

## BAB II KERANGKA TEORI

### A. Perjanjian

#### 1. Definisi Perjanjian

Dalam KUH Perdata pasal 1313, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan.<sup>1</sup>

Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang membentuk perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari Undang-Undang<sup>2</sup> atau dengan perkataan lain ada perikatan yang terbentuk dari perjanjian dan perikatan yang terbentuk dari Undang-Undang. Sedangkan secara etimologis perjanjian atau kontrak diartikan perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.<sup>3</sup>

Dari kedua definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu kesepakatan antara satu orang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Jadi, dari pemaparan diatas dapat diketahui bahwa perjanjian-perjanjian yang diadakan oleh beberapa pihak merupakan termasuk perbuatan hukum. Mengenai apa yang telah mereka perjanjikan. Sebagaimana firman Allah SWT yang terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ  
بِهَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ  
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمُ مَا يُرِيدُ

<sup>1</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1233

<sup>3</sup> Pramadya puspa, *kamus hukum*, Semarang : CV Aneka, 1977, Hlm.248

Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Q.S Al-Maidah : 1 )

Dalam ayat Al-Maidah ayat 1 dijelaskan bahwa akad atau perjanjian itu termasuk janji setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hal ini -meliputi perjanjian-perjanjian antara hamba dengan Rabbnya dalam bentuk memegang teguh tugas *ubudiyah*, menunaikannya dengan sebaik-baiknya dan tidak mengurangi hak-haknya sedikitpun, juga perjanjian antara hamba dengan Raasulullah SAW yaitu dengan menaati dan mengikutinya.<sup>4</sup>

## 2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*).<sup>5</sup> Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat perjanjian yaitu :

### a. Persetujuan Kehendak ( Konsesus )

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan antara pihak-pihak mengenai inti perjanjian. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga akan dikehendaki pihak yang lainnya. Persetujuan bersifat sudah pasti, tidak lagi dalam perundingan. Kemauan yang bebas sebagai syarat utama dalam suatu perjanjian yang sah, perjanjian dianggap tidak ada jika perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan.

### b. Kecakapan Bertindak dalam perjanjian (*capacity*)

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum atau mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan peraturan dalam Undang-Undang, seseorang yang melakukan perjanjian adalah orang yang

<sup>4</sup> Syaikh Abdurrahman, *Tafsir al-Karim ar-Rahman Jilid -2*, Jakarta: Darul Haq, 2016. Hlm. 276.

<sup>5</sup> Supriyadi, *Dasar-dasar Hukum Perdata di Indonesia*, Kudus: CV Kiara Science, 2015. Hlm 140.

cakap atau berwenang melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan seseorang sebagaimana diatur dalam pasal 330 KUH Perdata yang menyatakan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum genap mencapai usia 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah menikah, apabila perkawinan itu dibubarkan mereka pada saat belum genap 21 tahun maka mereka tidak lagi dalam kedudukan dewasa.

c. Objek Perjanjian

Dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi ( pokok perjanjian ). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Berdasarkan pasal 1234 KUH Perdata prestasi terdiri atas:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Dan tidak berbuat sesuatu

d. Ada suatu sebab yang halal ( *causa* )

Pasal 1335 KUH Perdata menentukan bahwa suatu persetujuan yang diadakan tanpa kausa, kausa palsu, atau kausa yang tidak diperbolehkan maka tidak memiliki kekuatan hukum.

Syarat pertama dan kedua disebut juga dengan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Dalam hal tidak terpenuhinya unsur pertama ( kesepakatan ) dan unsur kedua ( kecakapan ) maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak memenuhi syarat ketiga ( suatu hal tertentu ) dan syarat keempat ( sebab yang halal ) maka perjanjiannya batal demi hukum.

Adapun syarat sahnya akad atau perjanjian dalam KHES adalah sebagai berikut :

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang ditetapkan

Dijelaskan dalam pasal 26 huruf (a) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat islam.<sup>6</sup> Sehingga apabila perjanjian

---

<sup>6</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 26 huruf (a).

atau akad tersebut bertentangan dengan syariat islam maka akad tersebut batal demi hukum.

b. Saling menyepakati dan ada pilihan

Dalam pasal 22d Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan salah satu rukun dari suatu akad harus atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. iDalam hal ini, tidak boleh ada paksaan antara kedua belah pihak. Maka dari itu, perjanjian yang diadakan tidak memiliki kekuatan hukum apabila tidak berdasarkan pada kehendak bebas dari para pihak yang membuat perjanjian.

c. Jelas dan Transparan

Dalam pasal 25 ayat ( 2 ) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan bahwa sighthat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara tulisan, atau perbuatan. Maksudnya adalah, apa yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak harus jelas tentang apa yang tertera dalam isi perjanjian, sehingga tidak imengakibatkan terjadinya kesalah pahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.

Dengan demikian, pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing ipihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi, sebab ataupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut.

### 3. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

#### a. Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian secara tertulis maupun perjanjian secara lisan. Perjanjian tertulis merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian melalui lisan

merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan ( cukup hanya dengan kesepakatan para pihak ). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, diantaranya :

- 1) Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
- 3) Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk notariil ( autentik ).<sup>7</sup>

**b. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Tanah**

Terdapat dua bentuk perjanjian sewa menyewa tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya :

- 1) Dalam Pasal 1570 KUH Perdata berbunyi :  
 “ jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum,apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”<sup>8</sup>

- 2) Selanjutnya dalam Pasal 1571 KUH Perdata berbunyi :  
 “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada iwaktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat “<sup>9</sup>

Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. Fungsi dengan idigunakannya perjanjian tertulis dalam sewa menyewa tanah, yaitu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, sebagai alat bukti dan untuk mendapatkan kepastian hukum.

