

## **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Ash-Shulhu**

**Fadhila Amanda Putri**

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

[fdh.amanda@gmail.com](mailto:fdh.amanda@gmail.com)

### **Abstrak**

Pemanfaatan tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar ini dapat digunakan untuk tanah sawah dan pertokoan, akan tetapi dalam artikel ini lebih terfokus pada sewa-menyewa tanah sawah dengan sistem lelang. Artikel 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. Artikel 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. Artikel ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dan 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 dalam artikel ini tidak seluruhnya sesuai dengan pasal-pasal yang tertera dalam KUH Perdata, akan tetapi 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.

**Kata Kunci:** penyelesaian; wanprestasi; pelelangan; sewa tanah.

### **Pendahuluan**

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 ditetapkannya gaji pokok setiap bulannya. Namun saat ini, keberadaan tanah bengkok dapat digolongkan dalam penghasilan tambahan untuk kepala desa dan

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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.<sup>1</sup>

Kondisi tanah di Kelurahan Garum 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).<sup>2</sup>

Dalam memanfaatkan tanah eks bengkok di Kelurahan Garum ini dapat dilakukan dengan cara sewa-menyeWA tanah sawah dan pertokoan, akan tetapi dalam artikel 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.<sup>3</sup> Setiap pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang berkaitan, maka sewa-menyeWA termasuk dalam perjanjian timbal balik. 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 fasilitas pada penduduk Kelurahan Garum agar bisa ikut dalam pemanfaatan tanah eks bengkok tersebut.<sup>4</sup> Sistem pelelangan tanah eks bengkok ini setiap 2 (dua) tahun sekali akan disewakan kepada masyarakat. Adapun dalam proses sistem lelang, 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

<sup>1</sup> Harwoto, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

<sup>2</sup> Data Profil Kelurahan Garum Kabupaten Blitar.

<sup>3</sup> 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>

<sup>4</sup> Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): **2580-2658**

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

jangka waktu 2 (dua) tahun ini peluang petani untuk menanam jagung lebih besar dibandingkan dengan menanam padi.<sup>5</sup>

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 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.<sup>6</sup>

Terkait data luas tanah eks bengkok yang disewa untuk masa tanam tahun 2021 ini pada awal luas totalnya sejumlah 75,247 m<sup>2</sup>, akan tetapi terdapat pengurangan luas tanah sejumlah 13,986 m<sup>2</sup> karena tanah tersebut akan dipakai untuk pembangunan SMPN 3 Garum, jadi luas total sekarang ialah sejumlah 61,261 m<sup>2</sup>. 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 data sewa untuk masa tanam tahun 2021 ini mayoritas bertempat di Lingkungan Garum pada Kelas 1.<sup>7</sup>

Adapun permasalahan yang ditemukan dalam artikel 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

<sup>5</sup> Harwoto, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

<sup>6</sup> Teguh Wiyono, wawancara, (Blitar, 25 Oktober 2021).

<sup>7</sup> Data Sewa Tanah Eks Bengkok Kelurahan Garum Kab. Blitar.

# JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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.

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.

## Metodologi Penelitian

Artikel ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris atau disebut juga dengan penelitian lapangan (*field research*), serta menggunakan pendekatan kualitatif.<sup>8</sup> Sumber data primer yang diperoleh dari lapangan melalui para narasumber atau informan yang terlibat, sedangkan sumber data sekundernya berupa data-data yang diperoleh dengan kajian pustaka, seperti buku-buku ilmiah dan hasil penelitian.<sup>9</sup> Terkait pengumpulan datanya dilakukan dengan wawancara kepada narasumber yang bersangkutan serta dilengkapi dengan dokumentasi.<sup>10</sup> Adapun dalam pengolahan datanya dilakukan dengan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.<sup>11</sup> Penelitian ini dilakukan karena adanya perkara dan objek penelitian yang memiliki unsur keterbaharuan, mulai dari sistem pelaksanaan hingga upaya penyelesaiannya. Hal inilah yang menjadi unsur pembeda dalam sistem pelelangan sewa tanah di antara Desa/Kelurahan lain yang berada di Kabupaten Blitar.

## Hasil dan Pembahasan

### 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, baik dari faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal yang pertama ialah adanya unsur kesengajaan berupa penundaan dalam pembayaran. Dari temuan penelitian yang diperoleh, bahwasannya

<sup>8</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018), 150.

<sup>9</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2017), 71.

<sup>10</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), 31.

<sup>11</sup> Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Alhadharah*, no. 33 (2018): 94.

<https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/alhadharah/article/download/2374/1691>

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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.<sup>12</sup> Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam menanggapi hal tersebut dapat ditarik suatu pemahaman bahwasannya baik dari pihak penyewa (pemenang lelang) maupun pihak yang menyewakan (panitia 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.

Faktor internal yang kedua ialah karena kurangnya kesadaran hukum masyarakat. Dari temuan penelitian dan keterangan dari Ibu Nia, selaku pemenang lelang (penyewa) yang melakukan wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar pada tahun 2017, diperoleh informasi bahwa dalam permasalahan wanprestasi ini terdapat pihak ketiga (pihak lain) yang menyewa tanah eks bengkok dari pihak penyewa (pemenang lelang) sebelumnya. Permasalahan tersebut dapat terjadi karena ketidaktahuan pihak ketiga bahwa tanah eks bengkok tersebut tidak boleh disewakan 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.

