELELANGAN SEWA
TANAH EKS BENGKOK TINJAUAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA DAN ASH-SHULHU
(Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP 197408192000031002

Malang, 4 April 2022
Dosen Pembimbing,



Ramadhita, M.HI.
NIP 198909022015031004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

BUKTI KONSULTASI

Nama : Fadhila Amanda Putri
NIM : 18220100
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Ramadhita, M.HI
Judul Skripsi : **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu (Studi Kasus di Kelurahan Garum Kab. Blitar)**

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Jum'at, 5 November 2021	Proposal Skripsi	<i>Fr</i>
2.	Senin, 8 November 2021	Revisi Proposal Skripsi	<i>Fr</i>
3.	Jum'at, 12 November 2021	ACC Proposal Skripsi	<i>Fr</i>
4.	Senin, 29 November 2021	BAB I,II, dan III	<i>Fr</i>
5.	Selasa, 21 Desember 2021	Revisi BAB I,II, dan III	<i>Fr</i>
6.	Jum'at, 11 Maret 2022	BAB IV	<i>Fr</i>
7.	Rabu, 16 Maret 2022	Revisi BAB IV	<i>Fr</i>
8.	Senin, 28 Maret 2022	ACC BAB IV	<i>Fr</i>
9.	Rabu, 30 Maret 2022	ACC BAB V	<i>Fr</i>
10.	Jum'at, 1 April 2022	Abstrak dan ACC Skripsi	<i>Fr</i>

Malang, 6 April 2022
Mengetahui,
a.n. Dekan
Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudari Fadhila Amanda Putri, NIM 18220100, mahasiswi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PELELANGAN SEWA TANAH EKS BENGKOK TINJAUAN KITAB UNDANG- UNDANG HUKUM PERDATA DAN ASH-SHULHU

(Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai: **A**

Dengan Penguji:

1. H. Faishal Agil Al-Munawar, Lc., M.Hum.

NIP 198810192019031010

()
Ketua Penguji

2. Ramadhita, M.HI.

NIP 198909022015031004

()
Sekretaris Penguji

3. Kurniasih Bahagiati, M.H.

NIP 198710192019032011

()
Penguji Utama

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Fadhila Amanda Putri, NIM 18220100, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI
PELELANGAN SEWA TANAH EKS BENGKOK TINJAUAN
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN ASH-
SHULHU (Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Malang, 03 Juni 2022

Dekan,

Dr. Sudirman, M.A.
NIP. 197708222005011003

Scan Untuk Verifikasi



MOTTO

When the pain of an obstacle is too great, challenge yourself to be stronger

“Ketika rasa sakit dari rintangan terlalu besar, tantang dirimu untuk menjadi lebih kuat”

It always seems impossible until it's done

“Suatu hal akan terlihat tidak mungkin sampai kamu bisa melakukannya”

- Nelson Mandela -

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulhu (Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)”** dapat diselesaikan dengan baik.

Shalawat serta salam semoga selalu tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang yakni agama Islam. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di hari akhir kelak, Aamiin.

Sebuah anugerah dan berkah bagi penulis atas terselesaikannya skripsi ini, dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. Fakhruddin, M.HI, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ramadhita, M.HI, selaku dosen pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, dukungan, dan pengarahan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI, M.Hum, selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Dewan penguji skripsi yang telah memberikan kritik yang membangun serta arahan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada dalam penelitian penulis.
7. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga amal beliau semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
8. Staff serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.

9. Bapak Harwoto selaku Kepala Kelurahan Garum, seluruh staf di Kantor Kelurahan Garum, dan masyarakat Kelurahan Garum yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi yang sangat penting demi kelanjutan penelitian ini.
10. Kedua orang tua dan keluarga penulis tercinta yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, inspirasi, kasih sayang, dan doa yang selalu dipanjatkan dan tak pernah putus untuk penulis, sehingga skripsi ini bisa selesai dengan baik dan lancar.
11. Seseorang yang tidak bisa disebutkan namanya oleh penulis, namun disadari keberadaannya. Terima kasih untuk inspirasi, pengalaman, pengajaran, dan dorongan yang kuat sehingga penulis mengetahui banyak hal untuk bisa sampai pada titik ini.
12. Para sahabat penulis, khususnya saudari Mutia Rahma Maulida, Yulia Putri Dwiyanti, Febriani Karmila Yanti, Tri Wulan Oktafiyana, Khoirun Nisak, dan Aulia Nabila yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, dan selalu mendoakan yang terbaik untuk penulis. Terima kasih atas persahabatan selama ini, semoga tali persaudaraan kita senantiasa terjalin hingga akhir hayat.
13. Seluruh teman-teman penulis Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018, yang telah memberikan banyak kenangan, pengalaman, dan motivasi penulis selama menempuh perkuliahan.
14. Serta seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang turut serta membantu dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.

Dengan terselesaikannya penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwasannya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak guna perbaikan serta demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis, pembaca, dan bagi siapapun yang akan mengkaji dan mempelajarinya.

Malang, 1 April 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fadhila Amanda Putri', written in a cursive style.

Fadhila Amanda Putri

NIM 18220100

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	He (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Šad	Š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik

			di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء / أ	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tidak diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lamnbangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	Fathah	A	A
إِ	Kasrah	I	I
أُ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ & يَ	fathah dan ya	Ai	A dan I
أَ & وَ	fathah dan wau	Au	A dan U

Contoh :

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauḷa*

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَ & يَ	Fathah dan alif atau ya	Ā	A dan garis di atas
إِ & يَ	Kasrah dan ya	Ī	I dan garis di atas
أُ & وَ	Dammah dan wau	Ū	U dan garis di atas

Contoh :

مَا تَ : *māta*

رَمَى : ramā

قِيلَ : qīla

يَمُوتُ : yamūtu

D. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *al-madīnah al-fādilah*

الْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

E. Syaddah (*Tasydīd*)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

الْحَجُّ : *al-hajj*

عُدُو : 'aduwwun

Jika huruf i ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah*, maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah (ī).

Contoh:

عَلِي : 'alī (bukan 'aliyy atau 'aly)

عَرَبِي : 'arabī (bukan 'arabiyy atau 'araby)

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (*alif lam ma'rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah

terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

الْأَنْوَاءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

H. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *al-Qur'an* (dari *al-Qur'ān*), *Sunnah*, *khusus*, dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

Fī Żilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qalb al-tadwin

Al-'Ibārāt bi 'umūm al-lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab

I. Lafz Al-Jalālah (الله)

Kata Allah yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ : dīnullāh

بِاللَّهِ : billāh

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafz al-jalālah, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī rahmatillāh*

J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga

berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa mā Muḥammadun illārasul

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Al-Munqizmin al-Ḍalāl

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
BUKTI KONSULTASI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	vi
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI	xiii
DAFTAR ISI.....	xxi
DAFTAR TABEL	xxiii
DAFTAR BAGAN.....	xxiv
ABSTRAK	xxv
ABSTRACT	xxvi
ملخص البحث	xxvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Operasional	9
F. Sistematika Pembahasan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Kerangka Teori.....	26
1. Perjanjian dalam KUH Perdata	26
2. Wanprestasi (Ingkar Janji)	31
3. Sistem Pelelangan	36
4. Sewa-Menyewa	41

5. Konsep Penyelesaian Sengketa	47
BAB III METODE PENELITIAN	53
A. Jenis Penelitian	53
B. Pendekatan Penelitian	53
C. Lokasi Penelitian	54
D. Jenis dan Sumber Data	55
E. Metode Pengumpulan Data	56
F. Metode Pengolahan Data	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	59
1. Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar	59
2. Struktur Pemerintahan	62
3. Profil Masyarakat Kelurahan Garum.....	63
4. Struktur Kepanitiaan Lelang.....	68
5. Data Hasil Perolehan Sewa.....	69
B. Faktor-Faktor Pemicu Permasalahan Sengketa Wanprestasi Terhadap Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar	71
1. Faktor Internal	72
2. Faktor Eksternal	74
C. Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Terhadap Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok	77
1. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	78
2. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Tinjauan Ash-Shulhu	88
BAB V PENUTUP.....	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN.....	104
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	110

DAFTAR TABEL

Tabel 1	63
Tabel 2	65
Tabel 3	67
Tabel 4	69
Tabel 5	70

DAFTAR BAGAN

BAGAN 1	62
BAGAN 2	68

ABSTRAK

Fadhila Amanda Putri, 18220100, 2022. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu (Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Ramadhita, M.H.

Kata Kunci: Penyelesaian, Wanprestasi, Pelelangan, Sewa Tanah

Pemanfaatan tanah eks bengkok di Kelurahan Garum ini digunakan untuk tanah sawah dan pertokoan, akan tetapi dalam penelitian ini lebih terfokus pada sewa-menyewa tanah sawah dengan sistem lelang. Penelitian ini dilakukan karena adanya perkara dan objek penelitian yang memiliki unsur keterbaharuan, mulai dari sistem pelaksanaan hingga upaya penyelesaian perkaranya. Hal inilah yang menjadi unsur pembeda di antara Desa/Kelurahan lain yang berada di Kabupaten Blitar.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor pemicu terjadinya sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris atau disebut juga dengan penelitian lapangan (*field research*), serta menggunakan pendekatan kualitatif. Terkait pengumpulan datanya dilakukan dengan wawancara kepada narasumber yang bersangkutan serta dilengkapi dengan dokumentasi. Adapun dalam pengolahan datanya dilakukan dengan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini tidak seluruhnya sesuai dengan pasal-pasal yang tertera dalam KUH Perdata, akan tetapi penelitian ini telah sesuai dengan rukun dan syarat sah dalam *ash-shulhu*. Jadi, kedua permasalahan wanprestasi ini bisa diselesaikan dengan kekeluargaan (damai), karena dalam mengatasi permasalahan ini sudah dimusyawarahkan secara baik-baik supaya permasalahan ini bisa cepat selesai dan tidak berlarut-larut.

ABSTRACT

Fadhila Amanda Putri, 18220100, 2022. *Settlement of Default Disputes on Lease Auction Ex Bengkulu Land Review of the Civil Code and Ash-Shulhu (Case Study in Garum Village, Blitar Regency)*. Thesis. Department of Sharia Economics Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor: Ramadhita, M.H.

Keywords: Settlement, Default Dispute, Auction, Land Lease

Utilization of the ex Bengkulu land in Garum Village is used for rice fields and shops, but in this study it is more focused on renting rice fields with an auction system. This research was conducted because there are cases and research objects that have an element of renewal, starting from the implementation system to efforts to resolve the case. This is the distinguishing element among other villages/sub-districts in Blitar Regency.

This study aims to determine the factors that trigger the occurrence of a default dispute on the auction of ex Bengkulu land leases in Garum Village, Blitar Regency and to find out the efforts to resolve the default dispute on the auction of the ex Bengkulu land lease, reviewing the Civil Code and Ash-Shulhu.

This research uses empirical legal research or also known as field research, and uses a qualitative approach. Regarding the data collection, it was carried out by interviewing the relevant sources and accompanied by documentation. As for the data processing is done by data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

The results of this study are not entirely in accordance with the articles contained in the Civil Code, but this research is in accordance with the pillars and legal requirements in *ash-shulhu*. So, the two problems of default can be resolved amicably, because in overcoming this problem, it has been well discussed so that this problem can be resolved quickly and does not drag on.

ملخص البحث

فضيلا أماندا فوتري، 18220100، 2022. حل النزاعات الافتراضية لمزاد تأجير الأرض المستخدمة من بينكوك من الناحية مدونة القانون المدني والصلح (دراسة الحالة في قرية نجاروم بمدينة باليتار). البحث العلمي. قسم القانون الإقتصادية الشريعة، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: راماديتا الماجستير.

الكلمة الرئيسية: حل، إفتراضي، مزاد، تأجير الأرض.

استغلال الأرض المستخدمة من بينكوك في قرية نجاروم يستخدم لمزرعة ومحلات، لكن في هذا البحث يتركز على تأجير الأرض بنظام المزاد. يقام هذا البحث لأن موجود المسائل وموضوع البحث الذي يملك عنصر الحداثة، يبدأ من نظام التنفيذ حتى في جهد قرار القضية. هذا الأمر يصبح العنصر المميز بين قرية الأخرى في مدينة باليتار.

يهدف هذا البحث لمعرفة العوامل إزارة النزاعات الافتراضية على مزاد تأجير الأرض المستخدمة من بينكوك في قرية نجاروم ولمعرفة جهد قرار النزاعات على مزاد تأجير الأرض المستخدمة من بينكوك من الناحية مدونة القانون المدني والصلح.

يستخدم هذا البحث نوع البحث القانون التجريبي أو يسمى بالبحث الميداني، ويستخدم المدخل الكيفي. وما يتعلق بجمع البيانات يقام بالمقابلة مع أجريت معهم المقابلات المتعلقة ويتكامل بالتوثيق. وأما في معالجة البيانات تقام بتخفيض البيانات، وتقديمها واستنتاج منها.

نتائج من هذا البحث هي لا تتفق بالكامل مع المواد الواردة في القانون المدني، ولكن هذا البحث يتوافق مع الركائز والمتطلبات القانونية في الصلح. لذلك، يمكن حل هذه المشكلة بطريقة عائلية (سلام)، لأنه في التغلب على هذه المشكلة تمت مناقشتها جيداً بحيث يمكن حل هذه المشكلة بسرعة ولا تستغرق وقتاً طويلاً.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada kehidupan sehari-harinya, manusia sangat erat hubungannya dan tidak bisa terlepas dengan keberadaan tanah. Tanah menjadi suatu kebutuhan utama manusia untuk dijadikan sebagai lahan berpijak dan untuk meneruskan kehidupannya. Dengan adanya tanah tersebut bisa untuk dijadikan sebagai tempat bagi manusia untuk mencari makanan dengan cara menanam tanaman yang bisa dibuat dan diproses sedemikian rupa agar bisa melangsungkan kehidupan umat manusia.

Tanah bengkok merupakan tanah milik desa yang diperuntukkan bagi kepala desa dan perangkat desa, yang mana hal ini dulunya dianggap sebagai upah atau gaji bagi mereka sebelum ditetapkan gaji pokok setiap bulannya. Namun saat ini, keberadaan tanah bengkok dapat digolongkan dalam penghasilan tambahan untuk kepala desa dan perangkat desa selama menduduki jabatan. Tanah bengkok tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab kepala desa dan perangkat desa selama mendapatkan hak mengelola, baik dikelola sendiri maupun untuk disewakan kepada warga desa. Adapun tanah eks bengkok ialah tanah milik daerah yang asalnya dari bekas aset milik desa, kemudian berpindah menjadi milik dan dikuasai oleh pemerintah daerah sebab adanya perubahan status desa menjadi kelurahan.¹

¹ Harwoto, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

Dalam memanfaatkan tanah eks bengkok di Kelurahan Garum ini dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa tanah sawah dan pertokoan, akan tetapi dalam penelitian ini akan lebih terfokus pada sewa-menyewa tanah sawah. Terkait hak dan kewajiban pastinya akan muncul pada setiap perjanjian sewa-menyewa, dimana kewajiban pokok dari pemilik objek atau pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang atau objek sewa, sedangkan kewajiban dari penyewa adalah membayar harga sewa.² Setiap pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang berkaitan, maka sewa-menyewa termasuk dalam perjanjian timbal balik.

Dalam transaksi sewa-menyewa di Kelurahan Garum ini dilaksanakan dengan sistem lelang. Adapun definisi lelang itu sendiri ialah proses transaksi jual-beli atau sewa-menyewa terhadap suatu barang atau jasa, yang mana dalam pelaksanaannya dilakukan dengan cara menawarkan harga kepada peserta lelang, selanjutnya penawaran tersebut diperoleh pada penawaran harga tertinggi dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Sistem lelang yang dilaksanakan di Kelurahan Garum ini menggunakan pelelangan yang dilakukan di depan umum dan dipimpin langsung oleh ketua panitia pelelangan yang mendapat perintah serta arahan langsung dari kepala kelurahan untuk memimpin jalannya pelelangan sewa tanah tersebut. Pelelangan ini wajib diadakan untuk menghindari pengelolaan tanah yang disalahgunakan di lingkungan kelurahan serta untuk memberi

² Johannes Maria Vianney Graciano, "Akibat Hukum Pelelangan Tanah yang Menjadi Objek Sewa Menyewa," *Jurnal Magister Hukum Udayana*, no. 2 (2020): 320.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/38365/35890>

fasilitas pada penduduk Kelurahan Garum agar bisa ikut dalam pemanfaatan tanah eks bengkok tersebut.³

Sistem pelelangan tanah eks bengkok ini setiap 2 (dua) tahun sekali akan disewakan kepada masyarakat. Adapun dalam proses penyewaannya menggunakan sistem lelang, dimana nantinya akan terjadi tawar-menawar harga sewa antara peserta lelang dengan panitia untuk mendapatkan harga sewa yang disepakati bersama. Selanjutnya, tanah eks bengkok ini akan dimanfaatkan sebagai lahan pekerjaan masyarakat selama 2 (dua) tahun menggunakan sistem bercocok tanam seperti menanam padi dan jagung. Terkait dengan tanah sawah yang disewakan merupakan tanah tadah hujan, maka dalam jangka waktu 2 (dua) tahun ini peluang petani untuk menanam jagung lebih besar dibandingkan dengan menanam padi.⁴

Prosedur dalam pelaksanaan pelelangan ini diawali dengan mengundang peserta lelang untuk datang di waktu dan tempat yang telah diatur oleh panitia lelang. Ketika hari pelaksanaan tiba, panitia memberitahukan tentang aturan pelelangan sewa tanah tersebut. Hal ini dilakukan untuk pengesahan aturan-aturan yang ada di dalamnya. Apabila ada warga yang kurang setuju menggunakan aturan tersebut, maka dapat bermusyawarah ke pihak panitia buat diperbaiki. Setelah semua tata tertib disetujui oleh para pihak, maka langsung disegerakan proses pelelangan sewa tanah tersebut. Sebelum calon penyewa menawar tanah yang akan disewakan, panitia lelang memberitahukan tentang jenis tanah, luas, serta daerah tanah eks

³ Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

⁴ Harwoto, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

bengkok dengan menggunakan harga acuan yang telah ditentukan. Acuan harga lelang sewa tanah ini sesuai dengan harga dari pemerintah daerah, apabila tidak ada kenaikan harga dari pemerintah daerah maka panitia lelang juga tidak akan menaikkan acuan harga tersebut.

