

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA AKAD
IJĀRAH LAHAN PERTANIAN *OYOTAN* DALAM
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong
Kabupaten Kendal)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh :

NADEA RAHMAWATI

2002036033

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691,
Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat)
Hal : Naskah Skripsi
An. Sdr. Nadea Rahmawati
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Nadea Rahmawati
NIM : 2002036033

Jurusan/prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam tentang Sengketa
Ekonomi Syariah pada Praktik Sewa-menyewa
Lahan Pertanian dengan Sistem Oyotan (Studi
Kasus di Desa Turunrejo Kecamatan
Brangsong Kabupaten Kendal).**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Dr. Junaidi Abdillah, M.Si.
NIP. 197902022009121001

Semarang, 30 September 2024

Pembimbing II

Saiyidin, SHI, MH.
NIP. 198005052023211015

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka, Km 2 (Kampus 3 UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185
telp (024) 7601291

PENGESAHAN

Nama : Nadea Rahmawati
NIM : 2002036033
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : “Penyelesaian Wanprestasi Pada Akad Ijarah Lahan Pertanian Oyotan
Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”

Telah dimonqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas
Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup
pada tanggal : 10 Oktober 2024

Dan dapat diterima sebagai syarat memperoleh gelar sarjana starta satu (S.1) tahun akademik
2024/2025.

Semarang, 10 Oktober 20214

Ketua Sidang

Dr. H. Amir Tajrid, M.Ag.

NIP. 197204202083121002

Penguji I

H. Lathif Hanafiq Rifiq, M.A.

NIP. 198910092019031007

Pembimbing I

Dr. H. Junaidi Abdullah, M.S.I.

NIP. 197902022009121001

Serkertaris Sidang

Saifudin, S.H.I, M.H.

NIP. 198005052023211015

Penguji II

Tri Nurhayati, M.H.

NIP. 198612152019032013

Pembimbing II

Saifudin, S.H.I, M.H.

NIP. 198005052023211015



MOTTO

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.¹

(Q.S An-Nisā' [4]:29)

¹ Kementrian Agama RI, *Al Qur'an Dan Terjemahannya*.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas kebesaran yang telah diberikan berupa rahmat dan ridha-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini. Adapun skripsi ini saya persembahkan kepada pihak-pihak yang berarti di dalam kehidupan saya. Oleh karena itu, dengan rasa bangga dan bahagia saya ucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua, Bapak Fatkurohman dan Ibu Muyasaroh yang selalu sabar dan memberikan kasih sayang dengan penuh ketulusan hati, selalu memberikan dukungan dan doa yang tiada henti, dan selalu memberikan nasehat agar menjadi lebih baik sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Adikku, Nanda Rahma Hafizah terima kasih telah memberikan semangat dan doa kepada penulis yang sedang mengerjakan skripsi.
3. Dosen pembimbing, Bapak Dr. Junaidi Abdillah M.Si. selaku pembimbing I dan Bapak Sifudin, SHI., MH. Selaku pembimbing II. Terima kasih telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang sudah memberikan ilmu dan bimbingan selama ini.
5. Seluruh teman-teman angkatan 2020, terkhusus Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang selalu memberikan warna warni dalam kehidupan penulis di bangku perkuliahan dan saling memberikan semangat satu sama lain.
6. Seluruh saudara dan teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu terimakasih selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
7. Seluruh narasumber yang telah meluangkan waktu dan memberikan informasi yang dibutuhkan penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

8. Teman dekat, terimakasih telah memberikan waktu, perhatian dan kebaikan lainnya yang tidak bisa disebutkan semua. Terima kasih telah menemani penulis disaat penulis sedang tidak baik-baik saja.

HALAMAN DEKLARASI

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Nadea Rahmawati
NIM : 2002036033
Jurusan : Hukum Eonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum
Judul Skripsi : Penyelesaian Wanprestasi pada Akad Ijarah Lahan Pertanian Oyotan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal)

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikira-pikiran orang lain, kecuali informasi dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 30 September 2024

Deklator,

A 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp is shown, partially obscured by a large, stylized signature in black ink. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'METERAL', and '4088AAJX014111699'.

Nadea Rahmawati
NIM.2002036033

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No.158 Tahun 1987 dan No. 0543 b/u 1987 tertanggal 10 September 1987 yang ditanda tangani 22 januari 1988.

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je

ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka

ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

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

1. Vokal Tunggal

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

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

2. Vokal Rangkap

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

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...يَ	Fathah dan ya	Ai	a dan u
...وَ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

1. كَتَبَ kataba
2. فَعَلَ fa`ala
3. سُئِلَ suila
4. كَيْفَ kaifa
5. حَوْلَ haula

3. Maddah

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

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ...إ...ى...	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ى...ى	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و...و	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

1. قَالَ qāla
2. رَمَى ramā
3. قِيلَ qīla
4. يَقُولُ yaqūlu

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

- a. Ta' marbutah hidup
Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".
- b. Ta' marbutah mati
Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".
- c. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- 1) رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl;
- 2) الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah;
- 3) طَلْحَةَ talhah.

5. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- a. نَزَّلَ nazzala
- b. الْبِرُّ al-birr

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digarisakan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- 1) الرَّجُلُ ar-rajulu
- 2) الْقَلَمُ al-qalamu
- 3) الشَّمْسُ asy-syamsu
- 4) الْجَلَالُ al-jalālu

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- a. تَأْخُذُ ta'khužu
- b. سَيِّئٌ syai'un
- c. النَّوْءُ an-nau'u
- d. إِنَّ inna

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan

kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

a. **وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ**

Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/

Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn

b. **بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا**

Bismillāhi majrehā wa mursāhā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

a. **الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ**

Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/ Alhamdu lillāhi rabbil
`ālamīn

b. **الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**

Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- 1) اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- 2) لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi dengan adanya praktik sewa menyewa dengan cara *oyotan* di Desa Turunrejo. Cara *oyotan* yang dilakukan di Desa Turunrejo merupakan sistem sewa menyewa lahan pertanian dengan hitungan satu kali tanam / masa panen dengan jangka waktu selama 6 bulan. Namun, praktik ini tidak jarang memicu sengketa, terutama terkait dengan perjanjian. Dalam penelitian ini rumusan masalahnya adalah bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di desa Turunrejo ?, bagaimana wanprestasi yang terjadi pada sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di desa Turunrejo?, Dan bagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi pada sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di desa turunrejo berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah?.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris / non doktrinal, yakni bahwa dalam menganalisis permasalahan yang sudah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang sengketa ekonomi syariah.

Penelitian ini menyimpulkan, *pertama*, praktik sewa menyewa lahan dengan sistem *oyotan* di Desa Turunrejo masih dilakukan secara turun-temurun, baik melalui perjanjian lisan berdasarkan kepercayaan maupun perjanjian tertulis, meskipun keduanya sering kali kurang jelas dan berpotensi menimbulkan sengketa. *Kedua*, sengketa biasanya dipicu oleh ketidakjelasan isi perjanjian, baik dalam bentuk lisan maupun tertulis, sehingga penyelesaiannya mengandalkan musyawarah kekeluargaan. *Ketiga*, berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah, praktik ini tetap sah selama ada upaya perdamaian melalui musyawarah, yang sesuai dengan prinsip *al-sulh*, namun syariat juga mendorong adanya perjanjian tertulis yang jelas dan detail untuk mencegah sengketa di masa depan, sebagaimana diatur dalam kaidah akad *ijārah* yang menekankan kejelasan hak dan kewajiban para pihak.

Kata Kunci : Penyelesaian Wanprestasi, Oyotan, Hukum Ekonomi Syariah

ABSTRACT

This research is motivated by the practice of renting by oyotan in Turunrejo Village. The oyotan method used in Turunrejo Village is a system of renting agricultural land with a one-time planting/harvest period for a period of 6 months. However, this practice often triggers disputes, especially related to agreements. In this research, the formulation of the problem is what is the practice of renting agricultural land using the oyotan method in Turunrejo village? How to oyotan in Downrejo Village based on the perspective of Sharia economic law?

This study uses a qualitative method with an empirical / non-doctrinal juridical approach, namely that in analyzing the problems that have been formulated, it is done by combining legal materials with primary data obtained in the field, namely about sharia economic disputes.

This research concludes, firstly, that the practice of leasing land using the oyotan system in Turunrejo Village is still carried out from generation to generation, either through verbal agreements based on trust or written agreements, although both are often unclear and have the potential to cause disputes. Second, disputes are usually triggered by unclear contents of the agreement, both in oral and written form, so that the resolution relies on family deliberation. Third, based on the perspective of sharia economic law, this practice remains legal as long as there are peace efforts through deliberation, which is in accordance with the principles of al-sulh, but sharia also encourages the existence of clear and detailed written agreements to prevent future disputes, as regulated in the contract rules. ijārah which emphasizes clarity of the rights and obligations of the parties.

Keywords: Default Settlement, Oyotan, Sharia Economic Law

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin segala puji syukur saya haturkan kepada Allah SWT, atas segala limpahan rahmat karunia dan hidayah-Nya yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Wanprestasi Pada Akad Ijarāh Lahan Pertanian *Oyotan* dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal)”**. Skripsi adalah sebuah hasil tulisan yang memaparkan tentang sewa menyewa lahan pertanian, praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan*, sengeкта yang terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa, dan bagaimana tinjauan hukum islam tentang penyelesaian sengeќeta yang terjadi tersebut. Adapun yang penulis sadari bahwa penyelesaian penyusunan skripsi ini tentunya jauh dari kata sempurna. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Nabi Muhammad SAW yang kita nanti-nantikan *syafaat* nya di *yaumul qiyamah* nanti. Amin ya *rabbal'alamin*.