---

<sup>7</sup> Abdur Rahman Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta:Sinar Grafika,Hlm.58.

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1570 ( Tentang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah )

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1571

#### 4. Putusnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUH Perdata hanya menyebutkan tentang hapusnya perikatan yang tercantum pada Pasal 1381 KUH Perdata. Walaupun demikian, ketentuan-ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian, karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan.

Berdasarkan pasal 1381 KUH Perdata, hapusnya perikatan diantaranya:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu disuatu tempat;
- c. Pembayaran hutang;
- d. Kompensasi
- e. Percampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Kebatalan atau pembatalan;
- i. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan;
- j. Karena lewatnya waktu.

#### B. Sewa Menyewa ( *Ijarah* )

##### 1. Definisi Sewa Menyewa ( *Ijarah* )

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih Sunnah, *al ijarah* berasal dari kata *al-ajru* ( upah ) yang berarti *al-iwadh* ( ganti atau kompensasi ). Menurut pengertian syara' *ijarah* berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.<sup>10</sup>

Ulama hanafiyah berpendapat *ijarah* adalah akad disertai kemanfaatan dengan memberikan ganti atau upah. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad atau suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan

---

<sup>10</sup> Sulaiman Al-Faifi, *Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, Bandung: Senja Media Utama, 2018. Hlm. 582.

Hambali menyatakan bahwa *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan dalam waktu tertentu dengan pengganti.<sup>11</sup>

Menurut Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna ( manfaat ) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di sertai dengan pemindahan kepemilikan itu sendiri. Dengan demikian akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya ada perpindahan hak guna dari yang menyewakan kepada si penyewa.<sup>12</sup>

Definisi mengenai prinsip *ijarah* juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Penyaluran Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana yang mengartikan prinsip *ijarah* sebagai transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.<sup>13</sup>

Dari beberapa pengertian tersebut dapat didefinisikan bahwa *ijarah* adalah suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

## 2. Syarat Sewa Menyewa ( *Ijarah* )

Akad *ijarah*, jika terpenuhi syarat-syarat tersebut, maka *ijarah* dipandang sah dan berlaku akibat hukumnya, yaitu :

- 1) Pemberi sewa berkewajiban untuk menyediakan aset ( barang sewa ) dan memungkinkan bagi penyewa untuk menikmati manfaat aset tersebut. Penyewa bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa dengan membayarkan upah sewa. Aset yang disewa adalah amanah ditangan penyewa, jika aset rusak tanpa pelanggaran dan kelalaian penyewa, dengan syarat upah sewa yang dibayar oleh penyewa

<sup>11</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung : CV Pustaka Setia, 2001, Hlm. 121

<sup>12</sup> Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000

<sup>13</sup> Rosita, *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, Jurnal Tahkim No. 01, 2018 : IAIN Ambon. Hlm.87.

harus adil, dalam arti jumlah sewa harus mencerminkan nilai manfaat yang didapatkan serta biaya yang dikeluarkan untuk pemeliharaan aset. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, pemeliharaan barang sewa yang sifatnya ringan adalah tanggung jawab yang menyewa.

- 2) Akad *ijarah* adalah akad yang mengikat, akad ini tidak bisa dibatalkan kecuali ada cacat atau hilangnya nilai manfaat bagi kedua pihak. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah satu dari dua orang yang melakukan akad maka akadnya batal, karena akad *ijarah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama', akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah satu dari dua orang yang melakukan akad, karena manfaat menurut mereka boleh diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- 3) Akad *ijarah* berakhir jika tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu lahan sawah, maka rumah tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh.<sup>14</sup>

### 3. Dasar Hukum

Dasar hukum *ijarah* terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 233 :

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ

<sup>14</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta : 2017, Muhammadiyah University Press.Hlm.126

بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ<sup>ج</sup> وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ  
ذَلِكَ<sup>ك</sup> فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا  
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا<sup>ل</sup> وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا  
جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ<sup>م</sup> وَاتَّقُوا

اللَّهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ<sup>ن</sup>

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.” ( Q.S Al-Baqarah:233)

Ayat tersebut adalah kabar, tapi maknanya adalah perintah sebagai suatu penempatan baginya pada suatu kedudukan yang telah diakui dan tetap, yang tidak butuh kepada perintah, yaitu hendaklah ( para ibu yang menyusukan anaknya sampai dua tahun). Dan ketika tahun tersebut diartikan sebagai setahun yang sempurna atau setahun kurang sedikit. Apabila seorang bayi telah sempurna dua tahun menyusu, maka telah selesailah masa

menyusunya dan air susu yang ada setelah itu berfungsi sama dengan segala macam makanan.<sup>15</sup>

Dapat diambil kesimpulan bahwa kewajiban seorang ibu dan ayah yang diberikan pada anaknya, maksudnya ayah memberikan mereka ( para ibu ) sandang pangan sebagai imbalan menyusukan anaknya. ( Apabila kedunya ingin ), maksudnya ibu bapaknya ( menyapih ) sebelum masa dua tahun dan timbul ( dari kerelaan ) atau persetujuan ( keduanya dan hasil musyawarah ) untuk mendapatkan kemaslahatan si bayi, (maka keduanya tidaklah berdosa ) atas demikian itu. ( Dan jika kamu ingin ) ditujukan kepada pihak bapak ( anakmu disusukan oleh orang lain ) dan bukan oleh ibunya, ( maka tidaklah kamu berdosa ) dalam hal itu ( jika kamu menyerahkan ) kepada orang yang menyusukan ( pembayaran upahnya ) atau upah yang hendak kamu bayarkan ( menurut yang patut ) secara baik-baik dan dengan kerelaan hati.<sup>16</sup>