Pelaksanaan sistem lelang sewa tanah di Kelurahan Garum ini sudah berjalan lama, kurang lebih sudah berjalan sekitar 10 tahun dengan sistem penawaran terbuka, yakni penawaran dalam lelang tersebut dilakukan secara langsung di muka umum. Jadi, dalam proses pelelangan ini para peminat langsung melakukan tawar-menawar harga lelang sewa tanah tersebut hingga mendapatkan harga yang telah disepakati bersama.⁵

Terkait data luas tanah eks bengkok yang disewa untuk masa tanam tahun 2021 ini pada awal luas totalnya sejumlah 75,247 m², akan tetapi terdapat pengurangan luas tanah sejumlah 13,986 m² karena tanah tersebut akan dipakai untuk pembangunan SMPN 3 Garum, jadi luas total sekarang ialah sejumlah 61,261 m². Adapun harga sewa setiap 100 ru ialah: Kelas 1 = Rp 2.837.066, Kelas 2 = Rp 2.650.631, Kelas 3 = Rp 2.183.838, Kelas 4 = Rp 1.806.132. Pajak setiap 100 ru sejumlah Rp 91.500, dan pajak tiap 1 ru sejumlah Rp 915. Jumlah sewa yang diperoleh sejumlah Rp 56.456.958 dan untuk pajaknya sejumlah Rp 2.038.168. Untuk lokasi sewa tanah eks bengkok ini berada di 4 wilayah, yakni Lingkungan Jurangmenjing, Lingkungan Garum, Lingkungan Combong, dan Lingkungan Kebonsari. Namun, dalam

⁵ Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

data sewa untuk masa tanam tahun 2021 ini mayoritas bertempat di Lingkungan Garum pada Kelas 1.⁶

Adapun permasalahan yang penulis temukan dalam penelitian ini ialah adanya 2 (dua) permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa (pemenang lelang). Permasalahan pertama terjadi pada tahun 2017, yang mana penyewa dari awal memang sudah melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah sesuai pada waktu yang sudah ditentukan, sekaligus bertanda tangan di kontrak perjanjian yang telah disetujui bersama, akan tetapi di tengah-tengah masa sewa, penyewa tersebut secara diam-diam menyewakan tanah hasil pelelangan eks bengkok tersebut ke pihak lain. Tentu hal ini melanggar aturan pelelangan sewa tanah eks bengkok pada perjanjian kontrak yang telah disepakati di awal. Permasalahan kedua terjadi pada tahun 2018, yang mana penyewa terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada waktu yang sudah diatur pada kontrak perjanjian yang sudah disetujui di awal.

Terkait dengan 2 (dua) permasalahan wanprestasi pelelangan di atas merupakan perkara yang muncul dan menjadi sejarah baru dalam sistem pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar. Selain itu, penelitian di Kelurahan Garum ini dilakukan karena adanya perkara dan objek penelitian yang memiliki unsur keterbaharuan, mulai dari sistem pelaksanaan hingga upaya penyelesaian perkaranya. Hal inilah yang menjadi

⁶ Data Sewa Tanah Eks Bengkok Kelurahan Garum Kab. Blitar.

unsur pembeda di antara Desa/Kelurahan lain yang berada di Kabupaten Blitar.

Untuk menghindari adanya pengulangan dalam penelitian, maka pada penelitian ini mempunyai perbedaan dengan penelitian terdahulu. Pada penelitian terdahulu terdapat perbedaan terkait dengan pelaksanaan sistem pelelangan sewa tanah, penetapan jangka waktu pembayaran, adanya unsur gharar pada masa sewa, luas dan harga tanah sewa, serta adanya perbedaan terkait dengan upaya dalam penyelesaian perkaranya. Dalam permasalahan pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini perlu adanya tinjauan dari KUH Perdata serta hukum Islam, dalam penelitian ini mengambil tinjauan *ash-shulhu* dalam menganalisis kasus tersebut. Dengan adanya kajian mengenai penyelesaian masalah ini diharapkan bisa mengedukasi masyarakat agar nantinya bisa diterapkan apabila terjadi permasalahan yang muncul di masyarakat.

Berdasarkan pada penelitian terdahulu tersebut, penulis lebih tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu (Studi Kasus di Kelurahan Garum Kab. Blitar)”.

B. Rumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang di atas, maka dapat diambil beberapa rumusan masalahnya, yakni:

1. Bagaimana faktor-faktor pemicu terjadinya sengketa wanprestasi terhadap peledangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap peledangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu?

C. Tujuan Penelitian

Berhubungan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor pemicu terjadinya sengketa wanprestasi terhadap peledangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap peledangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu.

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini terdapat beberapa manfaat penelitian, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan nantinya bisa menambah dan memperdalam wawasan keilmuan terkait dengan faktor-faktor pemicu permasalahan wanprestasi dan upaya penyelesaian wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu. Selain itu, nantinya dalam penelitian ini harapannya bisa sebagai tambahan referensi bagi pihak lain yang ingin juga melakukan penelitian tentang pembahasan ini.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Pemerintah dapat memahami upaya penyelesaian wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok yang terjadi di masyarakat, serta sebagai tambahan sumber ilmu pengetahuan dalam mengambil kebijakan.

b. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan wawasan dan edukasi terkait dengan upaya penyelesaian wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok, sehingga nantinya dapat diterapkan apabila terdapat permasalahan yang muncul di masyarakat.

E. Definisi Operasional

Untuk mempermudah pemahaman pada pembahasan penelitian, perlu dijelaskan beberapa kosa kata atau istilah-istilah asing yang berada di judul penelitian ini, diantaranya:

1. Wanprestasi

Wanprestasi ialah ingkar janji atau tidak menepati janji, artinya ialah suatu keadaan yang mana ada pihak yang telah berjanji/bersepakat, akan tetapi tidak bisa melaksanakan janjinya, lalai atau terlambat pada pemenuhan janjinya itu, dan masalah ini bisa saja muncul baik karena disengaja atau tidak disengaja.⁷

2. Tanah Eks Bengkulu

Tanah Eks Bengkulu ialah suatu barang milik daerah yang asalnya dari bekas aset milik desa berupa tanah, lalu menjadi milik serta dikuasai oleh Pemda sebab adanya perubahan status desa menjadi kelurahan.⁸

3. Ash-Shulhu

Ash-Shulhu ialah suatu akad perdamaian dalam bidang muamalah yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah antara dua

⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 95.

⁸ Harwoto, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

belah pihak yang bersengketa dengan cara damai, saling memaafkan, dan tidak memutus tali silaturahmi diantara keduanya.⁹

F. Sistematika Pembahasan

Dalam memberi suatu ilustrasi dan pemahaman yang sistematis, maka pada penelitian ini disusun menggunakan sistematika berikut:

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini menjelaskan latar belakang masalah dimana dalam pembahasannya berkaitan dengan suatu konflik pada lingkungan sekitar yang diteliti. Selanjutnya terdapat rumusan masalah yang menjadi penetapan permasalahan dari latar belakang, dengan dibuatnya suatu rumusan inilah nantinya permasalahan ini bisa diangkat untuk dianalisis dan dikupas tuntas dalam pembahasan selanjutnya. Bab ini terdapat pula tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka. Pada bab ini menguraikan terkait dengan penelitian terdahulu dan kajian teori. Dalam poin pertama memuat penjelasan terkait penelitian wanprestasi yang telah dilaksanakan oleh para pengkaji sebelumnya. Sedangkan untuk poin kedua merupakan teori dan konsep yang mendasari terkait dengan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok.

⁹ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 280.

Bab III Metode Penelitian. Pada bab ini menjelaskan tentang beberapa hal penting yang terdapat dalam metode penelitian, yakni jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada bab ini menjadi bagian inti dari penelitian yang menjelaskan terkait dengan pemaparan penelitian serta analisa mengenai upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu.

Bab V Penutup. Pada bab ini nantinya ditarik sebuah kesimpulan serta saran hasil dari pengkajian pada penelitian ini. Kesimpulan ini berisi tentang inti jawaban dari hasil penyelesaian permasalahan pada penelitian yang telah dilakukan. Sedangkan untuk saran disini isinya tentang usulan maupun anjuran yang berguna untuk pihak terkait dan peneliti selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari adanya pengulangan penelitian, maka peneliti akan memaparkan beberapa hasil penelitian terdahulu, diantaranya:

1. Irma Fitri Nur Lely, 2020, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, Skripsi dengan judul “*Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)*”.¹⁰

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana sistem sewa menyewa tanah yang dilakukan warga Desa Sungai Rengas berdasarkan hukum Islam, dan juga untuk mengetahui bagaimana bila penyewa itu membayar uang sewa dengan beras hasil panen karena ketidakmampuan dalam membayar uang sewa diawal perjanjian. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dengan sumber data primer melalui penelitian lapangan dan data sekunder yang didapat melalui kepustakaan.

Hasil penelitian ini ialah bahwa kesepakatan dalam sistem sewa menyewa disini tidak memakai perjanjian tertulis melainkan perjanjian

¹⁰ Irma Fitri Nur Lely, “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi),” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020).

lisan. Teruntuk pembayaran uang sewa menggunakan hasil panen itu dibolehkan dalam hukum Islam, karena diantara kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan. Jika seandainya ada pihak yang merasa dirugikan maka sewa menyewa tersebut tidak sah serta dianggap tidak jelas.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah dan juga sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah pada penelitian terdahulu melakukan perjanjian secara lisan, bukan kontrak tertulis, sedangkan penelitian yang diteliti melakukan perjanjian secara kontrak tertulis. Selain itu, pada penelitian terdahulu lebih meninjau pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), sedangkan pada penelitian yang diteliti meninjau pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Ash-Shulhu.

2. Amar Fajar Shidiq, 2019, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Pekalongan, Skripsi dengan judul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Praktik Sewa Menyewa*”

Tanah Bengkok Untuk Produksi Batu Bata Di Desa Kebonrowopucang Kecamatan Karangdadap Kabupaten Pekalongan”.¹¹

Tujuan penelitian ini ialah untuk menjelaskan terkait dengan praktik sewa menyewa tanah bengkok buat dijadikan produksi bahan baku material batu bata di Desa Kebonrowopucang Kecamatan Karangdadap Kabupaten Pekalongan, dan juga untuk menjelaskan tinjauan hukum ekonomi syariah terkait dengan praktik sewa menyewa tanah bengkok untuk dijadikan produksi bahan baku material batu bata tersebut. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa sumber data primer dan sekunder.

Hasil penelitian ini ialah bahwa sehubungan dalam pemanfaatan tanah bengkok di Desa Kebonrowopucang Kecamatan Karangdadap Kabupaten Pekalongan ini, pada pelaksanaan praktik sewa tanah bengkok untuk pembuatan batu batanya menggunakan sistem sewa yang berdasarkan meteran ataupun volume tanah. Dari analisis tinjauan hukum ekonomi syariah, sewa menyewa tanah bengkok ini dilaksanakan untuk produksi batu bata yang pada dasarnya telah sesuai dengan rukun dan syarat yang terdapat pada ketentuan hukum ekonomi syariah. Namun dalam penelitian ini tidak ada jangka waktu yang ditentukan secara pasti, hal ini yang membuat tidak sesuai dengan konsep *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi

¹¹ Amar Fajar Shidiq, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok Untuk Produksi Batu Bata Di Desa Kebonrowopucang Kecamatan Karangdadap Kabupaten Pekalongan,” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Pekalongan, 2019).

Syariah (KHES) sewa barang dalam jangka waktu tertentu dan di perjanjian itu terdapat suatu pelanggaran di dalamnya, sehingga tidak sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah dan juga sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah pada penelitian terdahulu model sistem meteran dan tanah yang disewakan menggunakan jenis tanah tegalan, sedangkan pada penelitian yang diteliti ini tanah yang disewakan berupa tanah sawah. Selain itu, pada penelitian terdahulu lebih meninjau pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), sedangkan pada penelitian yang diteliti ini meninjau pada KUH Perdata dan juga Ash-Shulhu.

3. M. Najib Setiabudi Kurniawan, 2018, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Skripsi dengan judul “*Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman (Studi Perspektif Hukum Perdata dan Fiqh Muamalat)*”.¹²

¹² M. Najib Setiabudi Kurniawan, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman (Studi Perspektif Hukum Perdata dan Fiqh Muamalat),” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2018).

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di kawasan Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman, selain itu untuk mengetahui pandangan hukum positif serta hukum Islam dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok tersebut. Metode penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dengan mencari data secara langsung melalui cara pengumpulan data dan wawancara dengan pihak terkait buat mengetahui proses perjanjian sewa menyewa tanah bengkok milik kepala dukuh dengan pemilik warung kopi.

Hasil penelitian ini ialah terkait tahapan dalam memanfaatkan tanah untuk sewa menyewa tidak terpenuhi oleh para pihak dan juga ada beberapa poin yang tidak tercantum dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok ini. Perjanjian sewa menyewa ini dinyatakan cacat hukum dan tidak sah. Akad dalam sewa menyewa ini telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad. Namun, terdapat ketidakjelasan (*gharar*) terkait masa sewa, luas tanah, dan harga sewa yang membuat para pihak menjadi kebingungan. Jadi, akad dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok ini merupakan *akad fasid*.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah, sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif, sama-sama menggunakan kontrak perjanjian tertulis, dan juga dalam penyelesaian perkaranya

sama-sama diselesaikan secara kekeluargaan. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah pada penelitian terdahulu pemanfaatan tanah yang disewakan bisa dijadikan sebagai lahan pertanian dan kegiatan usaha, sedangkan pada penelitian yang diteliti lebih terfokus pada pemanfaatan sewa tanah sawah. Pada penelitian terdahulu meninjau pada hukum Islam dengan cakupan yang luas, sedangkan pada penelitian yang diteliti meninjau pada KUH Perdata dan Ash-Shulhu.

4. Abdullah, 2019, Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, Jurnal dengan judul “*Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkok Oleh Mantan Kepala Desa X Di Kecamatan Gunung Jati*”.¹³

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana sistem dalam pemanfaatan tanah kas desa/tanah bengkok desa yang diamanahkan kepada aparat desa serta untuk mengetahui bagaimana proses pelelangan di Kecamatan Gunung Jati tersebut. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis empiris, yakni dalam penyelesaian masalahnya langkah awalnya harus memeriksa data sekunder, kemudian diteruskan dengan penelitian data pokok yang ada di lapangan.

Hasil penelitian ini ialah dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa di desa X telah sesuai dengan asas kepentingan umum,

¹³ Abdullah, “Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkok Oleh Mantan Kepala Desa X Di Kecamatan Gunung Jati,” (Jurnal, Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, 2019).

fungsi, kepastian hukum, efisiensi dan efektivitas, asas akuntabilitas serta asas kepastian nilai ekonomi. Namun, dalam pelaksanaan pelelangannya tidak sesuai dengan asas keterbukaan. Pemanfaatan dan pengelolaan kas desa pada dasarnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yakni berhubungan dengan UU Desa. Maka dari itu, perlu adanya sosialisasi lebih lanjut di Desa X mengenai pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa, sehingga asas keterbukaan dalam pengelolaan tanah kas desa ini dapat terpenuhi dan tidak menimbulkan adanya penyalahgunaan kekuasaan atau wewenang oleh perangkat desa.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang pelelangan sewa tanah sawah dan juga sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah pada penelitian terdahulu proses pelelangannya tidak terbuka dan masyarakat banyak yang tidak tahu dengan adanya pelaksanaan lelang tersebut, hal ini dikarenakan tidak adanya pengumuman dari perangkat desa. Sedangkan pada penelitian yang diteliti ini proses pelelangannya secara terbuka dan transparan, serta dengan diumumkannya pelaksanaan pelelangan tersebut banyak masyarakat sekitar yang mengetahui dan banyak yang minat untuk melaksanakan pelelangan sewa tanah tersebut.

Selain itu, pada penelitian terdahulu dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok merupakan tunjangan yang diberikan oleh desa kepada perangkat desa dan kepala desa. Sedangkan pada penelitian yang diteliti ini, dikarenakan adanya perubahan status desa menjadi kelurahan, maka tanah sawah ini bukan lagi menjadi tunjangan yang diserahkan oleh desa kepada perangkat desa dan kepala desa. Akan tetapi, tanah eks bengkok ini dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tanahnya telah diatur oleh LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan) atau lembaga yang menjadi panitia pelaksanaan pelelangan sewa tanah tersebut.

5. Johanes Maria Vianney Graciano, 2020, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Udayana, Jurnal dengan judul “*Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa*”.¹⁴

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui dan memahami terkait dengan aturan-aturan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa setelah objeknya dijual lelang, serta untuk mengetahui dan memahami cara dan juga upaya yang dapat ditempuh oleh penyewa untuk mempertahankan hak-haknya tersebut. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Adapun pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kasus (*case approach*) yang

¹⁴ Johanes Maria Vianney Graciano, “Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa,” (Jurnal, Universitas Udayana, 2020).

menitikberatkan pada argumentasi hukum yang dibangun dalam perspektif kasus konkret yang terjadi.

Hasil penelitian ini ialah setiap pelaksanaan lelang akan dibuatkan Risalah Lelang yang menjelaskan proses pelelangan dari diajukannya permohonan sampai dengan pelaksanaan lelang. Lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan sepanjang telah memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan. Akibat hukum dari adanya pelelangan tanah yang terlebih dahulu sudah menjadi objek perjanjian sewa menyewa daripada perjanjian kredit adalah tidak dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa tetap berlaku sampai dengan masa sewa berakhir. Suatu peralihan hak atas tanah tidak akan membatalkan atau memutus suatu perjanjian sewa, kecuali hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya. Penyewa yang merasa dirugikan haknya karena adanya peralihan hak yang dimaksud tersebut dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan yang bentuknya disesuaikan dengan peristiwa hukum yang dialami.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang pelelangan sewa menyewa tanah dan juga sama-sama menggunakan kontrak perjanjian tertulis. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang diteliti ialah pada penelitian terdahulu metode yang digunakan ialah penelitian hukum normatif, sedangkan pada penelitian yang diteliti ini

metode yang digunakan ialah penelitian hukum empiris. Selain itu, pada penelitian terdahulu dalam penyelesaian perkaranya diselesaikan dengan gugatan perlawanan ke pengadilan, sedangkan pada penelitian yang diteliti ini dalam penyelesaian perkaranya diselesaikan secara kekeluargaan (non pengadilan).