Dalam proses persiapan, penyusunan dan penyelesaian skripsi ini penulis merasakan banyak kesulitan-kesulitan dan kendala-kendala yang dihadapi, namun atas keyakinan yang Allah berikan dan dengan Ridha-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini sampai selesai dan tentunya berkat doa dan dukungan dari semua pihak yang terkait dengan penulis. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

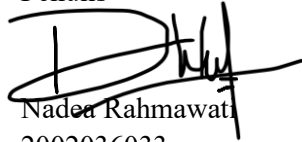
1. Kedua orang tua penulis, Bapak Fatkurohman dan Ibu Muyasaroh yang selalu memberikan motivasi, nasehat, perhatian, kasih sayang serta doa yang tiada pernah henti sehingga penulis selalu bersemangat dalam menggapai cita-cita dan kesuksesan.
2. Adikku, Nanda Rahma Hafizah terima kasih telah memberikan semangat dan doa kepada penulis yang sedang mengerjakan skripsi.
3. Dosen pembimbing, Bapak Dr. Junaidi Abdillah M.Si. selaku pembimbing I dan Bapak Sifudin, SHL., MH. Selaku pembimbing

- II. Terima kasih telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Prof. Dr. Nizar ,M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
 5. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
 6. Bapak Dr. H. Amir Tajrid, M.Ag. selaku Kepala Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Bapak Syaifudin, S.HI., M.H., selaku Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
 7. Ibu Aisa Rukinantia, MM. selaku wali studi penulis yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberi arahan judul skripsi yang diteliti oleh peneliti.
 8. Seluruh Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum serta Staf Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai ilmu, pengetahuan dan pengalaman.
 9. Seluruh keluarga besar, saudara dan teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu terimakasih selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
 - 10.Seluruh narasumber yang telah meluangkan waktu dan memberikan informasi yang dibutuhkan penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
 - 11.Teman dekat, terkhusus pemilik nim 2002036021 terimakasih telah memberikan waktu, perhatian dan kebaikan lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih telah menemani penulis disaat penulis sedang tidak baik-baik saja.
 - 12.Seluruh teman-teman angkatan 2020, terkhusus Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang selalu memberikan warna warni dalam kehidupan penulis di bangku perkuliahan dan saling memberikan semangat satu sama lain.
 - 13.Atas dukungan dari semua pihak, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan penuh semangat. Atas segala kekurangan dan kelebihan pada skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat

kepada orang lain dan memberikan kontribusi bagi semua pihak yang memerlukan. Sekian yang dapat penulis sampaikan.

Semarang, 27 September 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nadea Rahmawati', written over the printed name.

Nadea Rahmawati

2002036033

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN	i
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	vii
ABSTRAK.....	xvi
<i>ABSTRACT</i>	xvii
KATA PENGANTAR	xviii
DAFTAR ISI	xxi

BAB I : PENDAHULUAN.....1

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Telaah Pustaka	6
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	16

BAB II : KONSEP SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*) DAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH.....17

A. Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	17
B. Pengertian <i>Oyotan</i>	28
C. Wanprestasi	30
D. Penyelesaian Wanprestasi	31

BAB III : GAMBARAN UMUM.....	37
A. Profil Desa Turunrejo.....	37
B. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian <i>Oyotan</i> di Desa Turunrejo.....	44
C. Sengketa yang terjadi pada Sewa Menyewa <i>Oyotan</i> dan Penyelesaiannya di Desa Turunrejo.....	57
 BAB IV : ANALISIS PENELITIAN.....	 63
A. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan cara <i>Oyotan</i> di Desa Turunrejo.....	63
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sengketa yang Terjadi pada Praktik Sewa Menyewa <i>Oyotan</i>	65
C. Tinjauan Hukum Islam Tentang Penyelesaian Sengketa yang Terjadi pada Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian <i>Oyotan</i>	67
 BAB V : PENUTUP	 71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
C. Penutup	73
 DAFTAR PUSTAKA.....	 74
LAMPIRAN.....	77
CV (<i>CURRICULLUM VITAE</i>).....	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat Desa Turunrejo pada umumnya bekerja sebagai seorang petani, karena sebagian besar dari Desa Turunrejo digunakan sebagai lahan pertanian. Sebagian masyarakat yang mengolah lahan pertanian, mereka tidak mengolah lahannya sendiri melainkan melakukan sewa menyewa terhadap lahan milik orang lain. Desa Turunrejo mempraktikkan akad sewa menyewa lahan pertanian dengan perjanjian sewa dilakukan secara langsung antara pemilik lahan pertanian dan yang menyewa lahan. Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dilakukan secara tertulis dan juga secara lisan serta biaya sewa dilakukan diawal perjanjian. Dari kebanyakan masyarakat desa turunrejo yang melakukan sewa menyewa adalah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Transaksi sewa menyewa yang ada di desa turunrejo menggunakan transaksi yang berlandaskan adanya pemindahan manfaat, bukan berpindah kepemilikan. Pada dasarnya, sewa menyewa merupakan hak untuk memanfaatkan barang atau jasa tertentu dengan membayar imbalan tertentu. Dalam sewa menyewa tentunya juga harus terpenuhi rukun dan syarat yang diperbolehkan dalam islam. Salah satu syarat yang tidak diperbolehkan dalam suatu akad adalah mengandung unsur *gharar* yang ditakutkan dapat terjadi kerugian ataupun perselisihan di antara kedua pihak yang melakukan sewa menyewa. Sewa menyewa lahan pertanian di Desa Turunrejo dilakukan dengan menggunakan cara *oyotan*. cara *oyotan* yang dilakukan di Desa Turunrejo merupakan sistem sewa menyewa lahan pertanian dengan hitungan per satu kali tanam/ masa panen atau

biasa disebut *per oyot*. Dalam satu kali tanam / masa panen di desa turunrejo memiliki waktu selama 6 bulan.

Sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* yang terjadi di Desa Turunrejo pada pelaksanaannya melibatkan dua pihak yakni pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'jir*). Perjanjian kerjasama pada sewa menyewa sawah ini terjadi setelah kedua belah pihak yakni *mu'jir* dan *musta'jir* bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa. Pelaksanaannya dengan cara pihak pemilik sawah mendatangi beberapa orang pihak penyewa yang tidak memiliki sawah atau seseorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya dengan tanpa adanya suatu paksaan apapun, lalu pemilik sawah memberitahukan harga sewa dan mereka saling tawar menawar hingga menemukan harga sewa yang cocok bagi keduanya. Kemudian dari beberapa penyewa yang didatangi oleh pemilik sawah nantinya pemilik sawah akan memilih salah satu penyewa yang akan diberikan kesempatan bekerjasama untuk menggarap sawahnya dengan memilih salah satu dari mereka yang paling cocok menurut pemilik sawah yakni adalah yang paling tinggi harga sewanya. Hal ini dilakukan pihak pemilik sawah karena merasa dirinya tidak mampu untuk menggarap sawahnya lagi atau pemilik sawah memiliki kesibukan yang tidak memungkinkan bisa menggarap sawahnya sendiri.

Contoh kasus dalam pelaksanaan akad diketahui bahwa perjanjian dilakukan secara tertulis dengan pembayaran uang sewa dilakukan di awal akad. Kemudian, dalam perjanjian penyewa lahan dan yang menyewakan telah sepakat bahwa lahan pertanian disewakan selama dua kali *oyot* atau masa panen, yang berarti pemilik lahan sawah akan menerima uang sewa di awal akad. Akan tetapi, pihak penyewa bernego kepada pemilik lahan sawah agar pembayaran sewa bisa dibayarkan setengah dulu di awal akad dan kemudian akan di bayarkan lagi setelah masa panen pertama

dikarenakan penyewa belum ada biaya yang cukup saat awal akad, kemudian pemilik lahan sawah menyetujuinya dengan alasan beliau juga belum terlalu membutuhkan uang sewa tersebut dan juga berniat untuk membantu sesama. Namun pada kenyataannya selama proses sewa menyewa berlangsung, penyewa tidak melakukan sesuai perjanjian yakni membayar pelunasan biaya sewa pada saat masa panen pertama sebesar Rp7.000.000. hal ini tentu merugikan pihak pemilik lahan sawah.

Diantara salah satu prinsip dalam akad *ijārah* yakni pelaksanaan kewajiban yang harus sesuai dengan kesepakatan yang sudah dibuat antara kedua pihak yang melakukan akad. Namun, jika salah satu dari mereka tidak memenuhi kewajibannya atau menyimpang dari ketentuan dalam akad, maka itu dianggap sebagai wanprestasi.

Dalam Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijārah* menyebutkan :

*"Ijārah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri."*¹

Apabila pihak yang menyewa tidak membayar upah sewa atau pihak yang menyewakan tidak memberikan manfaat sesuai kesepakatan, maka hal itu termasuk dalam pelanggaran akad.

Didalam al-Qur'an sudah dijelaskan mengenai sewa menyewa, Allah SWT Berfirman :

¹ Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijārah*

قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلِينَ قَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلِيمٌ
مَا نَقُولُ وَكَيْلٌ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Q.S. 28 [Al-Qashas]:26).²

Maksud dari Firman Allah SWT tersebut yakni pekerjaanlah dia seseorang yang pantas kita kerjakan yaitu seseorang yang memiliki fisik yang kuat dan juga mampu menjaga amanah. Sedangkan, pada kenyataannya salah seorang dari mereka yang menjalankan sewa menyewa tidak melakukan amanah sebagaimana yang sudah dijelaskan didalam dalil hukum yang ada.

Dengan demikian, praktek sewa menyewa yang dilakukan di Desa Turunrejo terdapat ketidaksesuaian antara perjanjian dengan apa yang terjadi. Yakni, adanya *pelanggaran* akad yakni cidera janji yang dilakukan salah satu pelaku sewa menyewa karena tidak melakukan kewajibannya yang sudah disepakati dalam perjanjian awal sebelum melakukan sewa menyewa. Dan hal ini tentu sangat merugikan.