Sedangkan landasan sunnahnya dapat dilihat dari hadist Rasulullah SAW, hadist riwayat Bukhori dari Jabir bin Abdillah menyebutkan:

حديث جابر بن عبد الله نهي النبي عن المخابرة والمحاولة  
وعن بيع اتمر حتى ييدو صلاحها وأن لا نباع إلا  
بالدينار والدرهم إلا العرايا ( رواه بخري )

Artinya: “*Jabar bin Abdillah r.a berkata : Rasulullah SAW melarang menyewakan sawah, ladang atau kebun dengan memungut sebagian dari hasilnya. Juga melarang menjual buah di atas pohon sehingga jelas baiknya, dan tidak boleh dibeli kecuali dengan uang tunai ( dinar atau dirham ) kecuali ‘ariyah.*” ( H.R Bukhari).<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Syaikh Abdurrahman, *Tafsir al-Karim ar-Rahman Jilid -I*, Jakarta: Darul Haq, 2016. Hlm. 326.

<sup>16</sup> Jalaludin Muhammad bin Ahmad al-Mahali, *Terjemah Tafsir Jalalain Jilid-I*, Depok: 2018, Senja Media Utama. Hlm 103-104.

<sup>17</sup> Muhammad Fu’ad Abdul Baqi, *Hadits Shahih Bukhari Muslim*, Depok: 2017, PT Palapa. Hlm. 425.

#### 4. Rukun dan Syarat Ijarah

Adapun golongan Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanafiyah berpendirian bahwa rukun *ijarah* terdiri atas :

- 1) *Muajjir* (pihak yang memberikan *ijarah* )
- 2) *Musta'jir* ( orang yang membayar *ijarah*)
- 3) *Al-ma'qud alaihi*
- 4) *Sighat*

### C. Sistem Pelelangan

#### 1. Pengertian Lelang

Pengertian lelang (*muzayyadah*) menurut bahasa adalah kata *muzayyadah* (مزيدة) berasal dari kata *zâdâ-yâzidu-ziyadah* ( زاد - يزيد - زيادة ) yang artinya bertambah, makna *muzayyadah* artinya saling menambahi. Maksudnya adalah bahwa orang-orang saling menambahi harga dari suatu barang yang ditawarkan untuk dijual. Menurut istilah definisi dari *muzayyadah* adalah mengajak orang membeli suatu barang, dimana calon pembelinya saling menambahi nilai tawar harga, sehingga terhenti pada penawar tertinggi dan sebagaimana diketahui, dalam prakteknya dalam penjualan lelang, penjual menawarkan barang kepada para calon pembeli. Setelah itu para calon pembeli saling mengajukan harga untuk barang yang akan dibeli, sehingga terjadilah proses tawar menawar harga. Penjual nantinya akan menentukan siapa yang menang dalam artian berhak membeli barang yang ditawarkan dalam lelang tersebut.

Lelang merupakan suatu penjualan barang yang dilakukan didepan umum, dimana harga barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>18</sup> Selain itu, pasal 1 *Vendu Reglement* ( VR) yang merupakan dasar hukum lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan :

“ *penjualan umum ( lelang ) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai*

---

<sup>18</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta:2011, Rajawali Press. Hlm.239.

*pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup “*

Menurut Kepmenkeu Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :

*“ Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum, baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat “*

Menurut Rochmat Soemitro menyatakan:<sup>19</sup>

*“ Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap”*

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum-Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan menyebutkan :<sup>20</sup>

*“ Pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan/atau upaya mengumpulkan peminat. Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian lelang adalah :*

- a. Cara penjualan barang;
- b. Terbuka untuk umum;
- c. Penawaran dilakukan secara kompetisi;
- d. Pengumuman lelang dan/atau adanya upaya mengumpulkan peminat;

---

<sup>19</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Intruksi Lelang*, Bandung:1987,PT. Eresco.Hlm.106.

<sup>20</sup> Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum-Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, *Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia* (dikutip dari Makalah disampaikan dalam Sosialisasi RUU Lelang Medan 9 Desember 2004) dikutip pada tanggal 24-02-2021 pukul 11.16 WIB.

- e. Cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut diatas harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang.

Artinya, saat ini lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>21</sup> Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam KUHPerdata tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHPerdata. Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUHPerdata Buku III tentang perikatan. Dalam Pasal 1319 KUHPerdata berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Dalam pasal 1319 menyebutkan perbedaan perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Pasal 1457 KUHPerdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang atau jasa, kemudian pihak yang lain memberi upah atau harga yang telah disepakati.

## 2. Dasar Hukum Lelang

Praktik lelang (*muzayyadah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW, sebagaimana salah satu hadist yang membolehkan lelang sebagai berikut :

عن أنس بن مالك أنّ رجلاً من الأنصار جاء إلى النبي  
صلى الله عليه وسلم يسأله فقل لك في بيتك شيء قال  
بلى جلس نلبس بعضه ونبسط بعضه وقده نسرب فيه  
الماء قال ائتني بهما قال فأتاه بهما فأخذهما رسل

<sup>21</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بيده ثم قال من يشتري هذين فقل رجل أنا  
 خذهما بدرهمين فأعطاهما إياه وأخذ بدرهمين فأعطاهما  
 الأنصاري (رواه ترمذ)

Artinya : “Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang laki-laki Anshar yang datang menemui Nabi SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi SAW. Nabi SAW bertanya kepadanya “ Apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada. Sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air,” Nabi SAW berkata, “ Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya, Nabi SAW bertanya “ siapa yang mau membeli barang ini?” Salah satu sahabat beliau menjawab “ Saya mau membelinya dengan harga satu dirham “. Nabi SAW bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi SAW menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham”. Maka Nabi SAW memberikan dua barang tersebut kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. ( H.R Tirmidzi )

Adapun dalam hukum positif, ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai diberlakukan pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. *Vendu Instructie* ( Instruksi Lelang ) *staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu*

*Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

### 3. Rukun dan Syarat Lelang

Dalam kegiatan masyarakat, tentunya diperlukan adanya suatu peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah atau masyarakat setempat yang disepakati demi kepentingan bersama, hal ini dilakukan agar menghindari terjadinya kendala dan hal ini dilakukan sebagai preventif adanya kecurangan di antara para pihak. Demikian dalam jual beli lelang diperlukan aturan yang jelas dan mudah dipahami, adapun jual beli lelang juga diperlukan rukun dan syarat lelang, selain itu juga diperlukan adanya batasan-batasan tertentu yang jelas pula dalam larangannya harus mereka hindari.