Tabel 1. Perbandingan Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
Irma Fitri Nur Lely (2020)	Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kec. Maro Sebo Ulu Kab. Batang Hari Provinsi Jambi)	1. Objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah. 2. Sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (<i>field research</i>) dengan pendekatan kualitatif.	1. Pada penelitian terdahulu melakukan perjanjian secara lisan, bukan kontrak tertulis, sedangkan penelitian yang diteliti ini melakukan perjanjian secara kontrak tertulis. 2. Pada penelitian terdahulu lebih meninjau pada KHES, sedangkan pada penelitian yang diteliti meninjau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH

			Perdata) dan Ash-Shulhu.
Amar Fajar Shidiq (2019)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Bangkok Untuk Produksi Batu Bata Di Desa Kebonro-wopucang Kec. Karangdadap Kab. Pekalongan	1. Objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah. 2. Sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (<i>field research</i>) dengan pendekatan kualitatif.	1. Pada penelitian terdahulu model sistem meteran dan tanah yang disewakan menggunakan jenis tanah tegalan, sedangkan pada penelitian yang diteliti tanah yang disewakan berupa tanah sawah. 2. Pada penelitian terdahulu lebih meninjau pada KHES, sedangkan pada penelitian yang diteliti meninjau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Ash-Shulhu.
M. Najib Setiabudi Kurniawan	Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bangkok Di Wi-	1. Objek penelitiannya sama-sama	1. Pada penelitian terdahulu pemanfaatan

(2018)	<p>layah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman (Studi Perspektif Hukum Perdata dan Fiqh Muamalat)</p>	<p>meneliti tentang sewa menyewa tanah.</p> <p>2. Sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (<i>field research</i>) dengan pendekatan kualitatif.</p> <p>3. Sama-sama menggunakan kontrak perjanjian tertulis.</p> <p>4. Dalam penyelesaian perkaranya sama-sama diselesaikan secara kekeluargaan.</p>	<p>tanah yang di sewakan bisa dijadikan sebagai lahan pertanian dan kegiatan usaha, sedangkan pada penelitian yang diteliti lebih terfokus pada pemanfaatan tanah sawah.</p> <p>2. Pada penelitian terdahulu meninjau pada hukum Islam dengan cakupan yang luas, sedangkan pada penelitian yang diteliti meninjau pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Ash-Shulhu.</p>
Abdullah (2019)	<p>Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkulu Oleh Mantan Kepala Desa X</p>	<p>1. Objek penelitian sama-sama meneliti tentang pelelangan sewa tanah sawah.</p>	<p>1. Pada penelitian terdahulu proses lelangnya tidak transparan dan juga</p>

	<p>Di Kecamatan Gunung Jati</p>	<p>2. Sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan (<i>field research</i>) dengan pendekatan kualitatif.</p>	<p>masyarakat tidak banyak yang mengerti tentang adanya pelaksanaan lelang tersebut, sedangkan pada penelitian yang diteliti ini proses lelangnya terbuka dan transparan, serta banyak masyarakat sekitar yang mengetahui dan juga banyak yang berminat untuk mengikuti pelelangan sewa tanah tersebut.</p> <p>2. Pada penelitian terdahulu tanah yang disewakan tersebut dikelola dan pemanfaatan tanahnya telah diatur oleh perangkat desa dan juga kepala desa, sedangkan</p>
--	---------------------------------	---	--

			<p>pada penelitian yang diteliti ini tanah yang disewakan dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanahnya diatur oleh LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan), yakni lembaga yang menjadi panitia pelaksanaan pelelangan sewa tanah tersebut.</p>
Johanes Maria Vianney Graciano (2020)	Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Objek penelitiannya sama-sama meneliti tentang pelelangan sewa menyewa tanah. 2. Sama-sama menggunakan kontrak perjanjian tertulis. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pada penelitian terdahulu metode yang digunakan ialah penelitian hukum normatif, sedangkan pada penelitian yang diteliti metode yang digunakan ialah penelitian hukum empiris. 2. Pada penelitian

			terdahulu dalam penyelesaian perkaranya diselesaikan dengan gugatan perlawanan ke pengadilan, sedangkan pada penelitian yang diteliti dalam penyelesaian perkaranya diselesaikan secara kekeluargaan (non pengadilan).
--	--	--	--

B. Kerangka Teori

1. Perjanjian dalam KUH Perdata

a. Pengertian Perjanjian

Istilah “perjanjian” dalam Hukum Perjanjian merupakan persamaan kata dari istilah “*overeenkomst*” dalam Bahasa Belanda, dan istilah “*agreement*” dalam Bahasa Inggris.¹⁵ Terkait definisi perjanjian ini berpedoman pada Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi: “*perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau*

¹⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), 2.

lebih".¹⁶ Maka, dengan adanya perjanjian ini telah mengikat para pihak secara hukum untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan pada perjanjian tersebut. Perjanjian ini memberi kepastian dalam penyelesaian sengketa dan juga ditujukan untuk memperjelas kepastian hukumnya.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan 4 (empat) syarat, yaitu: 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; dan 4) Suatu sebab yang halal. Adapun syarat pertama dan kedua termasuk syarat subjektif, dikarenakan menyangkut terkait orang-orang yang mengadakan perjanjian tersebut, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut terkait objek dari peristiwa yang dijanjikan tersebut.¹⁷

Dari keempat syarat sahnya perjanjian di atas, maka perlu adanya pembahasan lanjut yang akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat merupakan salah satu syarat yang sangat penting dalam sahnya suatu perjanjian. Dalam kesepakatan ini

¹⁶ Salim H.S., Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 7.

¹⁷ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 313.

dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan, baik secara tertulis, lisan, diam-diam, ataupun simbol tertentu.¹⁸

Adapun kesepakatan yang biasa dilakukan dalam hal sewa menyewa tanah itu dengan menggunakan kesepakatan secara tertulis dan masih banyak juga masyarakat yang masih menggunakan kesepakatan secara lisan. Kesepakatan secara tertulis dapat dilakukan dengan akta autentik ataupun data di bawah tangan, dan dalam penelitian mengenai pelelangan sewa tanah eks bengkok ini juga menggunakan kesepakatan secara tertulis. Sedangkan kesepakatan secara lisan juga masih banyak terjadi pada masyarakat luas, hal ini dikarenakan sudah menjadi adat kebiasaan, dan sering tidak disadari juga bahwa masyarakat telah melakukan suatu perjanjian tersebut.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Para pihak dalam melakukan perjanjian harus cakap (*bekwaam*), dan ini merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yakni harus sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.¹⁹

¹⁸ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010), 51.

¹⁹ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 111.

Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, setiap orang sudah dikatakan cakap untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian apabila tidak termasuk dalam kategori sebagai berikut: Pertama, suatu perikatan atau perjanjian itu dilakukan oleh anak yang belum dewasa; Kedua, para pihak yang melakukan suatu perikatan atau perjanjian itu masih berada di bawah pengampuan; dan Ketiga, para pihak yang melakukan suatu perikatan atau perjanjian itu merupakan orang perempuan/istri dalam hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi suatu hal tertentu, maksudnya ialah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekiranya sudah dapat ditentukan jenisnya.²⁰ Adapun yang dapat menjadi objek perjanjian yang lain, diantaranya ialah: dapat diperdagangkan; objeknya jelas (ditentukan jenisnya); jumlahnya dapat ditentukan/dihitung; bisa berupa barang yang akan ada di kemudian hari; dan yang terakhir ialah bukan warisan yang belum terbuka.²¹

²⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 67.

²¹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 17.

4. Suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal ini merupakan salah satu syarat yang menjadi tujuan para pihak. Suatu sebab dapat dikatakan halal apabila dalam perjanjian tersebut:

- a. tidak bertentangan dengan undang-undang;
- b. tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- c. tidak bertentangan dengan kesusilaan.²²

c. Asas-Asas Perjanjian

- 1) Asas Konsensualisme, artinya suatu perjanjian atau perikatan itu sudah ada dari awal tercapainya kesepakatan tersebut.²³
- 2) Asas Kebebasan Berkontrak, artinya pembuat perjanjian itu bebas untuk membuat perjanjian dan menentukan hal-hal apa saja untuk menjadi isi perjanjian tersebut, selama memenuhi syarat sah perjanjian, tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, serta dilaksanakan dengan itikad baik.²⁴
- 3) Asas *Pacta Sunt Servanda*, asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwasannya setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya.²⁵

²² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, 18.

²³ Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia: Dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 94.

²⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), 30.

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2008), 59.

- 4) Asas Itikad Baik, yaitu suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, hal ini berdasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Jadi, itikad baik ini harus ada setelah suatu perjanjian tersebut dibuat dan harus dilakukan secara pantas dan patut.²⁶
- 5) Asas Kepribadian, yaitu asas yang menetapkan bahwa orang yang akan melakukan dan membuat kontrak itu hanya untuk perseorangan saja.²⁷

2. Wanprestasi (Ingkar Janji)

a. Pengertian Wanprestasi

Suatu perikatan bisa terlaksana dengan baik ketika para pihak sudah mencukupi tiap-tiap kewajibannya, akan tetapi terkadang kewajiban yang seharusnya dipenuhi menjadi terhambat dan menimbulkan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.²⁸

Istilah wanprestasi ini asalnya dari bahasa Belanda “*wanprestatie*”, yaitu berarti prestasi buruk/cidera janji. Dalam bahasa Inggris, wanprestasi disebut “*breach of contract*” yang artinya tidak dilaksanakannya suatu kewajiban sebagaimana mestinya yang terdapat pada suatu kontrak.²⁹ Jadi, definisi wanprestasi adalah suatu keadaan

²⁶ Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 21.

²⁷ Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPF, 2009), 48.

²⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011), 260.

²⁹ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, (Malang: Setara Press, 2016), 75.

dimana salah satu pihak atau debitur lalai atau tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut.³⁰

Wanprestasi disini merupakan suatu perbuatan yang menunjuk pada tidak dilaksanakannya suatu prestasi oleh debitur. Adapun ketidaklaksanaan prestasi ini dapat berwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan, akan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.³¹

b. Sebab dan Akibat Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi karena disebabkan oleh beberapa hal berikut ini:

1. Kesengajaan atau kelalaian debitur

Unsur kesengajaan atau kelalaian ini, timbul dari pihak debitur itu sendiri. Jika ditinjau dari wujud-wujud wanprestasi, maka faktor-faktor penyebabnya ialah:

- a. Tidak mempunyai itikad baik, sehingga prestasi itu tidak dilakukan sama sekali;

³⁰ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), 2.

³¹ Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), 44.

- b. Faktor keadaan yang bersifat umum (general);
- c. Tidak disiplin, sehingga melakukan prestasi tersebut apabila sudah kedaluwarsa atau lewat batas waktu yang telah ditentukan;
- d. Menyepelekan perjanjian.³²

2. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*)

Biasanya, adanya *overmacht* ini terjadi dikarenakan unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak bisa diduga sebelumnya. Ketentuan ini memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada kreditur karena adanya suatu keadaan yang berada di luar kekuasaannya. Ada beberapa hal yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, yaitu:

- a. Adanya suatu hal yang tidak terduga,
- b. Terjadinya secara kebetulan, dan atau
- c. Keadaan memaksa.³³

Adapun akibat dari adanya wanprestasi, diantaranya ialah:

1. Perikatan itu tetap ada

Apabila debitur ini terlambat untuk memenuhi prestasinya, maka kreditur masih bisa menuntut ganti rugi

³² Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, 100.

³³ Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, 101.

kepada debitur terkait dengan keterlambatan dalam pelaksanaan prestasi tersebut. Hal ini disebabkan karena kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasinya dengan tepat waktu, dan sebaliknya apabila debitur terlambat dalam pelaksanaan prestasi tersebut maka kreditur akan mendapatkan kerugian.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1234 KUH Perdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika hambatan itu timbul setelah debitur melakukan wanprestasi, kecuali apabila ada unsur kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa (*overmacht*).
4. Jika perikatan itu lahir dari perjanjian timbal balik, maka kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya dalam memberikan kontraprestasi dengan berpacu pada Pasal 1266 KUH Perdata.³⁴

c. Sanksi atau Akibat Hukum

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Adapun sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi ialah:

³⁴ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 124-125.

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi)

Ganti rugi karena wanprestasi ini merupakan suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak dapat memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak tersebut.

2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian ini bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum dilaksanakannya perjanjian tersebut. Apabila satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang maka harus dikembalikan lagi supaya perjanjian tersebut bisa ditiadakan.

3. Peralihan resiko

Peralihan resiko ini merupakan kewajiban untuk memikul kerugian apabila terjadi suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang, dalam hal ini berpedoman pada Pasal 1237 KUH Perdata. Dalam hal adanya perikatan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka semenjak perikatan tersebut dilakukan, resiko tersebut sudah menjadi tanggungannya.³⁵

³⁵ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, (Jakarta: Grasindo, 2007), 34.

3. Sistem Pelelangan

a. Pengertian Lelang

Istilah lelang ini asalnya dari bahasa Belanda, yaitu “*vendu*”, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*auction*”. Istilah lain yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda diantaranya ialah *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti lelang atau penjualan di muka umum.³⁶ Adapun definisi dari lelang itu sendiri ialah proses membeli dan menjual suatu barang atau jasa dimana dalam pelaksanaannya dilakukan dengan cara menawarkan harga kepada peserta lelang, yang selanjutnya penawaran tersebut diperoleh pada penawaran harga tertinggi dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya menyatakan bahwa lelang atau penjualan di muka umum merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan bagi pihak pelelang dengan cara menghimpun para peminat.³⁷ Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik hingga akhirnya diberikan kepada peserta lelang dengan harga tertinggi. Di samping itu, lelang ini dapat juga berupa penawaran barang yang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin

³⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 237.

³⁷ Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: Eresco, 1987), 106.

menurun hingga akhirnya diberikan kepada peserta lelang dengan harga tawaran yang telah disepakati bersama.

b. Sistem Penawaran Lelang

Pada proses pelelangan ini terbagi menjadi 2 (dua) sistem penawaran, yaitu:

1. Sistem Penawaran Terbuka

Dalam hal ini, sistem penawaran terbuka biasanya disebut juga dengan penawaran lisan yang terbagi lagi menjadi 2 macam, yaitu: penawaran lisan harga berjenjang naik dan penawaran lisan harga berjenjang turun.³⁸ Pada jenis penawaran lisan harga berjenjang naik, dalam penawaran ini dimulai dengan harga yang rendah dan dipandu oleh panitia lelang dimana dalam penyebutan harganya menggunakan suara yang jelas kepada para peserta lelang. Setelah itu proses tawar-menawar harga dilakukan, kemudian panitia lelang menunjuk peserta lelang yang mengajukan penawaran harga tertinggi sebagai pemenang lelang tersebut.

Adapun pada jenis penawaran lisan harga berjenjang turun, dimulai dengan cara panitia lelang yang menyebutkan harga tertinggi, apabila dengan harga yang tinggi tersebut tidak ada peminat, maka panitia lelang menurunkan harga dari harga awal

³⁸ Zumrotul Malikh, *Konsep Harga Lelang dalam Perspektif Islam*, (Semarang: IAIN Walisongo, 2012), 16.

yang ditawarkan, begitu seterusnya hingga ditemukan harga yang diminati peserta lelang dan mencapai kesepakatan bersama.

2. Sistem Penawaran Tertutup

Dalam sistem penawaran ini dilakukan dengan cara para peserta lelang menulis harga untuk barang yang akan dilelang tersebut. Penawaran ini dimulai dengan cara panitia lelang menyebutkan harga barang, kemudian peserta lelang menulis harga di sepotong kertas kecil yang sudah disediakan oleh pihak panitia lelang, dilengkapi dengan menuliskan nama, alamat, dan harga penawaran.

Setelah kertas tersebut sudah terkumpul, lalu panitia lelang membacakan satu persatu dari kertas yang telah diisi oleh peserta lelang. Kemudian panitia lelang menunjuk kepada peserta lelang yang mengajukan harga tertinggi sebagai pemenang lelang tersebut.

c. Keunggulan Lelang

Mengenai keunggulan dari pelaksanaan penjualan barang yang akan dilelang ini, diantaranya ialah:³⁹

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka, maka tidak ada perilaku membeda-bedakan diantara peserta lelang. Dengan

³⁹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 27.

adanya kesamaan hak dan kewajiban antara para peserta lelang ini nantinya bisa menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif atau sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

2. Aman, karena dalam pelaksanaan sistem lelang ini terlebih dahulu harus diumumkan dan memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penawaran harga pada pelelangan tersebut.
3. Cepat dan Efisien, karena lelang ini dimulai dengan pengumuman lelang, maka peserta lelang dapat langsung berkumpul pada hari dan tempat lelang yang telah diumumkan sebelumnya.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang ini pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang tersebut langsung menerbitkan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

d. Peran dan Manfaat Lelang

Mengenai peran lelang dalam perekonomian ialah sebagai berikut:

1. Mampu memberikan jawaban yang pasti terkait dengan harga atau nilai suatu barang, tentunya hal ini berpengaruh pada kualitas barang, kreativitas pembuatan, dan nilai artistik suatu barang.