Dari keterangan di atas tersebut dijelaskan bahwa dalam sewa menyewa terdapat sebuah *perjanjian*, yang dapat dijadikan sebagai pedoman agar tidak terjadi suatu kesalah pahaman antara mereka yang melakukan perjanjian. Dan sesuai ketentuan dalil hukum telah dijelaskan bagi pelaku sewa menyewa adalah mereka yang mampu menjaga amanah. Pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di

² Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Departemen Agama RI, 2022), 385.

desa Turunrejo tidak dilaksanakan sesuai semestinya. Sehingga sewa menyewa lahan pertanian di desa Turunrejo perlu dilakukan penelitian. Ini perlu diperhatikan karena didalam muamalah sewa menyewa harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dan dalil hukum yang mendasarinya.

Berdasarkan dari uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam dengan judul: “Penyelesaian Wanprestasi Pada Akad *Ijārah* Lahan Pertanian *Oyotan* Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang di atas, maka rumusan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di desa Turunrejo ?
2. Bagaimana wanprestasi yang terjadi pada sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di desa Turunrejo?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi pada sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di desa turunrejo berdasarkan perspektif hukum islam?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Cara *Oyotan* di Desa Turunrejo.

2. Untuk Mengetahui Wanprestasi yang Terjadi pada Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Cara *Oyotan* di Desa Turunrejo.
3. Untuk Mengetahui Penyelesaian Sengketa yang Terjadi pada Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Cara *Oyotan* di Desa Turunrejo berdasarkan Perspektif Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis Penelitian sebagai tambahan pengetahuan yang selama ini hanya didapat penulis secara teoritis.
2. Bagi akademik Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan dijadikan sebagai salah satu bahan referensi serta rujukan bagi penelitian-penelitian selanjutnya.
3. Bagi masyarakat Penelitian ini diharapkan sebagai referensi dan informasi bagi masyarakat.

E. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan pembahasan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Sehingga tidak terjadi pengulangan dan plagiasi karya ilmiah yang pernah ada. Dalam hal ini tentang permasalahan dalam sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan*.

Pertama, Hastuti, P., Hak, N., & Nurhab, B. (2022) pada jurnal penelitiannya yang berjudul: Penerapan Akad *Ijārah* pada Sistem Sewa-menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang). Permasalahan pada penelitian ini yakni perjanjian dan kesepakatan ini belum jelas ketika si penyewa dapat hasil yang banyak apakah bayar sewa sawah tersebut bertambah atau tidaknya, karena perjanjian sewa sawah ini hanya lewat lisan dan tidak tertulis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pertama, sistem sewa sawah dilakukan antara pemilik lahan dengan petani penggarap untuk mengelola lahan produktif. Penerapan sewa guna usaha sudah ada sejak lama, sistem perjanjiannya masih saling percaya dan gotong royong penerapan *ijārah* (sewa dalam Islam) masih sesuai dengan ketentuan Islam karena sistemnya membantu satu sama lain. Penerapan sewa lahan pertanian berdasarkan pengamatan para akademisi dan tokoh agama diperbolehkan sepanjang untuk kepentingan bersama.³

Persamaan penelitian saya dengan jurnal penelitian tersebut adalah tentang sewa menyewa dengan objek lahan pertanian. Perbedaannya, penelitian saya pada sistem perjanjiannya dilakukan secara tertulis sedangkan pada jurnal penelitian tersebut sistem perjanjiannya masih menggunakan rasa saling percaya dan gotong royong.

Kedua, Suardana Hendri, Iswandi Irvan dalam jurnal penelitiannya yang berjudul Praktik Sewa Sawah Sistem Bayar Panen (Yarnen) Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam. Masalah pada penelitian ini yakni Sistem sewa lahan yang sering di jalankan warga Desa Gantar adalah sitem sewa Yarnen, yaitu sistim sewa lahan dengan pembayarannya setelah panen. Sistim ini seringkali bermasalah karena pembayarannya yang menunggu hasil panen, sedangkan pertanian merupakan produksi yang tidak pasti. Hasil penelitian ini menunjukkan pelaksanaan panen sewa sawah sistem pembayaran merupakan perjanjian sewa yang telah dilakukan secara turun temurun. Perjanjiannya adalah dilakukan antara dua pihak; pihak pertama adalah pemilik sawah dan pihak kedua adalah pemilik sawah penyewa. Menurut hukum positif, praktek padi sewa lapangan adalah sah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata

³ P Hastuti, N Hak, B Nurhab. "Penerapan Akad *Ijārah* Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang)", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* vol. 8, no. 2, 2022, 1507-1512.

Pasal 1548 yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikat dirinya untuk memberikan kesenangan barang tertentu kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu. Menurut Hukum Islam, amalan sawah sewa di Blok Nambo telah memenuhi prinsip dan persyaratan Hukum Islam.⁴

Persamaan penelitian saya dengan jurnal penelitian tersebut adalah tentang sewa dengan objek lahan sawah, perbedaannya adalah pada penelitian saya menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah, sedangkan pada jurnal penelitian tersebut menggunakan perspektif hukum positif dan hukum islam.