Adapun rukun jual beli lelang adalah sebagai berikut:

- a. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat
- c. Kepemilikan atau kuasa penuh pada barang yang dijual atau dilelang
- d. Kejelasan dan transparansi barang yang dilelang
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan

- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.<sup>22</sup>

Agar suatu jual beli lelang yang dilakukan oleh para pihak penjual dan pembeli sah, maka harus memenuhi beberapa syarat. Adapun syarat-syarat jual beli lelang adalah sebagai berikut :

- a. Bukti dari pemohon lelang
- b. Bukti dari pemilik atas barang
- c. Keadaan fisik dari barang

Bukti dari pemohon lelang ini diperlukan untuk mengetahui bahwa permohonan lelang ini secara benar adalah orang yang berhak untuk melakukan pelelangan atas barang yang dimaksud. Kemudian bukti kepemilikan, diperlukan untuk mengetahui bahwa pemohon lelang merupakan orang yang berhak atas barang yang dimaksudkan. Bukti kepemilikan misalnya, tanda pembayaran, surat bukti hak atas tanah ( sertifikat ) dan yang lain sebagainya.

Untuk barang yang bergerak harus ditunjukkan mana barang yang akan dilelangkan, sedangkan untuk barang yang tetap, misalnya tanah atau lahan pertanian, harus menunjukkan bukti sertifikat yang masih berlaku.

#### 4. Asas-asas dalam Lelang

Adapun asas-asas dalam pelelangan adalah sebagai berikut :

- a. Asas Keterbukaan

Menghendaki seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang yang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini dibuat agar tidak menimbulkan terjadinya praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme ( KKN ).

- b. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang, harus dapat

---

<sup>22</sup> Sholikul Hadi, *Fiqh Muamalah*, Nora Media, Kudus: 2011, Hlm. 47-48.

memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini dibuat untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihakan hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum

Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang berupa akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

d. Asas Efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada waktu itu juga.

e. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak berkepentingan pertanggung jawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>23</sup>

## 5. Jenis Lelang

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Adapun jenis-jenis lelang adalah sebagai berikut :

---

<sup>23</sup> Iwan Setiawan, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Lelang Makanan Pada Pesta Pernikahan*, Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2019, Hlm. 38-39.

a. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain :

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara ( PUPN)
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan
- 3) Lelang Eksekusi Pajak
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit
- 5) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- 6) Lelang Eksekusi dikuasai atau tidak dikuasai Bea Cukai
- 7) Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 8) Lelang Eksekusi Barang Rampasan
- 9) Lelang Eksekusi Barang Temuan
- 10) Lelang Eksekusi Fidusia
- 11) Lelang Eksekusi Gadai.<sup>24</sup>

b. Lelang Non Eksekusi

- 1) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara atau daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah ( BUMN atau BUMD) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.<sup>25</sup>
- 2) Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjual barang milik

---

<sup>24</sup> Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>25</sup> Pasal 1 Angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN atau BUMD berbentuk persero.<sup>26</sup>

## 6. Fungsi Lelang

Fungsi lelang dibedakan atas fungsi privat dan fungsi publik adalah :

### a. Fungsi Privat

Karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Fungsi ini dimanfaatkan untuk memberikan pelayanan penjualan barang kepada masyarakat atau pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang, maupun kepada peserta lelang.

### b. Fungsi Publik

- 1) Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka pengamanan terhadap aset yang dimiliki atau dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya.
- 2) Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat cepat, aman tertib dan memberikan harga yang wajar
- 3) Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.<sup>27</sup>

## 7. Manfaat Lelang

Pelaksanaan jual beli lelang tentunya mempunyai manfaat bagi pihak penjual maupun pihak pembeli barang lelang. Adapun bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut :

- a. Mengurangi rasa kecurigaan atas tuduhan kolusi dari masyarakat ( dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN, atau BUMD ) atau dari pemilik barang ( dalam lelang eksekusi ), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum dapat mengontrol pelaksanaannya.

---

<sup>26</sup> Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>27</sup> S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Medan:2002, Pustaka Bangsa, Hlm.9.

- b. Menghindari adanya sengketa hukum.
- c. Penjualan lelang sangat efisien karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
- d. Penjual akan mendapat pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
- e. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena dalam jual beli lelang sendiri bersifat gamblang ( transparan ).