2. Mampu memberi jawaban yang pasti terkait dengan harga atau nilai suatu barang pada saat kondisi perekonomian yang tidak menentu.
3. Mampu memberi jawaban yang pasti terkait status kepemilikan suatu barang.
4. Harga yang telah terbentuk pada proses pelelang ini dapat menjadi standar dan patokan dalam sektor perekonomian tertentu.⁴⁰

Bagi panitia lelang, manfaat yang diperoleh dari hasil lelang ialah sebagai berikut:

1. Mengurangi rasa curiga atau tuduhan persekongkolan dari masyarakat, oleh karenanya dalam pelaksanaan lelang ini dilakukan secara terbuka di muka umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol dalam pelaksanaan lelang tersebut.
2. Menghindari kemungkinan adanya permasalahan hukum.
3. Pelaksanaan lelang sangat efisien, karena sebelumnya telah diawali dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang bisa langsung berkumpul pada waktu dan tempat yang telah diumumkan.
4. Panitia lelang akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran pada pelaksanaan lelang tersebut dilakukan secara tunai.

⁴⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, 28.

5. Panitia lelang mendapatkan harga yang optimal, karena dalam pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka dengan penawaran harga yang kompetitif.

Bagi peserta lelang, manfaat yang diperoleh dari hasil lelang ialah sebagai berikut:⁴¹

- a) Dalam pelaksanaan lelang ini disertai dengan adanya dokumen yang sah, karena sistem lelang ini diteliti terlebih dahulu terkait dengan legalitas subjek dan objek lelang tersebut.
- b) Dalam hal barang yang dilelangkan berupa barang tidak bergerak berupa tanah, pada sistem pelelangan ini otomatis sudah terdapat risalah lelang yang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.

4. Sewa-Menyewa

a. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain terkait dengan pemanfaatan suatu barang, pada jangka waktu tertentu, dan dengan pembayaran harga sewa yang telah disepakati bersama.

⁴¹ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, 29.

Definisi tersebut berpedoman pada Pasal 1548 BW (*Burgerlijk Wetboek*) terkait dengan perjanjian sewa-menyewa.⁴²

Dalam proses sewa-menyewa ini pasti terdapat suatu perjanjian, dimana definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “*Suatu perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Sewa-menyewa juga dapat diartikan sebagai suatu persetujuan/kesepakatan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tersebut menyerahkan barang yang akan disewakan kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan sepenuhnya. Dalam hal pemanfaatan tersebut berlangsung untuk jangka waktu yang telah ditentukan dan sesuai dengan pembayaran harga sewa yang telah disepakati bersama.⁴³

Dengan adanya perjanjian sewa-menyewa, hal ini bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang memiliki status hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa, dan hak guna bangunan. Hal yang terpenting dari adanya perjanjian sewa-menyewa ini ialah hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Adapun bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam

⁴² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 39.

⁴³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), 220.

praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk memudahkan dalam pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

Mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam sewa-menyewa ini ialah sebagai berikut:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa;
2. Adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa-menyewa, baik itu barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas benda yang disewakan;
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran sewa kepada pihak yang menyewakan.

b. Subjek dan Objek Sewa-Menyewa

Adapun subjek dan objek sewa-menyewa ialah sebagai berikut:

1. Subjek sewa-menyewa

Subjek dalam sewa-menyewa ialah kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam kegiatan sewa-menyewa, yakni penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa ialah pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak pakainya melalui perjanjian sewa-menyewa tersebut. Adapun pihak yang menyewakan itu ialah pihak yang

menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. Terkait pihak yang menyewakan ini bisa berbentuk instansi, perorangan, dan lain sebagainya.

2. Objek sewa-menyewa

Objek dalam sewa-menyewa ini ialah benda dan harga sewa. Benda dalam hal ini memiliki arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang berarti memiliki status yang sah dalam hukum. Terkait benda ini dapat berwujud atau tidak berwujud, benda bergerak atau tidak bergerak, dan lain sebagainya.⁴⁴

c. Hak dan Kewajiban dalam Sewa-Menyewa

Dalam sewa-menyewa terdapat hak dan kewajiban antara kedua pihak, diantaranya:

1. Hak Penyewa

- a. Menerima tanah atau barang yang disewakan dari pihak yang menyewakan;
- b. Memakai tanah atau barang yang disewakan tersebut dalam keadaan yang dirawat dan dipelihara dengan baik.

⁴⁴ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1991), 50.

2. Kewajiban Pihak Penyewa

- a. Memakai tanah ataupun barang yang disewakan sebagai “bapak tanah yang baik”, maksudnya ialah dalam memakai tanah atau barang tersebut seakan-akan menjadi miliknya sendiri;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian di awal.⁴⁵

Terkait dengan tanggung jawab penyewa tanah meliputi perbuatan ataupun kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari pihak penyewa tanah tersebut. Pihak penyewa harus mengembalikan sebagaimana keadaan tanah pada saat waktu diterima oleh penyewa dari pihak yang menyewakan tersebut.

3. Hak Pihak yang Menyewakan

- a. Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan sebelumnya;
- b. Berhak untuk menerima kembali rumah yang disediakan dari pihak penyewa.

⁴⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), 89.

4. Kewajiban Pihak yang Menyewakan
 - a. Menyerahkan tanah atau barang yang disewakan kepada pihak penyewa;
 - b. Memelihara tanah atau barang yang disewakan sehingga dapat digunakan sesuai dengan keperluan;
 - c. Memberikan ketentraman pada pihak penyewa, baik dari tanah maupun barang yang disewakan.⁴⁶

d. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Berikut ini cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa:

1. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan
 - a. Perjanjian sewa-menyewa tertulis

Perjanjian sewa-menyewa tertulis ini diatur dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi: *“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu”*.

- b. Perjanjian sewa-menyewa lisan

Perjanjian sewa-menyewa lisan ini diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: *“Jika sewa tidak dibuat dalam bentuk tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan*

⁴⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 73-74.

bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut pada kebiasaan setempat”.⁴⁷

2. Berakhir pada batas akhir waktu sewa yang tidak ditentukan

Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa dilakukan pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur terkait dengan kapan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut tanpa adanya batas waktu, sehingga penghentiannya dikembalikan lagi pada kedua belah pihak.⁴⁸

5. Konsep Penyelesaian Sengketa

a. Penyelesaian Sengketa yang Berlaku di Indonesia

1. Litigasi

Pengadilan merupakan salah satu tempat bagi pihak yang bersengketa untuk mendapatkan keadilannya. Dalam memberikan pelayanan hukum dan keadilan kepada masyarakat, pengadilan mempunyai tugas pokok, yaitu menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya.

⁴⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 47.

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, 240.

Berdasarkan pada Pasal 24 UUD 1945 jo Pasal 2 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman telah disebutkan bahwasannya dalam penyelenggaraan kekuasaan kehakiman di Indonesia diadakan oleh Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi. Dibawah Mahkamah Agung ini terdapat beberapa badan peradilan yang ada di Indonesia, yakni: peradilan umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara, dan peradilan militer. Dari masing-masing lembaga peradilan tersebut pasti mempunyai kewenangan terhadap perkara (*absolute*) yang berbeda-beda.⁴⁹

2. Non-Litigasi/*Alternative Dispute Resolution* (ADR)

Alternatif penyelesaian sengketa ini menjadi suatu cara dalam penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan, dan dalam pelaksanaannya sepenuhnya diserahkan pada para pihak, bisa melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, ataupun meminta penilaian dengan ahli yang bersangkutan.⁵⁰

a. Dasar Hukum ADR (*Alternatif Dispute Resolution*)

Hukum perdata membuka kesempatan teruntuk penyelesaian sengketa dengan melalui non peradilan atau di luar pengadilan. Pada prinsipnya, para pihak akan terlebih dahulu bersepakat terkait dengan tata cara dan juga lembaga yang

⁴⁹ Yusna Zaidah, *Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan dan Arbitrase Syari'ah di Indonesia*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2016), 6.

⁵⁰ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Visimedia, 2011), 11.

digunakan dalam penyelesaian sengketa. Prinsip tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya: “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Sementara itu, dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa sengketa atau adanya beda pendapat perdata yang bisa diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyampaian secara litigasi di pengadilan.⁵¹

b. *Macam-Macam ADR (Alternatif Dispute Resolution)*

Terkait dengan ADR ini, terdapat macam-macam dalam penyelesaian perkara, diantaranya ialah:

- 1) *Negosiasi*, yakni adanya komunikasi antar kedua pihak yang dilakukan pada saat kedua pihak tersebut memiliki kepentingan yang sama ataupun tidak, yang mana komunikasi itu dilakukan agar mencapai tujuan sebuah kesepakatan.⁵²

⁵¹ Rachmad Syafa'at, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Malang: Surya Pena Gemilang, 2011), 83.

⁵² Suyud Margono, *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010), 45.

- 2) Mediasi, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang mana di dalamnya terdapat pihak ketiga atau penengah yang netral dan tidak memihak, yang mempunyai tugas untuk memberikan masukan kepada para pihak.⁵³
- 3) Konsiliasi, yaitu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan, penyelesaian ini dilakukan oleh para kedua pihak yang bersengketa yang mana di dalamnya terdapat pihak ketiga yang netral dan tidak memihak siapapun.⁵⁴
- 4) Arbitrase, yaitu suatu bentuk penyelesaian sengketa untuk mencapai suatu hasil tertentu secara hukum final dan juga mengikat, yang mana kesepakatan itu wajib dibuat secara tertulis atau disebut dengan perjanjian arbitrase.⁵⁵

b. Penyelesaian Sengketa dalam Ash-Shulhu

1. Pengertian Ash-Shulhu

Ash-Shulhu adalah suatu jenis perjanjian untuk mengakhiri suatu perselisihan atau persengketaan yang bertujuan untuk

⁵³ Nur Fauzi, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Berbasis Shulh (Damai) Untuk Mencapai Keadilan," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, No. 2 (Oktober, 2018): 217.
<http://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/JHES/article/download/3922/2341>

⁵⁴ Rosita, "Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)," *Jurnal al-Bayyinah*, No. 2 (2017): 109.

<https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/albayyinah/article/download/20/17>

⁵⁵ Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2017), 77.

menyelesaikan permasalahan tersebut secara damai dan saling memaafkan.⁵⁶

2. Dasar Hukum

Allah Swt. berfirman dalam Surah An-Nisa' (4) ayat 128:

... وَالصُّلْحُ خَيْرٌ

Artinya: "... dan perdamaian itu adalah perbuatan yang baik"

3. Rukun dan Syarat

Rukun *shulh* menurut jumhur ulama itu ada 4 (empat), yaitu: adanya kedua pihak yang melakukan *shulh*, adanya lafal ijab dan qabul, adanya kasus yang diperselisihkan, dan terdapat perdamaian yang telah disepakati oleh kedua pihak tersebut.⁵⁷

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian dalam *shulh* ini, dapat diklasifikasikan pada beberapa hal berikut:

Pertama, terkait dengan subjek atau orang yang melakukan perdamaian ini harus cakap secara hukum dan mempunyai kekuasaan ataupun kewenangan untuk melepaskan haknya dalam perjanjian tersebut. Adapun terkait dengan objeknya ialah dalam perdamaian ini haruslah berbentuk harta berwujud maupun tidak

⁵⁶ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 280.

⁵⁷ Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 63.

berwujud, dapat dinilai, diserahterimakan, bermanfaat, dan dapat diketahui secara jelas.⁵⁸ Kedua, menurut para ahli hukum Islam, permasalahan yang boleh didamaikan itu hanya dalam bidang muamalah saja, sedangkan mengenai permasalahan yang menyangkut dengan hak Allah itu tidak bisa didamaikan.

Ketiga, terkait ijab dan qabul, dalam hal ini qabul haruslah searah dengan ijab, maka tidak sah suatu perdamaian tersebut apabila qabul berbeda dari ijab.⁵⁹ Keempat, syarat dalam pelaksanaan perdamaian itu bisa dilakukan dengan dua cara, yakni bisa melalui sidang pengadilan maupun non pengadilan. Untuk penyelesaian sengketa melalui non pengadilan, bisa dilakukan oleh mereka sendiri tanpa harus melibatkan orang lain atau meminta bantuan orang lain untuk dijadikan sebagai pihak penengah.

⁵⁸ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 140.

⁵⁹ Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, 64.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yakni suatu metode penelitian dimana dalam metode ini berupaya untuk meneliti bekerjanya suatu hukum yang terjadi di masyarakat.⁶⁰ Selain itu penelitian ini disebut juga dengan penelitian lapangan (*Field Research*). Sesuai dengan keinginan peneliti, dengan menggunakan metode penelitian ini bertujuan untuk meneliti pelaksanaan hukum di Kelurahan Garum Kab. Blitar yang berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok. Dalam penelitian hukum empiris ini berpacu dari data primer yang didapatkan dari informan sebagai sumber pertama.⁶¹ Selain menggunakan data primer, dalam metode penelitian ini nantinya juga akan menggunakan data sekunder sebagai bahan kepustakaan.

B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan kualitatif. Dalam pendekatan kualitatif, data yang telah dikumpulkan itu bukan data yang berupa angka-angka, akan tetapi mengenai data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumen-dokumen lainnya. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif ini, nantinya

⁶⁰ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018), 150.

⁶¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15.

peneliti bisa menghasilkan penelitian berupa data deskriptif yang berupa data tertulis maupun lisan, dan selanjutnya akan dikuatkan dengan sumber data primer dan data sekunder.⁶²

Pendekatan kualitatif dalam penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan kejadian nyata yang terjadi dalam masyarakat yang akan dijelaskan secara rinci dan mendalam. Adapun maksud dari tujuan tersebut ialah untuk mendapatkan berbagai macam informasi yang dapat digunakan untuk menganalisis dan memahami suatu aspek tertentu terkait dengan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Kelurahan Garum, Jalan Majapahit No. 1 Kelurahan Garum Kecamatan Garum Kabupaten Blitar. Peneliti memilih lokasi tersebut dengan alasan bahwa perkara wanprestasi ini muncul menjadi sejarah baru dalam sistem pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar. Selain itu, penelitian di Kelurahan Garum ini dilakukan karena adanya perkara dan objek penelitian yang memiliki unsur keterbaruan, mulai dari sistem pelaksanaan hingga upaya penyelesaian perkaranya. Hal inilah yang menjadi unsur pembeda dalam sistem pelelangan sewa tanah di antara Desa/Kelurahan lain yang berada di Kabupaten Blitar.

⁶² M. Djunaidi Ghoni dan Fauzan Almansur, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Ar-ruzz Media, 2012), 25.

D. Jenis dan Sumber Data

Data merupakan bahan utama yang dibutuhkan dalam mencari informasi yang nantinya akan dianalisis kebenaran dan ketepatan dari peristiwa yang didapat. Adapun jenis dan sumber data yang digunakan ialah sebagai berikut:

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini bersifat kualitatif, yaitu data yang berbentuk deskripsi kata maupun tindakan orang-orang yang sedang diamati atau diwawancarai.⁶³ Dalam penelitian ini tidak menggunakan statistika dan perhitungan, akan tetapi menggunakan deskripsi kata terkait dengan pendapat responden pada instansi yang bersangkutan agar dapat ditulis dan dipahami dengan baik oleh pembaca maupun peneliti.

b. Sumber Data

- 1) Sumber Data Primer ialah data empiris yang didapat dari hasil pengamatan lapangan, dimana data ini bersumber dari para narasumber atau informan yang terlibat dengan pembahasan penelitian ini.⁶⁴ Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara kepada Kepala Kelurahan Garum, beberapa panitia lelang sewa tanah eks bengkok, dan pemenang lelang atau pihak penyewa.

⁶³ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2010), 112.

⁶⁴ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 71.

2) Sumber Data Sekunder ialah data pelengkap dari sumber data primer. Sumber data sekunder ini bisa didapat dengan melakukan kajian pustaka seperti dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian atau pengamatan, dan sebagainya. Terkait buku yang dapat menjadi sumber data sekunder ialah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, fiqh muamalah, buku perikatan, dan perjanjian.⁶⁵

E. Metode Pengumpulan Data

Data menjadi suatu hal yang penting dalam memperoleh jawaban dari suatu permasalahan penelitian. Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini ialah:

a. Wawancara

Wawancara ialah suatu perbincangan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, hal ini dilakukan karena terdapat maksud dan tujuan tertentu. Dalam wawancara ini, di dalamnya terdapat suatu metode dalam pengumpulan informasi dengan melakukan sesi tanya jawab, dalam hal ini pewawancara akan mengajukan beberapa pertanyaan terkait permasalahan yang dihadapi, dan selanjutnya ditunjukkan kepada narasumber untuk diberikan jawaban atas pertanyaan tersebut.⁶⁶

Untuk mengkaji terkait dengan ilmu hukum empiris dan mendapatkan data yang benar, maka dalam hal ini kesiapan pewawancara sangat dibutuhkan dalam memberikan pertanyaan-

⁶⁵ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 132.

⁶⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 167-168.

pertanyaan yang akan diajukan, sehingga menjadi pertanyaan yang bermutu, sistematis, jelas, dan terarah sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Jadi, alangkah baiknya jika pewawancara mencatat serta merekam pada saat wawancara berlangsung, hal ini berguna untuk mendapatkan informasi secara akurat dari hasil wawancara tersebut.⁶⁷

b. Dokumentasi

Dokumentasi ialah langkah utama dari setiap penelitian hukum, khususnya pada penelitian hukum empiris. Dokumentasi merupakan sebuah cara yang dilakukan untuk memperoleh dokumen-dokumen dengan bukti yang akurat. Dokumentasi ini bisa diperoleh dari studi bahan-bahan hukum, bisa dari bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Terkait dengan bahan hukum yang didapat, harus dilakukan pemeriksaan ulang untuk menguji kebenaran dan ketepatan data, hal ini akan sangat menentukan hasil dari penelitian tersebut.⁶⁸

F. Metode Pengolahan Data

Agar lebih mempermudah dan memahami data yang diperoleh, maka perlu adanya proses pengolahan data. Adapun pengolahan data pada penelitian ini menggunakan metode Miles dan Huberman, yakni:

⁶⁷ Soejono Soekantono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Universitas Islam Press, 1981), 21.