Ketiga, Baharudin, Wenni Hartati Hara, (2021). Dalam jurnal penelitiannya yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bagi Hasil (Study Kasus di Kampung Babo Kecamatan Bandar Pusaka Kabupaten Aceh Tamiang). Masalah dalam penelitian memfokuskan kajiannya terhadap sewa menyewa sawah dengan sistem bagi hasil. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, dilihat dari tinjauan hukum islam dari pelaksanaan bagi hasil sewa menyewa di Kampung Babo sudah sesuai dengan hukum islam. Mereka hanya melakukan sistem yang mereka lakukan secara turun temurun karena mereka sudah merasa mudah jika dilakukan dengan sistem bagi hasil yang dilakukan. Perjanjian bagi hasil antara petani penggarap dengan petani di kampung Babo diadakan secara lisan atau dengan cara musyawarah untuk mufakat diantara pihak-pihak yang berkepentingan dan tidak pernah menghadirkan saksi sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sangat lemah.⁵

⁴ H Suardana, I Iswandi. "Praktik Sewa Sawah Sistem Bayar Panen (Yarnen) Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam". *Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu*, vol. 1, no. 3, 2022, 527-534.

⁵ Baharudin H, Wenni H, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bagi Hasil (Study Kasus di Kampung Babo Kecamatan Bandar Pusaka Kabupaten Aceh Tamiang)", *ESENSI* vol. 2, no. 1, 2023, 115-125.

Persamaan penelitian saya dengan jurnal penelitian tersebut adalah tentang sewa menyewa dengan objek lahan sawah. Perbedaannya penelitian saya dengan jurnal penelitian tersebut adalah penelitian saya mengkaji terhadap sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* sedangkan pada jurnal penelitian tersebut memfokuskan kajiannya terhadap sewa menyewa sawah dengan sistem bagi hasil.

Keempat, Skripsi yang ditulis oleh Iman Suryaman dengan judul Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “*Emplong*” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah). Masalah dalam penelitian ini memfokuskan kajiannya terhadap sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong*. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa akad sewa menyewa yang dilakukan secara lisan tidak kesepatan tertulis kedua belah pihak tetapi hanya berdasarkan saling percaya antara kedua belah pihak. Kemudian apabila dianalisis berdasarkan hukum Islam, sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah dengan menggunakan sistem *emplong* belum sesuai dengan hukum Islam.⁶

Persamaan penelitian saya dengan jurnal penelitian tersebut adalah tentang sewa menyewa dengan objek lahan sawah. Perbedaannya penelitian saya dengan jurnal penelitian tersebut adalah penelitian saya mengkaji terhadap sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* sedangkan pada penelitian skripsi tersebut memfokuskan kajiannya terhadap sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem *emplong*.

Kelima, Skripsi yang ditulis oleh Risma Nur Isnaini dengan judul Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Cara *Oyotan*

⁶ Iman Suryaman, “ Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “*Emplong*”(Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah). Diss. UIN Raden Intan Lampung, 2018.

Dan Bawonan Di Desa Mrisen Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten. Masalah dalam penelitian ini memfokuskan kajiannya terhadap pelaksanaan system oyotan dan bawonan di Desa Mrisen Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan cara *oyotan* dan *bawonan* yaitu sewa menyewa sawah dengan hitungan panen dan pemberian hasil panen, selama masa sewa dikelola penyewa maka biaya perawatan ditanggung penyewa, namun di Tengah perjanjian terjadi penambahan *oyot* dan sawah dikelola pemilik lahan untuk jangka waktu yang tidak menentu sesuai keinginan pemilik lahan serta pemilik tetap menerima *bawonan* (hasil panen) sesuai jumlah yang disepakati. Dalam praktek tersebut terjadi dua akad yaitu akad *ijārah* dan *Mukhābarah*. Maka dalam Fiqh Muamalah cara *oyotan* tidak boleh dilaksanakan karena mengandung *gharar* atau ketidakjelasan berakhirnya waktu sewa.⁷

Persamaan penelitian saya dengan penelitian skripsi tersebut adalah tentang sewa menyewa dengan objek lahan sawah. Perbedaannya adalah pada penelitian saya menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah, sedangkan pada penelitian skripsi tersebut adalah menggunakan tinjauan fiqh muamalah.

Dari berbagai kajian karya ilmiah di atas dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti terdapat persamaan dengan penelitian yang saya lakukan yakni lahan pertanian / sawah. Namun, juga terdapat perbedaan pada penelitian sebelumnya dan penelitian saya adalah pada pelaksanaan sewa menyewa dan pada tinjauan yang mereka pakai. Jadi, belum ada yang meneliti secara rinci tentang penyelesaian wanprestasi pada akad ijarah lahan pertanian *oyotan* dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu penulis bermaksud membahas lebih jauh tentang sengketa yang terjadi pada

⁷ Isnaini, Risma Nur, and Farkhan Farkhan. *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Sistem Oyotan Dan Bawonan Di Desa Mrisen Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*. Diss. Iain Surakarta, 2020.

sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* yang dilakukan di Desa Turunrejo sebagai bahan penelitian.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Jenis penelitian ini menyatakan bahwa hukum sebagai pranata sosial selalu terkait dengan variable-variabel sosial lainnya.⁸

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yakni jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur kuantifikasi, perhitungan statistik, atau bentuk cara-cara lainnya yang menggunakan ukuran angka.⁹

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris / non doktrinal, yakni bahwa dalam menganalisis permasalahan yang sudah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang sengketa ekonomi syariah yang terjadi pada sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan*.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah orang, benda, atau objek yang dapat memberikan informasi, fakta, data, dan realitas yang terkait atau relevan dengan apa yang dikaji atau diteliti.¹⁰ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa :

⁸ Ahmad Zuhdi Muhdlor, "Perkembangan Metodologi Penelitian Hukum", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, vol. 1, no. 2, 2012, 199.