Selanjutnya jual beli lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, adalah sebagai berikut :

- a. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah.  
 Dalam sistem lelang mewajibkan para pejabat lelang meneliti terlebih dahulu mengenai keabsahan penjual barang yang akan dijual ( legalitas subjek dan objek lelang )
- b. Dalam hal barang yang dibeli  
 Merupakan barang yang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta jual beli ke Notaris, akan tetapi risalah lelang pembeli dapat langsung ke kantor Pertahanan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena risalah lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.<sup>28</sup>

#### **D. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ( KHES**

##### **1. Sejarah mengenai Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ( KHES )**

Dengan adanya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menjadikan suatu kebutuhan yang sangat mendesak bagi ketersediaan sumber hukum terapan Peradilan Agama khususnya dalam bidang ekonomi syariah pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. Selain itu, terbitnya KHES mernjadi sebuah kebutuhan pokok di tengah-tengah maraknya perbankan syariah di pelosok tanah air. Lahirnya KHES tersebut berawal dari terbitnya Undang-Undang Nomor 03 Tahun 2006 tentang

---

<sup>28</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta:2016, Sinar Grafika, Hlm.29.

perubahan atas Undang-Undang Nomor 07 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA). Undang-Undang Nomor 03 Tahun 2006 ini memperluas kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan umat Islam Indonesia saat ini.<sup>29</sup>

Pasca diterbitkannya Undang-Undang Nomor 03 Tahun 2006 tersebut, Mahkamah Agung menyusun beberapa kebijakan salah satunya dengan membentuk hukum formil dan hukum materiil sebagai pedoman penyelesaian sengketa ekonomi syariah bagi para hakim dilingkup Peradilan Agama.<sup>30</sup>

Mahkamah Agung kemudian membentuk suatu Tim Penyusun KHES berdasarkan Surat Keputusan Mahkamah Agung Nomor : KMA.097/SK/X/2006 yang diketuai oleh Prof. Dr. Abdul Manan yang nantinya akan dilaporkan pada Mahkamah Agung.<sup>31</sup> Langkah awal yang dilakukan oleh para Tim Penyusun adalah menyesuaikan pola pikir ( *united legal opinion* ) dengan melibatkan berbagai kalangan termasuk Badan Arbitrase Syariah Nasional. Langkah selanjutnya adalah mencari format yang ideal ( *united legal frame work* ) yang banyak mendengar paparan tertinggi BI. Hingga pada langkah terakhir Tim banyak merujuk pada studi pustaka dan perbandingan dengan negara lainnya.

## 2. Materi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Draft materi KHES adalah sebagai berikut :

### a. BUKU I : SUBYEK HUKUM DAN AMWAL

Pada buku I ini terdiri dari 3 bab. Bab I mengenai ketentuan umum, bab II mengenai subyek hukum, dimana terdiri dari kecakapan hukum dan perwalian, dan bab III mengenai amwal yang terdiri

<sup>29</sup> Abdul Mughits, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Tinjauan Hukum Islam, Jurnal Al-Mawarid Edisi XVII, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2008. Hlm 143.

<sup>30</sup> Bagus Ahmadi, Akad Bay', Ijaah dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Epitisme, Vol. 2, 2012. Hlm. 315.

<sup>31</sup> Ifa Lathifa Fitriani, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pemaknaan Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia, Supremasi Hukum Vol. 5 No. 1, Juni 2016. Hlm. 56.

dari asas pemilikan amwal, cara perolehan amwal, dan sifat pemilikan amwal.

**b. BUKU II : TENTANG AKAD**

Pada buku II ini terdiri dari 29 bab. Bab I tentang ketentuan umum, bab II tentang asas akad, bab III tentang rukun, syarat, kategori hukum, 'aib, akibat, dan penafsiran akad, bab IV tentang al-bai', bab VI tentang syirkah, bab VII tentang syirkah milk, bab VIII tentang mudharabah, bab IX tentang muzara'ah dan musaqah, bab X tentang khiyar, bab XI tentang ijarah, bab XII tentang kafalah, bab XIII tentang hawalah, bab XIV tentang rahn, bab XV tentang wadi'ah, bab XVI tentang gashb dan itlaf, bab XVII tentang wakalah, bab XVII tentang shulh, bab XIX tentang pelepasan hak, bab XX tentang ta'min, bab XXI tentang obligasi syariah mudharabah, bab XXII tentang pasar modal, bab XXIII tentang reksadana syariah, bab XXIV tentang sertifikat bank Indonesia Syariah ( SBI Syariah ), bab XXV tentang obligasi syariah, bab XXVI tentang pembiayaan multi jasa, bab XXVII tentang al-qardh, bab XXVIII tentang pembiayaan rekening koran syariah, dan bab XXIX tentang dana pensiun syariah.

**c. BUKU III : ZAKAT DAN HIBAH**

Pada buku III terdiri dari 4 bab. Bab I tentang ketentuan umum, bab II tentang zakat, bab III tentang harta-harta yang wajib dizakati, dan bab IV tentang hibah.

**d. BUKU IV : AKUNTANSI SYARIAH**

Dalam buku IV ini terdiri dari 7 bab. Bab I tentang cakupan akuntansi syariah, bab II tentang akuntansi piutang, bab III tentang akuntansi pembiayaan, bab IV tentang akuntansi kewajiban, bab V akuntansi investasi tidak terikat, bab VI tentang akuntansi equitas, dan bab VII tentang akuntansi zis dan qardh.

KHES menyebutkan perjanjian sewa menyewa dalam bab ijarah. Ketentuan mengenai ijarah dalam KHES terdapat dalam Bab XI pasal 295 – 321, dengan klasifikasi dalam delapan bagian, yaitu :

- a) Bagian pertama tentang rukun ijarah ( pasal 295 – 300 ).
  - b) Bagian kedua tentang syarat pelaksanaan dan penyelesaian ijarah ( pasal 301 – 306 ).
  - c) Bagian ketiga tentang uang ijarah dan cara pembayarannya ( pasal 307 – 308 ).
  - d) Bagian keempat tentang penggunaan *Ma'jur* ( pasal 309 – 311 ).
  - e) Bagian kelima tentang Pemeliharaan *Ma'jur*, Tanggung jawab kerusakan ( pasal 312 – 314 ).
  - f) Bagian keenam tentang Harga dan Jangka Waktu ijarah ( pasal 315 – 317 ).
  - g) Bagian ketujuh tentang Jenis *Ma'jur* ( pasal 320 – 321 ).
  - h) Bagian kedelapan tentang Pengembalian *Ma'jur* ( pasal 320 – 321 ).
- Adapun rincian dan penjelasan dari masing-masing bagian adalah sebagai berikut :

#### 1) Rukun Ijarah

Rukun *Ijarah* adalah<sup>32</sup>, (a) *Musta'jir* atau pihak penyewa; (b) *Mu'ajir* atau pihak yang menyewakan; (c) *Ma'jur* atau benda yang diijarahkan; (d) Akad.