⁶⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), 31.

a. Reduksi Data

Reduksi data ialah suatu proses untuk memilih, memfokuskan perhatian untuk penyederhanaan data, mengabstraksikan, serta mentransformasikan data yang berdasar dari catatan-catatan lapangan. Dengan kata lain, reduksi data ini ialah membuat rangkuman, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada suatu hal yang penting, mencari tema dan polanya, serta membuang yang dianggap tidak perlu.⁶⁹

b. Penyajian Data

Dalam hal ini, peneliti mengupayakan untuk menyusun data yang relevan, sehingga nantinya bisa menjadi informasi yang mudah dipahami dan dapat disimpulkan. Penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian naratif, bagan, hubungan antar kategori, diagram alur, dan sebagainya.

c. Penarikan Kesimpulan

Pada penarikan kesimpulan ini haruslah berdasarkan dengan hasil yang ditemukan dan juga melakukan verifikasi data. Dengan adanya verifikasi ini dapat dilakukan dengan cara memikirkan kembali selama penulisan, meninjau lagi pada catatan yang ada di lapangan, serta bisa juga dengan bertukar pikiran dengan teman sejawat untuk mengembangkan suatu kesepakatan yang intersubjektif.⁷⁰

⁶⁹ Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), 16.

⁷⁰ Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Alhadharah*, no. 33 (2018): 94.
<https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/alhadharah/article/download/2374/1691>

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar

Kelurahan Garum merupakan salah satu kelurahan yang berada di wilayah Kabupaten Blitar. Sejarah singkatnya, adanya perubahan status desa menjadi kelurahan ini terjadi pada tahun 1985, dimana pada saat itu masih terletak di Lingkungan Jurangmenjing. Pada tahun 1990 hingga sekarang, Kelurahan Garum ini berpindah tempat di Lingkungan Garum, tepatnya di Jalan Majapahit No. 01 Kelurahan Garum, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar.

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak Harwoto selaku Lurah Garum, bahwasannya Kelurahan Garum ini dalam segi perekonomiannya termasuk kelurahan yang berkembang. Masyarakat di kelurahan ini memiliki profesi yang beranekaragam, akan tetapi mayoritas masyarakatnya bekerja sebagai petani. Dikarenakan kelurahan ini memiliki keadaan geografis yang mendukung untuk bercocok tanam, maka hal inilah yang menjadi faktor utama banyaknya masyarakat Kelurahan Garum yang bekerja sebagai petani, dan berawal dari itulah muncul berbagai kegiatan antar masyarakat salah satunya ialah sewa menyewa tanah eks bengkok.⁷¹

⁷¹ Harwoto, wawancara, (Blitar, 11 Januari 2022).

Kondisi tanah di Kelurahan Garum ini termasuk dalam kategori tanah yang baik dan subur, sehingga sangat sesuai untuk bercocok tanam. Adapun tingkat kualitas tanahnya, Kelurahan Garum ini memiliki 2 (dua) tingkat, yakni tanah subur dan tanah sedang. Terkait dengan data tingkat kualitas tanah ini secara keseluruhannya adalah 271,100 ha, yang terbagi menjadi kualitas tanah subur = 245,700 ha dan kualitas tanah sedang = 25,400 ha. Adapun suhu di Kelurahan Garum ini, rata-rata perharinya mencapai 30° Celcius. Dengan kondisi tersebut, Kelurahan Garum ini memiliki ketinggian 244 mdpl (meter di atas permukaan laut).⁷²

Berdasarkan letak geografis wilayah, Kelurahan Garum ini berbatasan dengan Kelurahan Tawangsari di sebelah utara, berbatasan dengan Desa Banggle dan Desa Papungan di sebelah selatan, berbatasan dengan Desa Pojok dan Kelurahan Sumberdiren di sebelah barat, serta berbatasan dengan Desa Tingal dan Kelurahan Bence di sebelah timur. Adapun jarak tempuh ke Ibukota Kecamatan yaitu 1 km, jarak tempuh ke Ibukota Kabupaten atau Kotamadya yaitu 6 km, dan jarak tempuh ke Ibukota Propinsi yaitu 161 km.

Di Kelurahan Garum ini, pelaksanaan sewa-menyewa mempunyai peranan yang sangat penting bagi masyarakat, yang mana sewa-menyewa ini menjadi salah satu sarana untuk menyejahterakan perekonomian masyarakat sekitar. Pemanfaatan tanah eks bengkok di Kelurahan Garum ini dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa tanah sawah dan

⁷² Data Profil Kelurahan Garum Kabupaten Blitar.

pertokoan, namun dalam penelitian ini akan lebih terfokus pada sewa-menyewa tanah sawah. Sistem lelang yang dilaksanakan di Kelurahan Garum ini menggunakan pelelangan yang dilakukan di depan umum dan dipimpin langsung oleh ketua pelelangan yang mendapat mandat langsung dari kepala kelurahan untuk memimpin jalannya pelelangan transaksi sewa tanah eks bengkok tersebut.

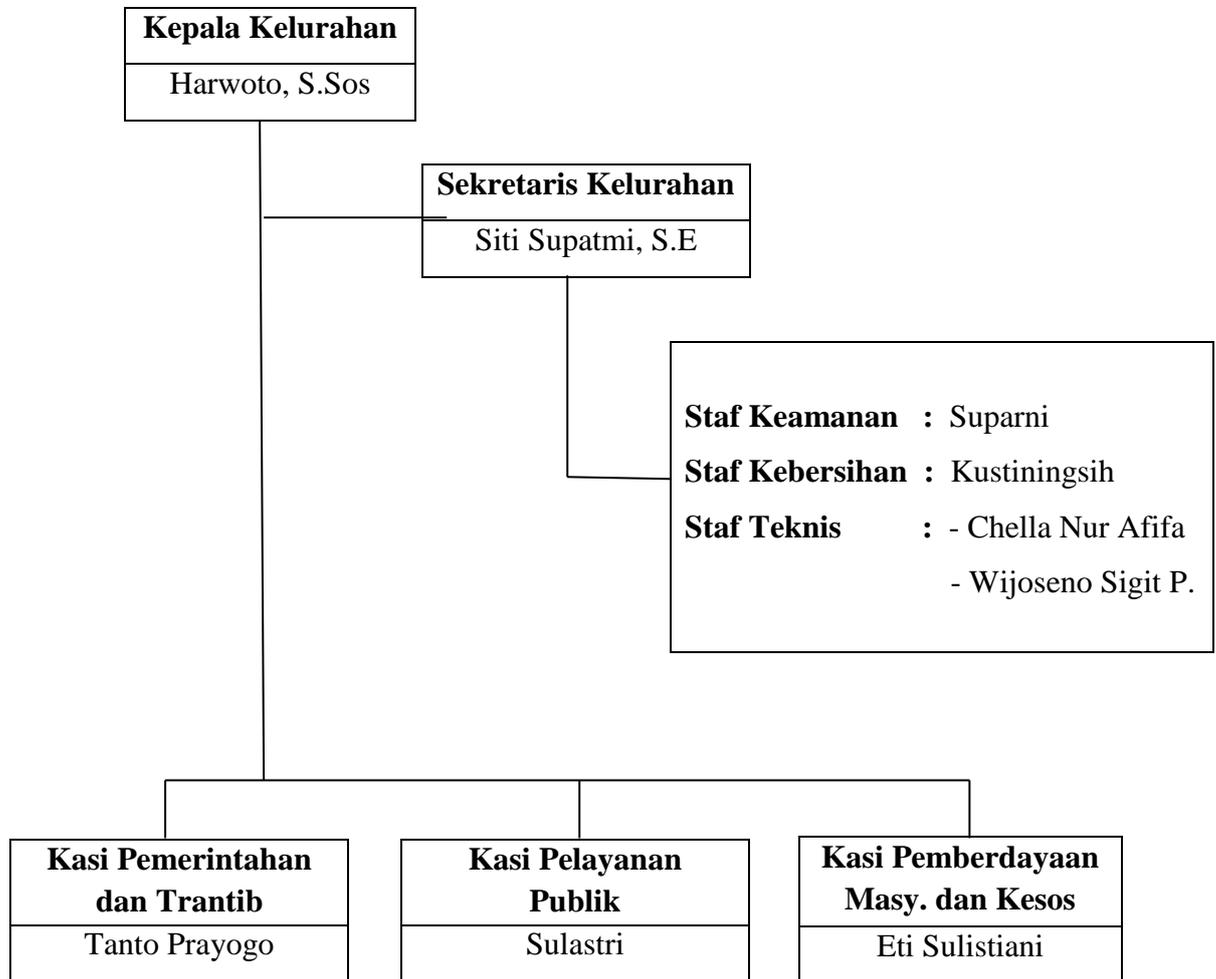
Terkait dengan data luas wilayah Kelurahan Garum ini secara keseluruhannya adalah 370,700 ha, yang terbagi pada beberapa luas lahan, diantaranya ialah lahan pemukiman umum = 98,125 ha, lahan perkantoran = 0,050 ha, lahan sekolah = 1,250 ha, lahan tempat ibadah = 3,430 ha, lahan kuburan/makam = 1,075 ha, lahan jalan = 2,000 ha, lahan pertanian sawah = 215 ha, lahan lapangan bola = 0,30 ha, lahan kolam ikan = 6,000 ha, dan lahan untuk keperluan lain = 43,470 ha.

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak Tanto Prayogo selaku Kasi Pemerintahan dan Trantib, bahwasannya dari luas wilayah Kelurahan Garum Kab. Blitar yang sebagian besar area persawahan, maka banyak masyarakat sekitar yang memiliki mata pencaharian sebagai petani untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.⁷³ Hal ini juga yang menyebabkan banyaknya masyarakat Kelurahan Garum saling berhubungan untuk melakukan berbagai macam aktivitas yang berkaitan dengan pertanian. Adapun hubungan tersebut meliputi kegiatan jual beli sawah, sewa menyewa sawah, jual beli hasil panen, dan lain sebagainya.

⁷³ Tanto Prayogo, wawancara, (Blitar, 11 Januari 2022).

2. Struktur Pemerintahan

Bagan 1



Berdasarkan struktur di atas, terlihat bahwa dalam suatu pemerintahan maka harus ada pemimpin dan juga staf-staf yang membantu selama kegiatan pemerintahan berlangsung. Di mulai dari Kepala Kelurahan yang mempunyai wewenang untuk memimpin, mengatur, membina, serta memberikan kebijakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku kepada staf-staf pemerintah dan seluruh masyarakat yang berada di Kelurahan Garum. Staf-staf yang berada dalam Kelurahan Garum ini

bertugas membantu dalam menjalankan roda pemerintahan dan menjalankan kebijakan-kebijakan aturan pemerintah yang telah dibuat.

3. Profil Masyarakat Kelurahan Garum

Berdasarkan data administrasi pemerintahan, jumlah penduduk yang tercatat secara sah Per Januari 2021 berjumlah 6.368 jiwa dan terdapat 2.195 jumlah KK (Kartu Keluarga). Dengan rincian penduduk kelamin laki-laki berjumlah 3.267 jiwa dan penduduk kelamin perempuan berjumlah 3.101 jiwa. Adapun jumlah penduduk wajib KTP per Januari 2021 berjumlah 4.862 jiwa, dengan rincian penduduk kelamin laki-laki berjumlah 2.485 jiwa dan penduduk kelamin perempuan berjumlah 2.377 jiwa.⁷⁴

Terkait dengan data pendukung profil masyarakat yang lain, seperti halnya data pendidikan, data pekerjaan, dan data pendapatan masyarakat di Kelurahan Garum Kab. Blitar bisa dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1
Data Pendidikan Per Januari 2021

No.	Pendidikan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Tidak/Belum Sekolah	710	668	1.378
2.	Belum Tamat SD/Sederajat	368	309	677
3.	Tamat SD/Sederajat	732	719	1.451
4.	SLTP/Sederajat	662	658	1.320

⁷⁴ Data Profil Kelurahan Garum Kabupaten Blitar.

5.	SLTA/Sederajat	674	599	1.273
6.	Diploma I/II	15	20	35
7.	Akademi/D-III/Sarjana Muda	22	26	48
8.	Diploma IV/Strata I	77	99	176
9.	Strata II	6	3	9
10.	Strata III	1	0	1

Sumber: Data Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar

Berdasarkan data pendidikan di Kelurahan Garum Kab. Blitar Per Januari 2021 di atas, bahwa masyarakat yang tidak/belum sekolah berjumlah 1.378 jiwa, dengan rincian laki-laki 710 jiwa dan perempuan 668 jiwa. Masyarakat yang belum tamat SD/ sederajat berjumlah 677 jiwa, dengan rincian laki-laki 368 jiwa dan perempuan 309 jiwa. Masyarakat yang tamat SD/ sederajat berjumlah 1.451 jiwa, dengan rincian laki-laki 732 jiwa dan perempuan 719 jiwa. Masyarakat yang SLTP/ sederajat berjumlah 1.320 jiwa, dengan rincian laki-laki 662 jiwa dan perempuan 658 jiwa. Masyarakat yang SLTA/ sederajat berjumlah 1.273 jiwa, dengan rincian laki-laki 674 jiwa dan perempuan 599 jiwa.

Masyarakat yang Diploma I/II berjumlah 35 jiwa, dengan rincian laki-laki 15 jiwa dan perempuan 20 jiwa. Masyarakat yang Akademi/D-III/Sarjana Muda berjumlah 48 jiwa, dengan rincian laki-laki 22 jiwa dan perempuan 26 jiwa. Masyarakat yang Diploma IV/Strata I berjumlah 176 jiwa, dengan rincian laki-laki 77 jiwa dan perempuan 99 jiwa. Masyarakat yang Strata II berjumlah 9 jiwa, dengan rincian laki-laki 6 jiwa dan

perempuan 3 jiwa. Adapun masyarakat yang Strata III berjumlah 1 jiwa, dengan rincian laki-laki 1 jiwa dan perempuan 0 jiwa. Jadi, dapat disimpulkan bahwasannya mayoritas masyarakat di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini sudah tamat SD/sederajat.⁷⁵

Tabel 2
Data Pekerjaan Per Januari 2021

No.	Pekerjaan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Belum/Tidak Bekerja	821	745	1.566
2.	MRT	0	922	922
3.	Pelajar/Mahasiswa	550	387	937
4.	Pensiunan	28	13	41
5.	PNS	40	29	69
6.	TNI	10	0	10
7.	POLRI	6	2	8
8.	Dagang	147	128	275
9.	Petani	318	202	520
10.	Peternak	16	2	18
11.	Industri	6	2	8
12.	Transportasi	9	0	9
13.	Karyawan Swasta	416	220	636
14.	Karyawan BUMN	8	0	8
15.	Karyawan BUMD	2	0	2
16.	Karyawan Honorer	3	7	10
17.	Buruh Harian Lepas	286	67	353
18.	Buruh Tani	184	112	296
19.	Buruh Ternak	4	2	6
20.	Pembantu Rumah Tangga	2	26	28

⁷⁵ Data Profil Kelurahan Garum Kabupaten Blitar.

21.	Tukang Cukur	1	0	1
22.	Tukang Listrik	1	0	1
23.	Tukang Batu	26	0	26
24.	Tukang Kayu	17	0	17
25.	Tukang Sol Sepatu	2	0	2
26.	Tukang Las/Pandai Besi	4	0	4
27.	Tukang Jahit	3	6	9
28.	Tukang Tata Rias	1	1	2
29.	Tukang Tata Busana	0	1	1
30.	Tukang Tata Rambut	4	0	4
31.	Mekanik	6	0	6
32.	Seniman	3	0	3
33.	Paraji	1	0	1
34.	Pendeta	1	0	1
35.	Juru Masak	0	1	1
36.	Anggota DPR Kota	1	0	1
37.	Dosen	2	1	3
38.	Guru	15	39	54
39.	Bidan	0	1	1
40.	Perawat	1	4	5
41.	Pelaut	3	0	3
42.	Sopir	18	0	18
43.	Pedagang	143	95	237
44.	Perangkat Desa	3	0	3
45.	Kepala Desa	2	0	2
46.	Wiraswasta	152	88	237

Sumber: Data Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar

Berdasarkan data pekerjaan di Kelurahan Garum Kab. Blitar Per Januari 2021 di atas, secara langsung dapat disimpulkan bahwasannya jumlah terbanyak dari data tersebut ialah masyarakat yang belum/tidak bekerja. Hal ini dikarenakan adanya beberapa faktor, diantaranya masih terdapat masyarakat yang menganggur, banyaknya masyarakat yang sudah lanjut usia atau berumur lebih dari 60 tahun yang tidak lagi memiliki pekerjaan, selain itu masyarakatnya juga masih banyak yang balita atau anak-anak. Jadi, dengan adanya faktor inilah yang secara otomatis masuk ke dalam data sebagaimana yang telah dipaparkan di tabel atas.

Tabel 3
Data Pendapatan Masyarakat Per Januari 2021

No.	Keterangan	Jumlah (Rp)
1. a.	Pendapatan keluarga per bulan	700.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	312.000
2. a.	Pendapatan keluarga per bulan	800.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	325.000
3. a.	Pendapatan keluarga per bulan	825.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	347.000
4. a.	Pendapatan keluarga per bulan	850.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	360.000
5. a.	Pendapatan keluarga per bulan	875.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	375.000
6. a.	Pendapatan keluarga per bulan	900.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	390.000
7. a.	Pendapatan keluarga per bulan	950.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	400.000

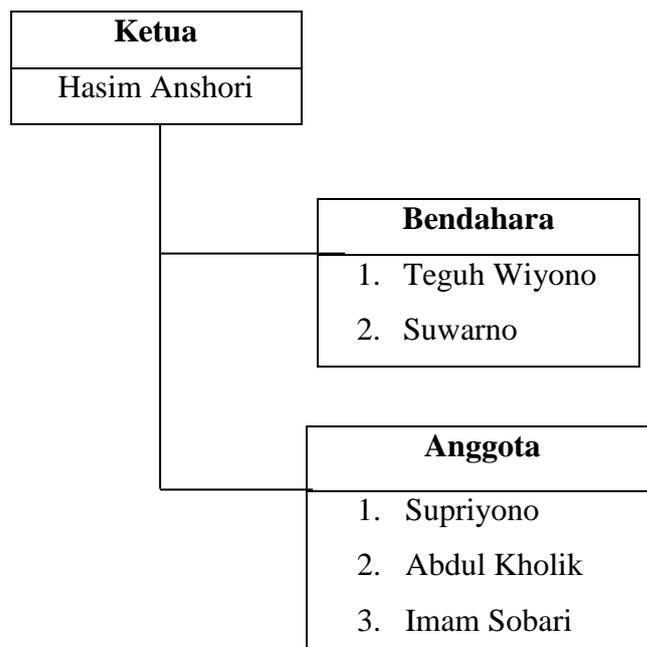
8. a.	Pendapatan keluarga per bulan	1.000.000
b.	Pengeluaran untuk konsumsi pangan	425.000
9.	Jumlah (1a + 2a + + 8a)	6.900.000
10.	Jumlah (1b + 2b + + 8b)	2.934.000

Sumber: Data Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar

Berdasarkan data pendapatan masyarakat beserta pengeluaran untuk konsumsi pangan di Kelurahan Garum Kab. Blitar Per Januari 2021 di atas, secara langsung dapat disimpulkan bahwasannya dari hasil penelitian pada 8 (delapan) keluarga responden untuk jumlah pendapatan keluarga per bulannya ialah Rp 6.900.000 dan untuk jumlah pengeluaran untuk konsumsi pangannya ialah Rp 2.934.000.