Adapun faktor eksternal yang pertama ialah ketidaktepatan dalam prediksi keuangan. Dari temuan penelitian dan keterangan dari Bapak Rurroji, selaku pemenang lelang (penyewa) yang melakukan wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar pada tahun 2018, diperoleh informasi bahwa adanya prediksi keuangan yang kurang tepat dari pihak penyewa (pemenang lelang). Terkait dengan 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 dalam

<sup>12</sup> 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>

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

unsur yang terjadi di luar kehendak. Meskipun begitu, hal ini tetap 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) 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.<sup>13</sup>

Faktor eksternal yang kedua ialah karena keadaan ekonomi yang tidak stabil. Dari temuan penelitian yang diperoleh, bahwasannya terdapat 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 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. Permasalahan ini timbul akibat kurangnya kemampuan pihak penyewa (pemenang lelang), dalam hal ini prestasi atau kewajiban tersebut tidak bisa dipenuhi oleh 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 dan menjadi sengketa wanprestasi pada pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar.

### Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Terhadap Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok

Dalam upaya penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pelelangan sewa tanah eks bengkok di Kelurahan Garum Kab. Blitar, maka perlu adanya tinjauan dari KUH Perdata serta hukum Islam, dalam penelitian ini mengambil tinjauan ash-shulhu dalam menganalisis kasus tersebut. Adapun upaya penyelesaian yang akan dibahas pertama ini ialah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH 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 dilaksanakan dengan kontrak perjanjian. 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*

<sup>13</sup> Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 84.

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

*atau lebih telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”.<sup>14</sup> 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, 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.<sup>15</sup> Dari keempat syarat sahnya 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 sahnya suatu perjanjian. Dalam kesepakatan ini dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan, baik secara tertulis, lisan, diam-diam, ataupun simbol tertentu.<sup>16</sup>

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.

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.<sup>17</sup>

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

<sup>14</sup> Salim H.S., Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 7.

<sup>15</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 313.

<sup>16</sup> I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010), 51.

<sup>17</sup> Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 111.

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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.<sup>18</sup> Menurut pendapat peneliti sendiri, dalam pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok dalam 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.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup> Adapun pengertian wanprestasi itu sendiri ialah suatu keadaan dimana salah satu pihak atau debitur itu lalai atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang telah ditentukan dalam kontrak perjanjian awal.<sup>21</sup>

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.<sup>22</sup>

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).

<sup>18</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 67.

<sup>19</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 17.

<sup>20</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011), 260.

<sup>21</sup> Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), 2.

<sup>22</sup> Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalil, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), 44.

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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 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*”.<sup>23</sup> 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. Untuk mengatasi kedua permasalahan wanprestasi di atas, 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.

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 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

---

<sup>23</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 314.

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

pengadilan, karena dalam mengatasi permasalahan ini sudah dimusyawarahkan secara baik-baik supaya permasalahan ini bisa cepat selesai dan tidak berlarut-larut.

Terkait upaya penyelesaian yang kedua ditinjau dari hukum Islam, yakni *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.<sup>24</sup> Menurut pendapat peneliti sendiri, pada pelaksanaan lelang sewa tanah eks bengkok 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 pelelangan 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

<sup>24</sup> Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 63.

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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.<sup>25</sup> 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.<sup>26</sup> Dalam penelitian ini, penyelesaian wanprestasi yang dilakukan antara panitia 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.<sup>27</sup>

Ketiga, terkait ijab dan qabul, dalam hal ini qabul haruslah sejalan dengan ijab, maka tidak sah suatu perdamaian tersebut apabila qabul berbeda dari ijab.<sup>28</sup> 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 terjadi hanya diselesaikan oleh kedua belah yang bersengketa, dan permasalahannya dapat diselesaikan dengan damai.

---

<sup>25</sup> Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 140.

<sup>26</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 30.

<sup>27</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 176.

<sup>28</sup> Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, 64.

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): 2580-2658

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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, yang 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 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) pekerjaan 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.

### 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

## JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): **2580-2658**

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

sendiri, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa sengketa wanprestasi ini bisa terjadi karena adanya beberapa faktor-faktor yang memicu terjadinya sengketa, diantaranya ialah adanya penundaan dalam pembayaran, kurangnya kesadaran hukum masyarakat sekitar, ketidaktepatan dalam prediksi keuangan, dan keadaan ekonomi masyarakat yang tidak stabil. Adapun 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.

### **Daftar Pustaka**

- Amiruddin dan Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo, 2006.
- 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>
- 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.
- Graciano, Johanes 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>
- 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.
- Matompo, Osgar S. dan Moh. Nafri Harun. Pengantar Hukum Perdata. Malang: Setara Press, 2017.
- Mujahidin, Ahmad. Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Pramono, Nindyo. Hukum Komersil. Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- 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>
- S., Salim H., Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih. Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU). Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Saliman, Abdul R., Hermansyah, dan Ahmad Jalis. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan. Jakarta: Kencana, 2005.

**JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW**

Volume 6 Issue 4 2022

ISSN (Online): **2580-2658**

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

Setiawan, I Ketut Oka. Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Soimin, Soedharyo. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Windari, Ratna Artha. Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.

Yahman. Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.