Adapun shigat dalam akad dan sighat dalam akad ijarah itu sama, yaitu sighat akad dan sighat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas dan dapat dilakukan dengan, tulisan, maupun syarat.<sup>33</sup>

Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.<sup>34</sup> Akad ijarah dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang dan para pihak yang melakukan akad ijarah tidak boleh membatalkan hanya karena akad tersebut masih belum berlaku.<sup>35</sup>

Akad ijarah yang sudah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.<sup>36</sup> Apabila *musta'jir* menjadi pemilik dari *ma'jur*, maka akad ijarah berakhir dengan sendirinya sesuai

<sup>32</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 295 huruf (a) – (d)

<sup>33</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 296 ayat (1) dan (2)

<sup>34</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 297

<sup>35</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 298 ayat (1) dan (2)

<sup>36</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 299

ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada ijarah jama'i atau kolektif.<sup>37</sup>

## 2) Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian Ijarah

Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.<sup>38</sup> Perbuatan hukum disini adalah perbuatan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum.

Adapun akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh<sup>39</sup> dan *mu'jir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.<sup>40</sup> Sedangkan penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad ijarah dan apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* tidak digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.<sup>41</sup>

Apabila salah satu syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal.<sup>42</sup> Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijarahnya batal dan harga ijarah yang wajar atau *ujrahal-mitsli* adalah harga ijarah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.<sup>43</sup>

## 3) Uang Ijarah dan Cara Pembayaran

Jasa ijarah dapat berupa uang, surat berharga, dan atau barang lain berdasarkan kesepakatan dan jasa ijarah dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.<sup>44</sup>

Sedangkan uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad dan uang muka ijarah harus dikembalikan oleh *mua'ajir* apabila pembatalan ijarah dilakukan olehnya serta uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan ijarah dilakukan oleh *musta'jir*.<sup>45</sup>

<sup>37</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 300

<sup>38</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 301

<sup>39</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 302

<sup>40</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 303

<sup>41</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 304 ayat (1) dan (2)

<sup>42</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 305

<sup>43</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 306 ayat (1) dan (2)

<sup>44</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 307 ayat (1) dan (2)

<sup>45</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 308 ayat (1), (2) dan (3)

#### 4) Penggunaan *Ma'jur*

*Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad ijarah dilakukan secara mutlak dan *musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad ijarah dilakukan secara terbatas.<sup>46</sup>

Selanjutnya, *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.<sup>47</sup> Tidak hanya itu, uang ijarah wajib dibayar oleh pihak *musta'jir* meskipun *ma'jur* tidak digunakan.<sup>48</sup>

#### 5) Pemeliharaan *Ma'jur* dan Tanggung Jawab Kerusakan

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggungjawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.<sup>49</sup> Sedangkan kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad dan apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *mu'ajir* wajib menggantinya, serta apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum.<sup>50</sup>

Apabila terjadi kerusakan *ma'jur* sebelum jasa yang diperjanjikan diterima secara penuh oleh *musta'jir*, *musta'jir* tetap wajib membayar uang ijarah kepada *muta'jir* berdasarkan tenggat waktu dan jasa yang diperoleh. Penentuan nominal uang ijarah sebagaimana tersebut pada ayat (1) dilakukan melalui musyawarah.<sup>51</sup>

#### 6) Harga dan Jangka Waktu Ijarah

Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu. Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan atau tahun.<sup>52</sup> Adapun penentuan waktu atau awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan dan waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>53</sup>

<sup>46</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 309 ayat (1) dan (2)

<sup>47</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 310

<sup>48</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 311

<sup>49</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 312

<sup>50</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 313 ayat (1), (2), dan (3)

<sup>51</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 314 ayat (1) dan (2)

<sup>52</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 315 ayat (1) dan (2)

<sup>53</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 316 ayat (1) dan (2)

Kelebihan waktu dalam ijarah yang dilakukan oleh *musta'jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>54</sup>

**7) Jenis-Jenis *Ma'jur* ( Pihak yang menyewakan )**

*Ma'jur* harus benda yang halal atau mubah dan *ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariat. Karena setiap benda yang dapat dijadikan obyek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.<sup>55</sup>

Ijarah dapat dilakukan terhadap keseluruhan *ma'jur* atau sebagainya sesuai kesepakatan. Hak-hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* ditetapkan dalam akad dan apabila hak-hak tambahan *musta'jir* sebagaimana dalam ayat (2) tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan.<sup>56</sup>

**8) Pengembalian *Ma'jur***

Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad.<sup>57</sup> Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad dan apabila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan.<sup>58</sup>

**E. Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia ( FATWA DSN-MUI)**

**1. Pengertian Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama' Indonesia**

Fatwa berasal dari Arab yang memberi arti pernyataan hukum mengenai suatu masalah yang timbul kepada siapa yang ingin mengetahuinya. Maka dari itu, fatwa memberi pengertian yang berarti menerangkan hukum-hukum Allah SWT berdasarkan dalil-dalil syariah secara umum dan menyeluruh.<sup>59</sup> Ketentuan hukum yang diberikan tersebut disebut fatwa. Orang yang meminta atau menanyakan disebut *mustafti*, sedangkan yang diminta untuk memberi fatwa adalah *mufti*.