4. Struktur Kepanitiaan Lelang

Bagan 2



Berdasarkan struktur di atas, terlihat bahwa dalam kepanitiaan pelelangan ini terdapat ketua panitia yang mendapat mandat langsung dari kepala kelurahan untuk memimpin jalannya pelelangan transaksi sewa tanah tersebut. Sistem lelang di Kelurahan Garum ini menggunakan pelelangan yang dilakukan secara langsung di depan umum serta dengan penawaran terbuka. Terkait dengan bendahara dan anggota yang berada dalam kepanitiaan pelelangan ini bertugas membantu dalam melaksanakan proses pelaksanaan pelelangan serta menjalankan kebijakan-kebijakan aturan pelelangan yang telah dibuat.

5. Data Hasil Perolehan Sewa

Dalam melaksanakan pelelangan sewa tanah eks bengkok ini, pastinya memiliki data hasil perolehan sewa pertahunnya. Untuk memperjelas penelitian ini, maka peneliti menyajikan data hasil perolehan sewa tersebut dalam bentuk tabel sebagai berikut:⁷⁶

Tabel 4
Data Hasil Perolehan Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok
Tahun 2020 Masa Tanam 2021

No.	Nama	Lokasi	Luas	Jumlah Sewa + Pajak
1.	Muryadi	Lingkungan Garum	124	3.642.768
2.	Puyudi	Lingkungan Garum	121	3.554.637
3.	Mesiono	Lingkungan Garum	105	3.084.603
4.	Boamin	Lingkungan Garum	103	3.025.848

⁷⁶ Data Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Kelurahan Garum Kabupaten Blitar.

5.	Madkur	Lingkungan Garum	100	2.937.716
6.	Sumadji	Lingkungan Garum	100	2.937.716
7.	Kateno	Lingkungan Garum	100	2.937.716
8.	Arip	Lingkungan Garum	105	3.084.603
9.	Suko	Lingkungan Garum	109	3.202.111
10.	Budiono	Lingkungan Garum	113	3.319.620
11.	Muksam	Lingkungan Garum	114	3.348.997
12.	Slamet Pujiyanto	Lingkungan Garum	114	3.348.997
13.	Amin Turmudi	Lingkungan Garum	114	3.348.997
14.	Bambang Wiyono	Lingkungan Garum	125	2.855. 611
15.	Edi Susanto	Lingkungan Garum	95	2.613.717
16.	Sholeh	Lingkungan Garum	95	2.790.831
17.	Misdi	Lingkungan Garum	98	2.878.962
18.	Moh. Saroni	Lingkungan Garum	95	2.790.831
19.	Purnomo	Lingkungan Garum	95	2.790.831
Jumlah			2025	58.495.112

Sumber: Data Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar

Tabel 5
Data Hasil Perolehan Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok
Tahun 2021 Masa Tanam 2022

No.	Nama	Lokasi	Luas	Jumlah Sewa + Pajak
1.	Muryadi	Lingkungan Garum	124	3.824.940
2.	Puyudi	Lingkungan Garum	121	3.732.401
3.	Mesiono	Lingkungan Garum	105	3.238.861
4.	Boamin	Lingkungan Garum	103	3.177.168
5.	Madkur	Lingkungan Garum	100	3.084.629
6.	Sumadji	Lingkungan Garum	100	3.084.629
7.	Kateno	Lingkungan Garum	100	3.084.629

8.	Arip	Lingkungan Garum	105	3.238.861
9.	Suko	Lingkungan Garum	109	3.362.246
10.	Budiono	Lingkungan Garum	113	3.485.631
11.	Muksam	Lingkungan Garum	114	3.516.477
12.	Slamet Pujiyanto	Lingkungan Garum	114	3.516.477
13.	Amin Turmudi	Lingkungan Garum	114	3.516.477
14.	Bambang Wiyono	Lingkungan Garum	125	2.861.935
15.	Edi Susanto	Lingkungan Garum	95	2.618.524
16.	Sholeh	Lingkungan Garum	95	2.930.398
17.	Misdi	Lingkungan Garum	98	3.022.937
18.	Moh. Saroni	Lingkungan Garum	95	2.930.398
19.	Purnomo	Lingkungan Garum	95	2.930.398
Jumlah			2025	61.158.016

Sumber: Data Profil Kelurahan Garum Kab. Blitar

B. Faktor-Faktor Pemicu Permasalahan Sengketa Wanprestasi Terhadap Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar

Sebagai pihak penyewa (pemenang lelang) memang sudah seharusnya untuk melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kontrak yang telah disepakati di awal. Akan tetapi, adakalanya juga pihak penyewa (pemenang lelang) tersebut tidak mampu ataupun tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dikarenakan muncul adanya permasalahan dari beberapa faktor berikut ini:

1. Faktor Internal

a. Unsur Kesengajaan

Dari temuan penelitian yang didapatkan, maka telah diketahui bersama bahwasannya terdapat oknum penyewa (pemenang lelang) yang terlambat ataupun dengan sengaja menunda untuk melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah eks bengkok pada waktu yang telah ditentukan di awal perjanjian. Dalam hal ini, oknum penyewa (pemenang lelang) tersebut otomatis dinyatakan telah melakukan wanprestasi, karena tidak bisa memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

Penundaan pembayaran yang dilakukan oleh oknum penyewa (pemenang lelang) ini menunjukkan sikap yang tidak menerapkan asas itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi : *“persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian haruslah dengan jujur, sesuai dengan isi kontrak perjanjian, serta dalam pelaksanaan perjanjiannya tidak merugikan salah satu pihak atau dalam pelaksanaannya tidak melanggar isi dari kontrak perjanjian yang telah disepakati bersama.⁷⁷

Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi hal tersebut dapat ditarik suatu pemahaman bahwasannya baik dari pihak penyewa (pemenang lelang) maupun pihak yang menyewakan (panitia

⁷⁷ Miftah Arifin, “Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian,” *Ius Constituendum*, no. 1 (2020): 74.
<https://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/download/2119/1484>

lelang) itu harus mempunyai itikad yang baik untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing sesuai dengan isi kontrak perjanjian yang telah mereka buat dan disepakati bersama.

b. Kurangnya Kesadaran Hukum

Berdasarkan keterangan dari Ibu Nia, selaku pemenang lelang (penyewa) yang melakukan wanprestasi pada pelelangan sewa tanah eks bengkok tahun 2017, diperoleh informasi bahwa terdapat faktor yang bisa menjadi alasan munculnya perkara tersebut. Lebih lanjut Ibu Nia menyatakan:

“Pas masa sewa yang awal-awal itu saya tidak ada masalah dengan aturan yang berlaku pada lelang itu mbak, terus mulai tengah-tengah masa sewa itu saya lagi butuh uang untuk modal usaha sampingan saya. Karena pas itu kondisi perekonomian kurang stabil, jadi dengan tidak berpikir panjang lagi saya langsung menyewakan tanah eks bengkok hasil lelang ke rekan saya, dan tidak melapor terlebih dulu ke pihak panitia lelangnya itu”.⁷⁸

Dari temuan penelitian yang didapatkan, maka telah diketahui bahwa permasalahan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini terdapat pihak ketiga (pihak lain) yang menyewa tanah eks bengkok dari pihak penyewa (pemenang lelang) sebelumnya.

Permasalahan tersebut dapat terjadi karena ketidaktahuannya pihak ketiga bahwa tanah eks bengkok tersebut tidak boleh disewakan

⁷⁸ Nia, wawancara, (Blitar, 25 Februari 2022).

kembali, dan perbuatan pihak penyewa (pemenang lelang) ini tidak diperbolehkan oleh undang-undang, apalagi perkara ini dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan pihak yang menyewakan (panitia lelang).

Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi hal tersebut dapat ditarik suatu pemahaman bahwasannya permasalahan wanprestasi yang terjadi pada tahun 2017 ini secara tidak langsung pihak penyewa (pemenang lelang) tersebut telah melanggar aturan yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Dengan kurangnya ataupun ketidaktahuan masyarakat mengenai kesadaran hukum inilah yang menjadi faktor penyebab terjadinya wanprestasi pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar.

2. Faktor Eksternal

a. Ketidaktepatan dalam Prediksi Keuangan

Berdasarkan keterangan dari Bapak Rurroji, selaku pemenang lelang (penyewa) yang melakukan wanprestasi pada pelelangan sewa tanah eks bengkok tahun 2018, diperoleh informasi bahwa terdapat faktor yang bisa menjadi alasan munculnya perkara tersebut. Lebih lanjut Bapak Rurroji menyatakan:

“Waktu itu saya masih mengandalkan tabungan atau uang hasil panen untuk pembayaran lelang itu mbak, jadinya ya yang penting di awal sudah berani duluan mengikuti lelangan itu, dan setelah saya menang lelang dan sudah waktunya membayar, ternyata prediksi saya meleset mbak, jadi mau

*bayar saja kesusahan dan akhirnya tidak bisa bayar lelang sewa tanah eks bengkok itu”.*⁷⁹

Dari temuan penelitian yang didapatkan, maka telah diketahui bahwa adanya prediksi keuangan yang kurang tepat dari pihak penyewa (pemenang lelang), hal ini juga menjadi faktor penyebab wanprestasi pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar. Dalam permasalahan ini terjadi pada tahun 2018, yang mana penyewa terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada waktu yang telah ditentukan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati di awal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rurroji selaku pihak penyewa (pemenang lelang) pada tahun 2018 di atas, bahwa belum mampunya pihak penyewa (pemenang lelang) untuk melakukan pembayaran pelelangan sewa tanah eks bengkok karena adanya prediksi keuangan pihak penyewa (pemenang lelang) yang salah atau kurang tepat, maka hal ini termasuk juga dalam unsur yang terjadi di luar kehendak.

Berkaitan dengan kurang tepatnya prediksi keuangan pihak penyewa (pemenang lelang), hal ini termasuk dalam perkara wanprestasi, karena di dalamnya terdapat unsur kelalaian ataupun tidak terpenuhinya suatu perjanjian tersebut. Maka dari itu, dengan ketidaktepatnya prediksi keuangan pihak penyewa (pemenang lelang)

⁷⁹ Rurroji, wawancara, (Blitar, 25 Februari 2022).

ini menjadi kemungkinan penyebab terjadinya suatu perbuatan yang dapat merugikan pihak lain, seperti halnya pihak yang menyewakan (panitia lelang) menunggu pembayaran dari pihak penyewa yang tidak kunjung membayar uang sewa sampai batas waktu yang telah ditentukan.⁸⁰

b. Keadaan Ekonomi Tidak Stabil

Dari temuan penelitian yang didapatkan, maka telah diketahui bahwa dengan adanya ketidakstabilan pendapatan yang diterima oleh pihak penyewa (pemenang lelang), hal ini bisa juga menjadi faktor penyebab terjadinya wanprestasi di Kelurahan Garum Kab. Blitar. Terkait dengan keadaan ekonomi yang tidak stabil, hal ini menyebabkan pihak penyewa (pemenang lelang) tersebut menjadi kesulitan dalam membayar biaya pelelangan sewa tanah eks bengkok tersebut.

Permasalahan wanprestasi dalam membayar biaya pelelangan sewa tanah eks bengkok ini juga terjadi pada 2018, yang mana penyewa terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada waktu yang telah ditentukan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati di awal. Permasalahan ini timbul akibat kurangnya kemampuan pihak penyewa (pemenang lelang), dalam hal ini prestasi atau kewajiban tersebut tidak bisa dipenuhi oleh

⁸⁰ Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 84.

pihak penyewa (pemenang lelang) karena keadaan ekonomi yang tidak stabil dan tidak bisa diperkirakan sebelumnya.

Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi hal tersebut dapat ditarik suatu pemahaman bahwa kurangnya kemampuan dari pihak penyewa (pemenang lelang) ini termasuk ke dalam faktor yang terjadi di luar kehendak dan permasalahan ini tidak bisa dihindari begitu saja karena memang tidak bisa diperkirakan kapan permasalahan yang terjadi di luar kehendak ini muncul.

C. Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Terhadap Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkulu

Sebelum memasuki pembahasan yang mendalam mengenai upaya penyelesaian sengketa, perlu dipahami bersama bahwa dalam pelaksanaan pelelangan sewa tanah eks Bengkulu di Kelurahan Garum ini terdapat beberapa tahapan-tahapan yang harus dilakukan. Lebih lanjut Bapak Harwoto menyatakan:

“Kalau untuk tahapan-tahapan pelaksanaan lelangnya itu yang pertama harus ada Ketua LPMK mbak, namanya Pak Hasim Anshori, dan ketuanya inilah yang dapat menentukan susunan panitia lelangnya, yang kedua itu dari panitia lelang membuat daftar tanah dan lingkungan yang mana saja yang ikut dalam pelelangan, yang ketiga panitia lelang membuat tata tertib sistem pelelangan yang harus dilakukan, yang keempat ada pengumuman atau pemberitahuan akan adanya pelelangan ini mbak, yang kelima pelaksanaan pelelangannya itu, lalu yang keenam ada tahap pemilihan pemenang lelang, yang ketujuh Ketua LPMK mengeluarkan SK (Surat Keputusan) yang ditandatangani oleh ketua panitia lelang, dan yang

*terakhir dari tahapan ini ialah penandatanganan kontrak dari kedua pihak”.*⁸¹

Selanjutnya terdapat tata tertib pelelangan sewa tanah eks bengkok yang dibuat dan telah disepakati oleh semua pihak. Lebih lanjut Bapak Harwoto menyatakan:

*“Jadi pelaksanaan lelang ini yang memimpin ialah Ketua LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan) yang mana Pak Hasim ini mempunyai pengetahuan yang lebih luas terkait dengan jenis tanah dan lingkungan tanah yang disewakan. Pada saat hari pelelangan tiba, akan ada proses tawar menawar harga lelang sewa tanah dengan peserta lelang hingga mendapatkan harga yang telah disepakati bersama. Ketika transaksi sudah dijalankan dan memperoleh pemenang dari persewaan tanah yang dilelang, maka manfaat kepemilikan otomatis berpindah. Selanjutnya, dalam pembayaran sewa tanah eks bengkok ini dibayarkan dalam jangka waktu 10 hari sejak ditetapkan sebagai pemenang lelang, dan apabila dalam 10 hari belum membayar, otomatis akan dialihkan ke peserta lelang yang lain”.*⁸²

1. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Tinjauan Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata

Berdasarkan keterangan dari Bapak Teguh Wiyono, salah satu panitia lelang sewa tanah eks bengkok, diperoleh informasi bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum dilaksanakandengan kontrak perjanjian. Lebih lanjut Bapak Teguh menyatakan:

“Jadi sistemnya gini mbak, setelah pelelangan sewa tanah eks bengkok ini dimenangkan oleh pemenang lelang, lalu kami dari panitia lelang memberikan kontrak perjanjian yang harus disepakati kedua pihak. Adapun isi dari kontrak perjanjian itu

⁸¹ Harwoto, wawancara, (Blitar, 23 Februari 2022).

⁸² Harwoto, wawancara, (Blitar, 23 Februari 2022).

*kurang lebih begini mbak, yang pertama harus ada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian, yaitu pemenang lelang dengan panitia lelang, yang kedua harus ada objek perjanjiannya, yaitu tanah eks bengkok, yang ketiga mengenai jangka waktu masa sewanya itu selama 2 tahun, yang keempat ada hak dan kewajiban masing-masing pihak dan selanjutnya ada sanksi jika pemenang lelang (pihak penyewa) melanggar ataupun tidak mematuhi aturan yang ada dalam kontrak perjanjian itu”.*⁸³

Dengan adanya kontrak perjanjian dalam pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok ini, maka secara otomatis telah mengikat para pihak secara hukum untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam kontrak perjanjian tersebut. Dalam penjelasan tersebut berpedoman pada Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi: “*Perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”.⁸⁴ Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi hal tersebut dapat ditarik suatu pemahaman bahwa dalam kontrak perjanjian pelelangan sewa tanah eks bengkok ini dibuat untuk mengikat para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, serta dengan adanya kontrak perjanjian ini ditujukan untuk memperjelas terkait dengan kepastian hukumnya.

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan 4 (empat) syarat, yaitu: 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; dan 4) Suatu sebab yang halal. Adapun syarat pertama dan kedua termasuk syarat subjektif,

⁸³ Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 23 Februari 2022).

⁸⁴ Salim H.S., Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, 7.

dikarenakan menyangkut terkait orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut terkait objek dari peristiwa yang dijanjikan tersebut.⁸⁵

Dari keempat syarat sahnyanya perjanjian di atas, maka perlu adanya pembahasan lebih lanjut lagi. Syarat sah pertamanya ialah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Perlu untuk kita pahami bersama bahwa kata sepakat ini merupakan salah satu syarat paling utama dan hal yang sangat penting dalam sahnyanya suatu perjanjian. Dalam kesepakatan ini dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan, baik secara tertulis, lisan, diam-diam, ataupun simbol tertentu.⁸⁶

Menurut pendapat peneliti sendiri, kesepakatan yang biasa dilakukan dalam hal sewa menyewa tanah itu dengan menggunakan kesepakatan secara tertulis dan masih banyak juga masyarakat yang masih menggunakan kesepakatan secara lisan. Kesepakatan secara tertulis dapat dilakukan dengan akta autentik ataupun data di bawah tangan, dan dalam penelitian mengenai pelelangan sewa tanah eks bengkok ini juga menggunakan kesepakatan secara tertulis. Sedangkan kesepakatan secara lisan juga masih banyak terjadi pada masyarakat luas, hal ini dikarenakan sudah menjadi adat kebiasaan, dan sering tidak disadari juga bahwa masyarakat telah melakukan suatu perjanjian tersebut.

⁸⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 313.

⁸⁶ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010), 51.

Syarat sah keduanya ialah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam melakukan perjanjian ini para pihak harus cakap (*bekwaam*), dan mengenai kecakapan itu sendiri merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah. Pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok dalam penelitian ini sudah sesuai dengan syarat kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, yakni para pihak sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.⁸⁷

Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, setiap orang sudah bisa dikatakan cakap untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian apabila tidak termasuk dalam kategori sebagai berikut: Pertama, suatu perikatan atau perjanjian itu dilakukan oleh anak yang belum dewasa; Kedua, para pihak yang melakukan suatu perikatan atau perjanjian itu masih berada di bawah pengampuan; dan Ketiga, para pihak yang melakukan suatu perikatan atau perjanjian itu merupakan orang perempuan/istri dalam hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Syarat sah ketiganya ialah suatu hal tertentu. Jadi, dalam suatu perjanjian itu haruslah memenuhi suatu hal tertentu, maksudnya ialah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekiranya sudah dapat ditentukan jenisnya.⁸⁸ Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok dalam

⁸⁷ Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 111.

⁸⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 67.

penelitian ini sudah sesuai dengan syarat sah yang ketiga ini, yakni dalam kontrak perjanjiannya terdapat objek berupa sewa menyewa tanah eks bengkok dengan jenis tanah sawah.

Adapun yang dapat menjadi objek perjanjian yang lain diantaranya ialah: dapat diperdagangkan; objeknya jelas (ditentukan jenisnya); jumlahnya dapat ditentukan/dihitung; bisa berupa barang yang akan ada di kemudian hari; dan yang terakhir ialah bukan warisan yang belum terbuka.⁸⁹

Terkait dengan syarat sah keempatnya ialah suatu sebab yang halal. Dengan adanya suatu sebab yang halal inilah yang merupakan salah satu syarat yang menjadi tujuan para pihak. Dalam pembuatan kontrak perjanjian pelelangan sewa tanah eks bengkok dalam penelitian ini sudah sesuai dengan syarat sah yang keempat ini, karena dalam pembuatan kontrak perjanjian tersebut di dalamnya tidak bertentangan dengan undang-undang; tidak bertentangan dengan ketertiban umum; dan juga tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Suatu perikatan bisa dilaksanakan dengan baik ketika para pihak sudah melakukan hal-hal apa saja yang menjadi kewajibannya, akan tetapi terkadang kewajiban yang seharusnya dipenuhi menjadi terhambat dan menimbulkan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.⁹⁰ Adapun pengertian wanprestasi itu sendiri ialah suatu keadaan dimana salah satu pihak atau debitur itu lalai atau tidak dapat

⁸⁹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, 17.

⁹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, 260.

melaksanakan kewajibannya seperti yang telah ditentukan dalam kontrak perjanjian awal.⁹¹

Dalam menjalani kehidupan bermasyarakat, khususnya mengenai transaksi sewa, tentunya tidak lepas dari suatu permasalahan. Mereka bisa saja melakukannya dengan unsur sengaja maupun tidak sengaja, dan nantinya akan menimbulkan kerugian di salah satu pihak, baik dalam permasalahan waktu, pembayaran, dan juga cidera janji (wanprestasi).

Wanprestasi ini merupakan suatu istilah yang menunjuk pada tidak dapat terlaksananya suatu kewajiban yang dilakukan oleh debitur. Adapun wanprestasi ini dapat berwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, akan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.⁹²

Terkait dengan adanya permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa (pemenang lelang) di Kelurahan Garum ini, lebih lanjut Bapak Teguh menyatakan:

“Selama kurang lebih 10 tahun saya menjadi panitia lelang di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini, yang saya tahu ada 2 (dua) permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa

⁹¹ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, 2.

⁹² Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), 44.

(pemenang lelang). Permasalahan pertama terjadi pada tahun 2017 mbak, ada orang yang sudah jadi penyewa tanah eks bengkok itu, terus pas awal-awal perjanjian juga tidak ada masalah, bayar sewanya juga tepat waktu. Akan tetapi pas sudah sampai tengah-tengah masa sewa, orang yang nyewa ini tiba-tiba menyewakan tanah sawah eks bengkok itu ke pihak lain, jadinya ya perkara ini sangat jelas melanggar aturan yang sudah ada dalam isi kontrak perjanjiannya itu. Lalu permasalahan kedua terjadi pada tahun 2018, permasalahannya begini mbak, dulu itu ada orang yang sudah menangkan lelang, terus setelah itu panitia lelang memberikan kontrak perjanjiannya itu, adapun isinya ya terdapat aturan-aturan yang harus ditaati, jangka waktu pembayarannya, dan ada juga masa sewa tanah eks bengkok tersebut. Setelah itu, orang yang mau menyewa ini sudah setuju dengan kontrak perjanjiannya itu, terus langsung ditandatangani sekalian. Adapun bayarnya sewa ini harus dibayarkan di awal mbak sebelum tanah itu diserahkan ke orang yang mau nyewa itu, akan tetapi sampai jangka waktu bayar sewa itu sudah habis, orang yang mau menyewa ini tidak segera membayar lelang sewa tanah eks bengkok tersebut”⁹³.

Dari temuan penelitian yang didapatkan, pada pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok dalam penelitian ini terdapat wanprestasi yang terjadi karena adanya 2 (dua) permasalahan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa (pemenang lelang). Permasalahan pertama terjadi pada tahun 2017, yang mana penyewa dari awal memang sudah melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, sekaligus bertanda tangan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati bersama, akan tetapi di tengah-tengah masa sewa, penyewa tersebut secara diam-diam menyewakan tanah hasil pelelangan eks bengkok tersebut ke pihak lain. Tentu hal ini melanggar aturan pelelangan sewa tanah eks bengkok pada perjanjian kontrak yang telah disepakati di

⁹³ Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 23 Februari 2022).

awal. Permasalahan kedua terjadi pada tahun 2018, yang mana penyewa terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada waktu yang telah ditentukan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati di awal.

Terkait dengan 2 (dua) permasalahan wanprestasi pelelangan di atas, permasalahan yang kedua mungkin sudah banyak terjadi di sekitar kehidupan kita, akan tetapi permasalahan yang pertama inilah yang merupakan perkara yang muncul dan menjadi sejarah baru dalam sistem pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar. Selain itu, penelitian di Kelurahan Garum ini dilakukan karena adanya perkara dan objek penelitian yang memiliki unsur keterbaharuan, mulai dari sistem pelaksanaan hingga upaya penyelesaian perkaranya. Hal inilah yang menjadi unsur pembeda di antara Desa/Kelurahan lain yang berada di Kabupaten Blitar.

Berdasarkan pada Pasal 1239 KUH Perdata, yang berbunyi: “*tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya*”.⁹⁴ Menurut pendapat peneliti sendiri, dari pasal tersebut dapat dipahami bahwasannya apabila seseorang telah melakukan wanprestasi, maka dia wajib untuk menyelesaikan permasalahan sengketa dengan cara mengganti rugi atas perbuatannya tersebut, bisa berupa mengganti biaya, kerugian, atau bunga.

⁹⁴ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 314.

Terkait dengan pemenang lelang yang melakukan ingkar janji (wanprestasi), maka panitia lelang dapat melakukan pembatalan persetujuan dengan timbal balik atau bisa juga dengan pembatalan ganti rugi. Lebih lanjut Bapak Teguh menyatakan:

“Perjanjian ini dapat berakhir kalau ada salah satu pihak melanggar janji atau tidak bisa memenuhi prestasinya. Jadi, apabila dikaitkan dengan langkah yang diambil oleh ketua panitia lelang pada permasalahan yang terjadi pada tahun 2017, yakni mencabut tanah eks bengkok hasil lelang tersebut dan uang yang telah dibayarkan untuk sewa tanah seluruhnya tidak dikembalikan pada penyewa. Adapun pada permasalahan yang terjadi pada tahun 2018, yakni memindahtangankan sewa ke pihak lain merupakan langkah yang sudah sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian, bahwa apabila sampai jatuh tempo pemenang lelang tidak dapat membayar, maka kontrak perjanjian tersebut dinyatakan gugur atau batal”⁹⁵.

Untuk mengatasi kedua permasalahan tersebut, maka panitia lelang (pihak yang menyewakan) bermusyawarah untuk mengambil jalan tengah di antara kedua pihak, supaya nantinya permasalahan yang telah terjadi ini tidak semakin rumit dan tidak berlarut-larut. Lebih lanjut Bapak Teguh menyatakan:

“Jadi begini mbak, untuk permasalahan yang pertama, yakni penyewa yang di tengah-tengah masa sewa secara diam-diam telah menyewakan tanah eks bengkok hasil lelang tersebut ke pihak lain. Dalam mengatasi permasalahan ini, panitia lelang atau pihak yang menyewakan ini akan mencabut tanah eks bengkok hasil lelang tersebut dan uang yang telah dibayarkan untuk sewa tanah tersebut seluruhnya tidak dikembalikan pada penyewa. Solusi ini dapat diterima baik oleh penyewa sebagai sanksi bagi dirinya, karena dengan sadar telah melakukan wanprestasi pada kontrak pelelangan sewa tanah eks bengkok, yang mana dalam kontrak perjanjian tersebut terdapat aturan-aturan yang harus ditaati dan akan mendapat sanksi apabila tidak menaati aturan

⁹⁵ Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 23 Februari 2022).

*yang berlaku. Selanjutnya pada permasalahan kedua, yakni pemenang lelang yang terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada waktu yang telah ditentukan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati di awal. Dalam mengatasi permasalahan ini, panitia lelang atau pihak yang menyewakan akan mengambil alih kontrak perjanjian tersebut kepada peserta lelang yang lain, yang mana peserta lelang ini pada waktu penawaran harga lelang sempat kalah dengan pemenang lelang yang ternyata telah melakukan wanprestasi ini. Oleh karenanya, peserta lelang itu ditetapkan sebagai pemenang lelang cadangan untuk menggantikan posisi pemenang lelang yang tidak menaati aturan-aturan dalam kontrak perjanjian. Solusi ini juga dapat diterima baik oleh pemenang lelang sebagai sanksi bagi dirinya, karena dengan sadar telah melakukan wanprestasi pada kontrak pelelangan sewa tanah eks bengkok, yang mana dalam kontrak perjanjian tersebut terdapat aturan-aturan yang harus ditaati dan akan mendapat sanksi apabila tidak menaati aturan yang berlaku”.*⁹⁶

Dari temuan penelitian yang didapatkan, dalam mengatasi perkara wanprestasi tersebut, penyelesaian yang terjadi antara kedua belah pihak ini memang tidak semuanya sesuai dengan pasal-pasal yang tertera dalam KUH Perdata. Terkait dengan pasal yang tidak sesuai ialah Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tentang persetujuan yang harus dilakukan dengan itikad baik. Dalam penelitian ini ditemukan adanya penundaan pembayaran secara berlarut yang dilakukan oleh oknum penyewa (pemenang lelang), hal ini secara otomatis menunjukkan sikap yang tidak menerapkan asas itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Pada penelitian ini juga pastinya terdapat pembahasan yang telah sesuai dengan pasal dalam KUH Perdata, diantaranya ialah: 1) Pasal 1313

⁹⁶ Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 23 Februari 2022).

KUH Perdata tentang perjanjian, 2) Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian, 3) Pasal 1330 KUH Perdata tentang syarat kecakapan, dan 4) Pasal 1239 KUH Perdata tentang penyelesaian wanprestasi dalam perikatan.

Menurut pendapat peneliti sendiri, meskipun hasil penemuan ini tidak seluruhnya sesuai dengan pasal-pasal yang tertera dalam KUH Perdata, kedua permasalahan wanprestasi di atas bisa diselesaikan dengan kekeluargaan dan dari pihak penyewa (pemenang lelang) juga telah menyetujui kesepakatan yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan (panitia lelang). Permasalahan wanprestasi ini tidak sampai mengarah ke pengadilan, karena dalam mengatasi permasalahan ini sudah dimusyawarahkan secara baik-baik supaya permasalahan ini bisa cepat selesai dan tidak berlarut-larut.

2. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Tinjauan Ash-Shulhu

Berdasarkan pada Hukum Perikatan Islam, bahwasannya dalam menyelesaikan suatu permasalahan/perselisihan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) jalan berikut: pertama, dengan melakukan perdamaian (*ash-shulhu*); yang kedua, dengan jalan arbitrase (*tahkim*); dan yang ketiga ialah melalui proses peradilan (*al-qadha*). Akan tetapi, dalam menyelesaikan sengketa pada penelitian ini menggunakan jalan yang pertama, yakni melakukan perdamaian (*ash-shulhu*) di antara kedua pihak. Penjelasan *shulhu* dalam ilmu *fiqh* ialah suatu perjanjian (akad) yang dilakukan untuk mengakhiri

persengketaan antara kedua belah pihak yang saling bersengketa dengan cara melakukan perdamaian, yang mana dalam hal ini tidak ada pihak yang dinyatakan kalah total, dan juga dalam memutuskan permasalahan ini tidak menyerahkan pada pihak ketiga (mediator).

Dari temuan penelitian yang didapatkan, dalam kontrak perjanjian terdapat kasus yang dipersengketakan, yakni permasalahan pertama yang terjadi pada tahun 2017, yang mana penyewa dari awal memang sudah melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, sekaligus bertanda tangan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati bersama, akan tetapi di tengah-tengah masa sewa, penyewa tersebut secara diam-diam menyewakan tanah hasil pelelangan eks bengkok tersebut ke pihak lain. Tentu hal ini melanggar aturan pelelangan sewa tanah eks bengkok pada perjanjian kontrak yang telah disepakati di awal. Permasalahan kedua terjadi pada tahun 2018, yang mana penyewa terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada waktu yang telah ditentukan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati di awal.

Menurut jumhur ulama, rukun *shulh* itu ada 4 (empat), yaitu: adanya kedua belah pihak yang melakukan *shulh*, adanya lafal ijab dan qabul, adanya kasus yang dipersengketakan, dan yang terakhir terdapat perdamaian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁹⁷ Menurut pendapat peneliti sendiri, pada pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok

⁹⁷ Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 63.

dalam penelitian ini sudah sesuai dengan rukun *shulh* di atas, karena dalam hal ini lafal ijab dan qabul sudah otomatis terjadi pada saat penyerahan kontrak perjanjian pelepasan sewa tanah eks bengkok tersebut.

Terkait dengan rukun *shulh* yang terakhir, yakni dalam pelaksanaan perdamaian tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Jadi, dalam penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini sudah sesuai dengan rukun *shulh* tersebut, hal ini dikarenakan dalam penyelesaian permasalahannya bisa diselesaikan dengan kekeluargaan, dan dari pihak penyewa (pemenang lelang) juga telah menyetujui kesepakatan yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan (panitia lelang).

Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi hal tersebut dapat ditarik suatu pemahaman bahwa apabila rukun ini telah terpenuhi, maka perjanjian perdamaian ini otomatis sudah menjadi suatu ikatan hukum, dimana masing-masing pihak tersebut mempunyai kewajiban untuk melaksanakan hal-hal apa saja yang terdapat dalam isi perjanjian perdamaian. Jika seandainya terdapat salah satu pihak yang tidak memenuhi/melaksanakan isi perjanjian tersebut, maka pihak yang lain dapat menuntut agar perjanjian perdamaian itu bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya, atau bisa juga dipaksakan dalam pelaksanaannya. Sebagai catatan tambahan, bahwa perjanjian perdamaian ini tidak bisa dibatalkan oleh satu pihak saja, dan semisal ingin dibatalkan maka harus disepakati oleh kedua belah pihak tersebut.

Terkait dengan syarat sahnya suatu perjanjian dalam *shulh* ini, dapat diklasifikasikan pada beberapa hal berikut: Pertama, terkait dengan subjek atau orang yang melaksanakan perdamaian harus cakap secara hukum dan mempunyai kekuasaan ataupun kewenangan untuk melepaskan haknya dalam perjanjian tersebut. Adapun terkait dengan objeknya ialah dalam perdamaian ini haruslah berbentuk harta berwujud maupun tidak berwujud, dapat dinilai, diserahterimakan, bermanfaat, dan dapat diketahui secara jelas.⁹⁸

Menurut pendapat peneliti sendiri, pada pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok dalam penelitian ini sudah sesuai dengan syarat kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, yakni para pihak sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan para pihak tersebut tidak dilarang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Adapun terkait dengan objeknya, dalam kontrak perjanjian ini terdapat objek berupa sewa menyewa tanah eks bengkok dengan jenis tanah sawah.

Kedua, tidak semua permasalahan itu dapat didamaikan dengan cara perjanjian perdamaian. Adapun permasalahan yang boleh atau dapat didamaikan itu hanyalah terkait dengan harta yang dapat dinilai, dan hal-hal dalam bidang muamalah saja, sedangkan mengenai permasalahan yang menyangkut dengan hak Allah itu tidak bisa didamaikan.⁹⁹ Dalam penelitian ini, penyelesaian wanprestasi yang dilakukan antara panitia

⁹⁸ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 140.