<sup>54</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 317

<sup>55</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 318 ayat (1) dan (2)

<sup>56</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 319 ayat (1),(2), dan (3)

<sup>57</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 320

<sup>58</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 321 ayat (1) dan (2)

<sup>59</sup> Ma'ruf Abdullah, *Hukum Keuangan Syariah*, Yogyakarta:2016, Aswaja Press.Hlm 216-217.

Dewan Syariah Nasional adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama' Indonesia ( MUI ) yang khusus untuk mengeluarkan fatwa fiqh muamalah. Sedangkan fatwa secara umum ditangani oleh komisi fatwa.<sup>60</sup>

## 2. Landasan Syariah mengeluarkan Fatwa

- a. Al –Qur'an
- b. Hadits
- c. Ijma'
- d. Qiyas
- e. Kaidah fiqh

## 3. Sejarah Terbentuknya DSN-MUI

Setelah disahkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, kegiatan dan aktifitas pembangunan ekonomi dan keuangan syariah semakin giat dilaksanakan. Undang-Undang tersebut mampu dijadikan sebagai pijakan utama pelaksanaan usaha perbankan dengan prinsip syariah. Hal tersebut kemudian diikuti pertumbuhan pesat aktifitas perekonomian yang berdasarkan prinsip syariah, termasuk mendorong berdirinya Lembaga Keuangan Syariah.

Dewan Syariah Nasional membantu pihak terkait seperti Departemen Keuangan, Bank Indonesia, dan yang lain sebagainya dalam menyusun peraturan atau ketentuan untuk lembaga keuangan syariah. Keanggotaan DSN terdiri dari para ulama', praktisi, dan para pakar dalam bidang yang terkait dengan *muamalah*.<sup>61</sup>

Sebagai lembaga Fatwa DSN-MUI merupakan salah satu bentuk lembaga yang termasuk *mufti* negara. Dengan demikian menjadi fakta bahwa DSN-MUI merupakan lembaga khusus dibawah MUI yang secara gamblang disebutkan dalam Pasal 3 pedoman dasar MUI yang disahkan dalam musyawarah Nasional pada 26 Juli 1975 yang menyebutkan bahwa :

“ MUI bertujuan untuk turut serta mewujudkan masyarakat yang aman sesuai dengan pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan

<sup>60</sup> Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta:2011, UI-Press. Hlm 81.

<sup>61</sup> Ma'ruf Abdullah, *Hukum Keuangan Syariah*, Yogyakarta:2016, Aswaja Press. Hlm 213.

Garis-Garis Besar Haluan Negara. Pada Munas II, Pasal 3 Pedoman Dasar MUI tersebut telah disempurnakan menjadi : “ MUI bertujuan ikut serta mewujudkan masyarakat yang aman, damai, adil dan makmur rohaniyah dan jasmaniyah sesuai dengan pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Garis-Garis Besar Haluan Negara Republik Indonesia yang diridhoi Allah SWT. Sedangkan pada Munas III yang berlangsung pada 23 Juli 1985, Pasal 3 Pedoman Dasar MUI disempurnakan menjadi : “ MUI bertujuan mengamalkan ajaran Islam untuk ikut serta mewujudkan masyarakat yang aman,damai, adil dan makmur rohaniyah dan jasmaniah yang diridhoi oleh Allah SWT dalam negara Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila”.<sup>62</sup>

#### **4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah**

Fatwa DSN –MUI merupakan perangkat aturan yang bersifat fleksibel dan tidak ada paksaan secara hukum bagi sasaran diterbitkannya fatwa untuk mematuhi ketentuan fatwa tersebut. Adapun dalam aturan pembiayaan ijarah sendiri tercantum dalam Fatwa DSN – MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 yang terdiri dari :

##### **a. Rukun dan Syarat Ijarah**

Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad ( berkontrak ), baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Pihak-pihak yang berakad ; terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau penggunaan jasa. Obyek akad ijaah adalah ; maanfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.<sup>63</sup>

##### **b. Ketentuan Obyek Ijarah**

Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan ( tidak diharamkan). Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan

---

<sup>62</sup> Latar Belakang Kesejarahan MUI di Indonesia, Sumber <http://Mui.com>, Diakses pada tanggal 09-03-2021 pukul 10:22 WIB.

<sup>63</sup> Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/2000 Fatwa Tentang Pembiayaan Ijarah Bagian Pertama

syariah. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* ( ketidak tahuan ) yang akan mengakibatkan sengketa. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa ( manfaat lain ) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak. Kelenturan ( *flexibility* ) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.<sup>64</sup>

- c. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang, menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak, menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan ( tidak materiil ), kemudian jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang diperbolehkan juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.<sup>65</sup>

- d. Penyelesaian Sengketa

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan

---

<sup>64</sup> Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/2000 Fatwa Tentang Pembiayaan Ijarah Bagian Kedua

<sup>65</sup> Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/2000 Fatwa Tentang Pembiayaan Ijarah Bagian Ketiga

Arbitrasi Syariah setelah mencapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>66</sup>

## F. Penelitian Terdahulu

Agar dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu yang dilakukan berkaitan dengan sewa menyewa yang memiliki tema hampir sama dengan yang diangkat oleh penulis saat ini telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, diantara penelitian tersebut adalah :