⁹⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 30.

lelang (pihak yang menyewakan) dengan pemenang lelang (penyewa) yang terjadi di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini termasuk ke dalam perdamaian dalam hal muamalah, yang mana wanprestasi ini terjadi dalam hal sewa menyewa atau disebut juga dengan akad *ijarah* dalam fiqh muamalah.¹⁰⁰

Ketiga, terkait ijab dan qabul, dalam hal ini qabul haruslah sejalan dengan ijab, maka tidak sah suatu perdamaian tersebut apabila qabul berbeda dari ijab.¹⁰¹ Menurut pendapat peneliti sendiri, pada pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok dalam penelitian ini sudah sesuai dengan syarat sah *shulh* tersebut, karena dalam hal ini lafal ijab dan qabul sudah otomatis terjadi pada saat penyerahan kontrak perjanjian pelelangan sewa tanah eks bengkok.

Keempat, syarat dalam pelaksanaan perdamaian itu bisa dilakukan dengan dua cara, yakni bisa melalui sidang pengadilan ataupun non pengadilan. Untuk penyelesaian sengketa melalui non pengadilan, bisa dilakukan oleh mereka sendiri tanpa harus melibatkan pihak lain atau bisa juga dengan meminta bantuan orang lain untuk dijadikan sebagai pihak penengah. Akad perdamaian yang terjadi antara panitia lelang (pihak yang menyewakan) dengan pemenang lelang (penyewa) yang terjadi di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini termasuk ke dalam penyelesaian sengketa yang diselesaikan di luar pengadilan, dimana permasalahan yang

¹⁰⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 176.

¹⁰¹ Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, 64.

terjadi hanya diselesaikan oleh kedua belah yang bersengketa, dan permasalahannya dapat diselesaikan dengan damai.

Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi penjelasan di atas, dapat ditarik suatu pemahaman bahwasannya dalam menjalin perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa maka masing-masing pihak terlebih dahulu harus mengetahui apa saja yang menjadi rukun dan syarat sah perjanjian perdamaian ini, supaya nantinya perdamaian (*shulh*) yang mereka buat bisa berjalan dengan lancar, bisa digunakan untuk mengatasi masalah yang ada, serta tali silaturahmi akan tetap terjaga dengan baik.

Allah Swt. berfirman dalam Surah An-Nisa' (4) ayat 128:

... وَالصُّلْحُ خَيْرٌ

Artinya: “... dan perdamaian itu adalah perbuatan yang baik”.

Untuk selanjutnya, dalam penyelesaian permasalahan wanprestasi dengan cara perdamaian ini juga telah sesuai dengan anjuran yang telah dijelaskan dalam Al-Qur'an Surah Al-Hujurat ayat 10 yang berbunyi:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Artinya: “*Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu (yang berselisih) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu mendapat rahmat*”.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwasannya dalam menyelesaikan 2 (dua) perkara wanprestasi ini menggunakan akad perdamaian (*shulh*) semua. Untuk mengatasi kedua permasalahan tersebut, maka panitia lelang (pihak yang menyewakan) bermusyawarah untuk mengambil jalan tengah di antara kedua pihak, supaya nantinya permasalahan yang telah terjadi ini tidak semakin rumit, tidak berlarut-larut, dan tetap menjalin tali persaudaraan.

Dari temuan penelitian yang didapatkan, solusi perdamaian yang diambil dalam menyelesaikan kedua permasalahan ini ialah sebagai berikut: Pada permasalahan pertama, yakni pemenang lelang (penyewa) yang di tengah-tengah masa sewa secara diam-diam telah menyewakan tanah eks bengkok hasil lelang tersebut ke pihak lain. Dalam mengatasi hal ini, panitia lelang (pihak yang menyewakan) akan mencabut tanah eks bengkok hasil lelang tersebut dan uang yang telah dibayarkan untuk sewa tanah tersebut seluruhnya tidak dikembalikan pada penyewa. Solusi ini dapat diterima baik oleh pemenang lelang (penyewa) sebagai sanksi bagi dirinya, karena dengan sadar telah melakukan wanprestasi pada kontrak pelelangan sewa tanah eks bengkok, yang mana dalam kontrak perjanjian tersebut terdapat aturan-aturan yang harus ditaati dan akan mendapat sanksi apabila tidak menaati aturan yang berlaku.

Adapun pada permasalahan kedua, yakni penyewa terlambat ataupun belum melakukan pembayaran biaya lelang sewa tanah pada

waktu yang telah ditentukan pada kontrak perjanjian yang telah disepakati di awal. Dalam mengatasi hal ini, panitia lelang (pihak yang menyewakan) akan mengambil alih kontrak perjanjian tersebut kepada peserta lelang yang lain, yang mana peserta lelang ini pada waktu penawaran harga lelang sempat kalah dengan pemenang lelang yang ternyata telah melakukan wanprestasi ini. Oleh karenanya, peserta lelang itu ditetapkan sebagai pemenang lelang cadangan untuk menggantikan posisi pemenang lelang yang tidak menaati aturan-aturan dalam kontrak perjanjian. Solusi ini juga dapat diterima baik oleh pemenang lelang (penyewa) sebagai sanksi bagi dirinya, karena dengan sadar telah melakukan wanprestasi pada kontrak pelelangan sewa tanah eks bengkok, yang mana dalam kontrak perjanjian tersebut terdapat aturan-aturan yang harus ditaati dan akan mendapat sanksi apabila tidak menaati aturan yang berlaku tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil data penelitian di Kelurahan Garum Kab. Blitar tentang penyelesaian sengketa wanprestasi pelelangan sewa tanah eks bengkok tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu dan telah dianalisa oleh peneliti sendiri, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Wanprestasi di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini terjadi karena adanya beberapa faktor-faktor yang memicu terjadinya sengketa. Adapun faktor-faktor tersebut terbagi menjadi dua, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal dalam penelitian ini ialah adanya unsur kesengajaan seperti penundaan dalam pembayaran dan karena kurangnya kesadaran hukum masyarakat sekitar. Adapun faktor eksternal dalam penelitian ini ialah karena ketidaktepatan dalam prediksi keuangan dan keadaan ekonomi masyarakat yang tidak stabil.

2. Hasil penelitian ini memang tidak seluruhnya sesuai dengan pasal-pasal yang tertera dalam KUH Perdata, akan tetapi penelitian ini telah sesuai dengan rukun dan syarat sah dalam *ash-shulhu*. Jadi, kedua permasalahan wanprestasi di atas bisa diselesaikan dengan kekeluargaan dan dari pihak penyewa (pemenang lelang) juga telah menyetujui kesepakatan yang ditawarkan oleh pihak yang

menyewakan (panitia lelang). Permasalahan wanprestasi ini tidak sampai mengarah ke pengadilan, karena dalam mengatasi permasalahan ini sudah dimusyawarahkan secara baik-baik supaya permasalahan ini bisa cepat selesai dan tidak berlarut-larut.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi pihak penyewa (pemenang lelang) sebelum menyepakati kontrak perjanjian seharusnya memahami dan mencermati terlebih dahulu hal-hal apa saja yang terdapat dalam isi kontrak perjanjian tersebut.
2. Bagi pihak yang menyewakan (panitia lelang) seharusnya meningkatkan analisis kemampuan dan kesanggupan terhadap calon penyewa yang mengikuti pelelangan tanah eks bengkok.
3. Perlu adanya tindak lanjut dan komunikasi yang aktif antara pihak penyewa (pemenang lelang) dengan pihak yang menyewakan (panitia lelang), supaya hal ini dapat meminimalisir kemungkinan adanya sengketa wanprestasi.
4. Perlu dilakukannya sosialisasi kepada masyarakat sekitar terkait dengan pelaksanaan pelelangan sewa tanah eks bengkok dan untuk mengubah pola pikir masyarakat yang masih awam agar menjadi masyarakat yang sadar akan hukum, baik dalam hukum positif maupun hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2006.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press, 2010.

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana, 2018.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Ghoni, M. Djunaedi dan Fauzan Almansur. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-ruzz Media, 2012.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Jauhari. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*. Yogyakarta: Deepublish, 2017.
- Malikah, Zumrotul. *Konsep Harga Lelang dalam Perspektif Islam*. Semarang: IAIN Walisongo, 2012.
- Margono, Suyud. *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010.
- Matompo, Osgar S. dan Moh. Nafri Harun. *Pengantar Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2017.
- Miles, Matthew B. dan A. Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosdakarya, 2010.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1980.
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo, 2008.

- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Nopriansyah, Waldi. *Hukum Bisnis di Indonesia: Dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Nugroho, Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Pramono, Nindyo. *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung, 1991.
- S., Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE, 2009.
- S., Salim H., Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- S., Salim H. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Saliman, Abdul R., Hermansyah, dan Ahmad Jalis. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Santoso, Lukman. *Hukum Perikatan*. Malang: Setara Press, 2016.
- Sari, Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta: Grasindo, 2007.
- Sembiring, Jimmy Joses. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: Visimedia, 2011.

- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Soekantono, Soejono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Universitas Islam Press, 1981.
- Soemitro, Rahmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.
- Soeroso. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Sumardjono, Maria S. W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Syafa'at, Rachmad. *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Malang: Surya Pena Gemilang, 2011.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Windari, Ratna Artha. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Yahman. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Zaidah, Yusna. *Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan dan Arbitrase Syari'ah di Indonesia*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2016.

Jurnal

Abdullah. "Tinjauan Hukum Pemanfaatan Tanah Bengkok Oleh Mantan Kepala Desa X di Kecamatan Gunung Jati," *Equivalent*, no. 2 (2019): 35-42.

<https://media.neliti.com/media/publications/338399-tinjauan-hukum-pemanfaatan-tanah-bengkok-48df69c0.pdf>

Arifin, Miftah. "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian," *Ius Constituendum*, no. 1 (2020): 66-82.

<https://journals.usm.ac.id/index.php/jic/article/download/2119/1484>

Fauzi, Nur. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Berbasis Shulh (Damai) Untuk Mencapai Keadilan," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, no. 2 (2018): 211-225.

<http://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/JHES/article/download/3922/2341>

Graciano, Johannes Maria Vianney. "Akibat Hukum Pelelangan Tanah yang Menjadi Objek Sewa Menyewa," *Jurnal Magister Hukum Udayana*, no. 2 (2020): 319-329.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/38365/35890>

Rijali, Ahmad. "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Alhadharah*, no. 33 (2018): 81-95. <https://jurnal.uin->

[antasari.ac.id/index.php/alhadharah/article/download/2374/1691](https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/alhadharah/article/download/2374/1691)

Rosita. “Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi),”
Jurnal al-Bayyinah, no. 2 (2017): 99-113. <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/albayyinah/article/download/20/17>

Skripsi

Kurniawan, M. Najib Setiabudi. “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman (Studi Perspektif Hukum Perdata dan Fiqh Muamalat),” Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2018.

Lely, Irma Fitri Nur. “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi),” Skripsi, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020.

Shidiq, Amar Fajar. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok Untuk Produksi Batu Bata Di Desa Kebonrowopucang Kecamatan Karangdadap Kabupaten Pekalongan,” Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Pekalongan, 2019.

LAMPIRAN



PEMERINTAH KABUPATEN BLITAR
KECAMATAN GARUM
KELURAHAN GARUM
Jalan Majapahit No. 1 Garum
E-Mail : kelurahangarum@gmail.com
BLITAR

66182

SURAT KETERANGAN

Nomor : 470/ 29 /409.11/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini kami, Lurah Garum Kecamatan Garum Kabupaten Blitar, menerangkan dengan sebenarnya bahwa yang tersebut dibawah ini

Nama : Fadhila Amanda Putri
NIM : 18220100
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah kami setuju untuk melaksanakan penelitian di Kelurahan Garum Kabupaten Blitar sebagai syarat penyusunan skripsi dengan judul: **"Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu (Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kabupaten Blitar)"**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

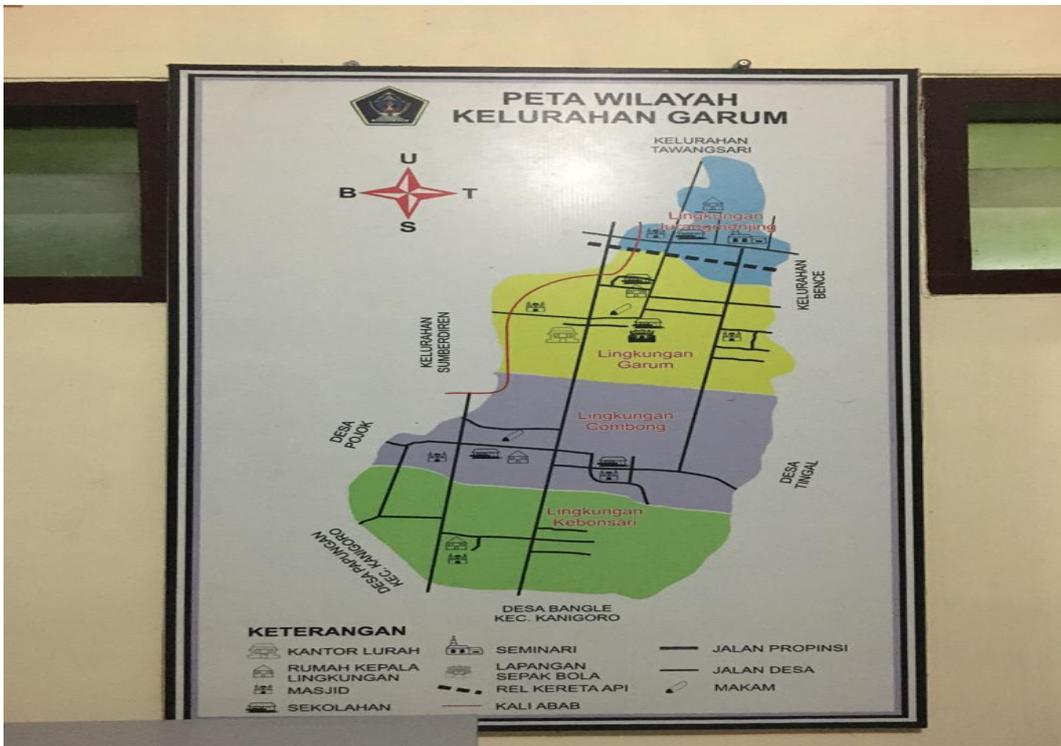
Garum, 11 Januari 2022
Lurah Garum

HARWOTO, S. Sos
Penata Tingkat I
NIP. 19670815199003 1 008

Surat Izin Balasan Penelitian di Kelurahan Garum Kab. Blitar



Dokumentasi Kantor Kelurahan Garum Kab. Blitar tampak dari depan



Dokumentasi Peta Wilayah Kelurahan Garum Kab. Blitar



Dokumentasi salah satu area tanah eks bengkok Kelurahan Garum Kab. Blitar

DATA TANAH EKS BENGKOK KELURAHAN GARUM YANG DISEWA UNTUK MASA TANAM 2021

No	Jenis Tanah Bengkok	Kelas tanah	No Sertifikat		Luas (M ²)	Penambahan/ (Pengurangan) luas tanah (M ²)	Keterangan Penambahan/ (Pengurangan) luas tanah (M ²)	Luas Tanah yang disewaikan masa tanam 2021 (M ²)	Validasi data			KETERANGAN
			Hak Pakai	No Seri					Penambahan luas tanah (M ²)	Pengurangan luas tanah (M ²)	Luas tanah yang disewaikan masa tanam 2021 (M ²)	
1	Eks bengkok Jogoboyo	S II	30	BM 128199	4,329	-	-	4,329				02
2	Eks bengkok Ulu-ulu	S II	29	BM 128198	5,214	-	-	5,214				10
3	Eks bengkok Kasun	S III	28	BM 128197	6,540	-	-	6,540				09
4	Eks bengkok Kasun	S II	27	BM 128196	4,639	-	-	4,639				08
5	Eks bengkok Modin	S III	11	BM 128215	5,626	-	-	5,626				93
6	Eks bengkok Lurah	S II	16	BM 128157	2,788	-	-	2,788				67
7	Eks bengkok carik	S I	20	BM 128212	13,986	(13,986)	Untuk SMPN 3 Garum	-				58X
8	Eks bengkok bayan	S III	21	BM 128211	5,837	-	-	5,837				57
9	Eks bengkok lurah	S II			14,500	-	-	14,500				61
10	Eks bengkok bayan V	S II	17	BM 128156	5,612	-	-	5,612				138
11	Eks bengkok IV	S III	13	BM 128160	6,176	-	-	6,176				11
Luas Total					75,247			61,261				

- Apabila ada data yang tidak benar, supaya di tambahkan di kolom validasi data

Mengetahui,
LURAH GARUM
[Signature]
HARWOTO, S.Sos
Penata Tk. I
NIP. 19670815 199003 1 008

KETERANGAN
(11) Diisi bila ada penambahan luas tanah
(12) Diisi bila ada pengurangan luas tanah
(13) Diisi luas tanah yang disewa untuk masa tanam 2021 setelah divalidasi

Dokumentasi data tanah eks bengkok Kelurahan Garum Kab. Blitar yang disewa Masa tanam 2021



Wawancara bersama Bapak Harwoto selaku Lurah Garum



Foto bersama Bapak Harwoto dan Bapak Tanto Prayogo



Foto bersama Bapak Teguh Wiyono selaku salah satu panitia pelelangan sewa tanah eks bengkok Kelurahan Garum Kab. Blitar



Wawancara bersama Ibu Nia selaku pemenang lelang (pihak penyewa) Tahun 2017



Wawancara bersama Bapak Rurroji selaku pemenang lelang (pihak penyewa)
Tahun 2018

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Fadhila Amanda Putri

NIM : 18220100

TTL : Blitar, 20 April 2000

Alamat : Lingk. Combong RT. 01 RW. 02 Kelurahan
Garum Kecamatan Garum, Kabupaten
Blitar

No. Hp : 081330820530

Email : fdh.amanda@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal

1. TKIT Al-Hikmah Bence : 2005-2006
2. MIN Gedog Kota Blitar : 2006-2012
3. SMPN 4 Blitar : 2012-2015
4. MAN Kota Blitar : 2015-2018
5. UIN Maulana Malik Ibrahim Malang : 2018-2022

Riwayat Pendidikan Non-Formal

1. TPQ Al-Barokah Combong Garum : 2006-2012
2. Madin Sirojul Umam : 2008-2014

Riwayat Magang

1. Pengadilan Agama Kepanjen Kelas IB : 2019
2. Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB : 2021