1. Skripsi yang ditulis oleh M. Kholilur Rachman, skripsi yang berjudul “Studi Komparasi Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian”. Skripsi ini menjelaskan bahwa terdapat persamaan antara Hukum Islam dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, beberapa diantaranya yaitu tentang keumuman diperbolehkannya sewa, kecakapan hukum dan kepemilikan dan kewajiban mengusahakan sendiri tanah pertanian.<sup>67</sup>
2. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Istirofah, skripsi yang berjudul “ Praktik sewa-menyewa sawah sistem *Oyotan* dan *Tahunan* di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul – Yogyakarta Ditinjau dari hukum islam “. Dalam skripsi ini menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa antara pihak pemilik sawah dengan pihak penyewa, dan yang kedua adalah pihak pemilik swah dengan pihak penyewa mengerjakan tanah sawah pihak pemilik sawah.<sup>68</sup>
3. Skripsi yang ditulis oleh Biyasrini, skripsi yang berjudul “ Praktek Sewa-Menyewa Sawah Sistem Tahunan dalam upaya meningkatkan pendapatan petani Desa Teluk Kiambang, Kecamatan Tempuling,

---

<sup>66</sup> Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN-MUI/2000 Fatwa Tentang Pembiayaan Ijarah Bagian Keempat

<sup>67</sup> M. Kholilur Rachman, “*Studi Komparasi Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pertanian*”, Skripsi, Surabaya : Program S1 Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, 2016.

<sup>68</sup> Nurul Istirofah, “*Praktik sewa-menyewa sawah sistem Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul – Yogyakarta Ditinjau dari hukum islam*”, Skripsi, Yogyakarta: Program S1 Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Kabupaten Indragiri Hilir “. <sup>69</sup>Dalam skripsi ini, penulis menjelaskan bahwa terdapat dua metode penyaluran kategori, yaitu yang pertama adalah perjanjian antara pihak pemilik sawah dengan pihak penyewa dalam hal pihak penyewa yang mengerjakan tanah sawah, dan yang kedua adalah antara pihak pemilik sawah dengan pihak penyewa adalah hal pihak pemilik sawah yang mengerjakan tanah sawah miliknya, kedua akad macam akad tersebut dalam masyarakat disebut dengan sewa-menyewa sistem tahunan untuk menenentukan masa kadaluarsa perjanjian oleh kedua belah pihak.

Hasil dari pembahasan skripsi tersebut dapat disimpulkan bahwa sebagai berikut :

1. Akad sewa menyewa secara tahunan ini terdapat beberapa cara : sewa menyewa tahunan dengan sistem *oyotan* dan *tahunan*.
2. Pada transaksi ini penyerahan objek ( sawah garapan ) dilakukan dengan pembayaran harga sewa, dalam artian penyewa dapat menerima sawah tersebut dan bisa langsung menggarap atau mengelola setelah dilakukan akad.
3. Pembayaran harga dalam sistem sewa menyewa ini menunggu sampai saat panen, yang biasanya harga atau upah yang diminta yang menyewakan harus dibayar dengan uang dan si pengelola lahan ( penyewa ) memberikan sedikit hasil pertaniannya. Dari ketiga sistem diatas karena penyewanya dikaitkan dengan waktu, maka mempunyai kesamaan yaitu : apabila tidak perbuatan lain setelah pembeli menggarap sampai dua kali panen, atau empat panen, sesuai perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, maka dengan sendirinya tanah itu akan kembali pada pemilik semula.

Berdasarkan uraian dari beberapa hasil penelitian terdahulu maka dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan memiliki perbedaan dengan penelitian

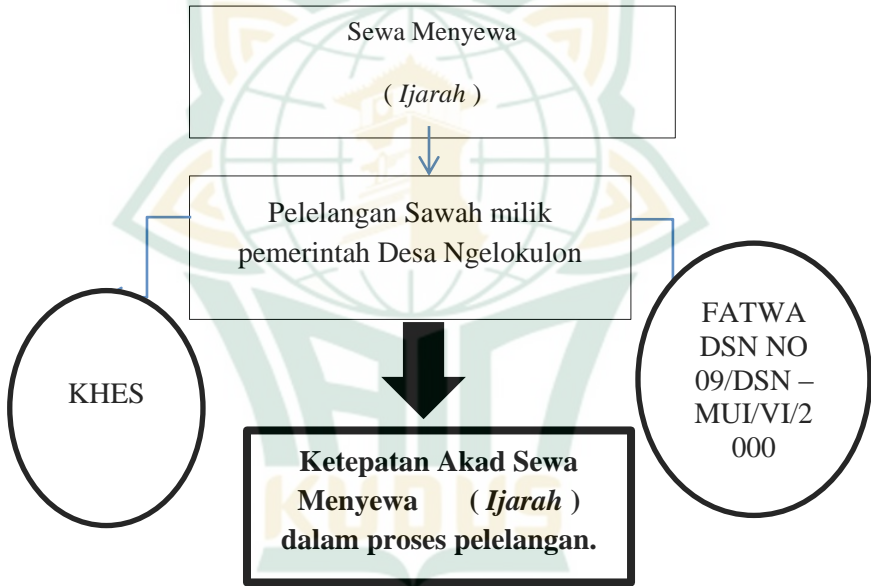
---

<sup>69</sup> Biyasrini, “ *Praktek Sewa-Menyewa Sawah Sistem Tahunan dalam upaya meningkatkan pendapatan petani Desa Teluk Kiambang, Kecamatan Tempuling, Kabupaten Indragiri Hilir* “. Skripsi, Jambi:Program S1 Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Thaha Saifuddin Jambi, 2020.

sebelumnya. Perbedaan terdapat pada objek pemilik sawah yang mana penelitian terdahulu membahas penyewaan lahan sawah milik pribadi, sementara dalam penelitian ini objek penyewaan atau lahan sawah adalah milik umum ( *bondo desa* )

**G. Kerangka Berpikir**

Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting.<sup>70</sup> Dari pembahasan yang sudah dibahas dalam bab sebelumnya, maka penulis dapat membuat model penelitian sebagai berikut:



<sup>70</sup> Sugiyono, *metode penelitian pendidikan*, Bandung:2014, Alfabeta. Hlm.388.