⁹ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 82.

¹⁰ Ibrahim, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2018), 67.

- a. Sumber data primer yang berasal dari wawancara kepada informan;
 - b. Sumber data sekunder yang berasal dari dokumen-dokumen, buku-buku, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.
3. Bahan Hukum

Terdapat 2 macam bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis yakni:¹¹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum. Bahan hukum primer yang penulis gunakan di dalam penulisan ini yakni :

1) Dalil Al-Qur'an

قَالَ ذَلِكَ بِنِّي وَبَيْنَكَ إِيمًا الْأَجَلَيْنِ فَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Q.S. 28 [Al-Qashas] :26).¹²

2) Hadis

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (قَالَ اللَّهُ تَعَالَى ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ

¹¹ Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), 216.

¹² Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, 385.

يٰٓ اَيُّكُمْ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاغَ حُرًّا، فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا،
فَاسْتَوَىٰ مِنْهُ، وَمَآ يُعْطِيهِ أَجْرُهُ) رَوَاهُ مُسْلِمٌ¹³

“Dari Abu Hurairah Radliyallaahu ‘anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu ‘alaihi wa Sallam bersabda: "Allah ‘Azza wa Jalla berfirman: Tiga orang yang Aku menjadi musuhnya pada hari kiamat ialah: Orang yang memberi perjanjian dengan nama-Ku kemudian berkhianat, orang yang menjual orang merdeka lalu memakan harganya, dan orang yang mempekerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu bekerja dengan baik, namun ia tidak memberikan upahnya." Riwayat Muslim.¹⁴

3) Fatwa DSN MUI

Diantara salah satu prinsip dalam akad *ijārah* yakni pelaksanaan kewajiban yang harus sesuai dengan kesepakatan yang sudah dibuat antara kedua pihak yang melakukan akad. Namun, jika salah satu dari mereka tidak memenuhi kewajibannya atau menyimpang dari ketentuan dalam akad, maka itu dianggap sebagai wanprestasi.

Dalam Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijārah* menyebutkan:

"*Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri." ¹⁵

¹³ Bulugh Al-Maram Min Adillat Al-Ahkam, *Shahih Muslim*, Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, 209.

¹⁴ <http://islamic-defenders.blogspot.com/2012/07/bulughul-maram-bab-musaqah-dan-ijarah.html>

¹⁵ Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijārah*

Apabila pihak yang menyewa tidak membayar upah sewa atau pihak yang menyewakan tidak memberikan manfaat sesuai kesepakatan, maka hal itu termasuk dalam pelanggaran akad.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh penulis adalah wawancara kepada pihak yang terkait dengan masalah dalam penulisan ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam mengumpulkan data antara lain :

a. Wawancara

Metode wawancara ialah proses interaksi antara pewawancara sumber informasi atau orang yang diwawancarai melalui komunikasi langsung, atau percakapan tatap muka antara pewawancara dengan sumber informasi, Hal ini digunakan peneliti untuk mengajukan pertanyaan pertanyaan kepada para pelaku sewa menyewa lahan pertanian *oyotan* di Desa Turunrejo.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan proses menggali informasi tentang data-data yang bersumber dari informan. Data tersebut diperoleh saat peneliti melakukan proses wawancara secara langsung. Dalam penelitian ini dokumentasi diperlukan untuk mempertajam analisis penelitian yang berkaitan dengan

sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di Desa Turunrejo.

5. Analisis Data

Analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, dan mengkategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab.¹⁶ Dalam penelitian ini penulis mengungkap masalah sengketa ekonomi syariah pada sewa menyewa lahan pertanian cara *oyotan* yang terjadi di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan penulis untuk melakukan analisis yakni:¹⁷

a. Reduksi Data

Reduksi data yaitu sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan di lapangan.

b. Penyajian Data

Penyajian Data Penyajian data merupakan salah satu kegiatan dalam pembuatan laporan hasil penelitian yang telah dilakukan agar data yang telah dikumpulkan dapat dipahami dan dianalisis sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

c. Penarikan Kesimpulan

Penarikan Kesimpulan Penarikan kesimpulan bermaksud untuk menganalisis, mencari makna dari data yang ada sehingga dapat ditemukan dalam penelitian yang telah dilakukan.

¹⁶ Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), 209.

¹⁷ Miles dan Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), 16.

G. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika pembahasan skripsi ini meliputi lima bab, antara lain secara globalnya sebagai berikut :

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua adalah landasan teori yang akan digunakan untuk membahas bab-bab selanjutnya. Bab ini terdiri dari dua sub. Pertama, membahas tentang sewa menyewa (*ijārah*). Kedua, membahas mengenai sengketa ekonomi syariah.

Bab ketiga adalah gambaran umum objek sewa menyewa dan praktik sewa menyewa cara *oyotan* di desa Turunrejo kecamatan Brangsong kabupaten Kendal.

Bab keempat adalah analisis. Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan analisis terhadap praktik sewa menyewa cara *oyotan* dan sengketa yang terjadi pada praktik sewa menyewa cara *oyotan* dan tinjauan hukum islam tentang penyelesaian sengketa ekonomi ekonomi syariah pada praktik sewa menyewa lahan pertanian cara *oyotan* tersebut.

Bab kelima penutup. Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan hasil pemahaman, penelitian dan pengkajian terhadap pokok masalah, saran-saran dan penutup.

BAB II

KONSEP SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*) DAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH

A. Sewa Menyewa (*Ijārah*)

1. Pengertian Akad

Sebelum mengetahui lebih jauh mengenai sewa menyewa yang terlebih dahulu kita harus ketahui adalah pengertian mengenai akad. Karena, sewa menyewa (*ijārah*) adalah merupakan salah satu akad yang ada didalam muamalah.

Saat menjalankan suatu usaha atau bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus di tegakkan isinya.¹

Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai. Secara khusus, akad berarti kesetaraan antara *ijab* dan *kaful* dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.²

2. Syarat Sah dan Rukun Akad

Syarat sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur asasi dari akad. Rukun akad tersebut adalah :

- a. *Al-Aqid* atau pihak-pihak yang berakad adalah orang, Persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan

8. ¹ Hasbi Ash-Shidiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984),

² Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2007), 35.

dalam melakukan perbuatan hukum. Karena itu, orang gila dan anak kecil yang belum *mummayid* tidak sah melakukan transaksi jual beli, kecuali membeli sesuatu yang kecil-kecil atau murah seperti korek api, korek kuping, dan lain-lain.

- b. *Shighat* atau perbuatan yang menunjukkan terjadinya akad berupa ijab dan kabul. Dalam akad jual beli, ijab adalah ucapan yang diucapkan oleh penjual, sedangkan Kabul adalah ucapan setuju dan rela yang berasal dari pembeli
- c. *Al-Ma'qud Alaih* atau *objek akad*. Objek adalah *amwal* atau jasa yang di halalkan yang *dibutuhkan* masing-masing pihak.
- d. Tujuan pokok akad, Tujuan akad itu jelas dan diakui *syara'* dan tujuan *akad* itu terkait erat dengan berbagai bentuk yang dilakukan. Misalnya tujuan akad jual beli adalah untuk memindahkan hak penjual kepada pembeli dengan imbalan. Dalam akad *ijārah*, tujuannya adalah pemilikan manfaat orang yang menyewa dan pihak yang menyewakan mendapatkan imbalan, dan dalam *ariyah* tujuannya adalah pemilikan manfaat oleh pihak yang meminjam tanpa imbalan. Oleh sebab itu, apabila tujuan suatu akad berbeda dengan tujuan aslinya, maka akad itu menjadi tidak sah.

Disamping rukun, syarat akad juga harus terpenuhi agar akad itu sah. Adapun syarat-syarat itu adalah :

- a. Syarat adanya sebuah akad (*Syarth Al-In-Iqod*). Syarat adanya akad adalah sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui *syara'*, syarat ini terbagi dua, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad. Syarat umum ada tiga, yaitu:
 - 1) Syarat-syarat yang harus dipenuhi pada lima rukun akad yaitu, *shighat*, objek akad (*ma'qud alaih*), para pihak yang berakad (*aqidain*), tujuan pokok akad dan kesepakatan.

- 2) Akad itu bukan akad yang terlarang, seperti mengandung unsur *khilaf* atau pertentangan, dilakukan dibawah *ikrah* atau paksaan, *tagrir* atau penipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.
- 3) Akad itu harus bermanfaat.

Adapun syarat khusus adanya sebuah akad adalah syarat tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus seperti adanya saksi dalam akad.

- b. Syarat sah akad. Secara umum para fukaha menyatakan bahwa syarat sahnya akad adalah tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya (*mufsid*) dalam akad, yaitu: ketidak jelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran (*al-jilalah*), adanya paksaan (*ikrah*), membatasi kepemilikan terhadap suatu barang (*tauqif*), terdapat unsur tipuan (*gharar*), terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad (*dharar*).
- c. Syarat berlakunya akad. Syarat berlakunya (*nafidz*) akad. Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad yaitu:
 - 1) Adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (*Al-Wilayah*) untuk mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan.
 - 2) Pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang.
- d. Syarat adanya kekuatan hukum (*Luzum Abad*) suatu akad baru bersifat mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar* (hak untuk meneruskan atau membatalkan transaksi).
- a. Jenis-jenis Akad

Dalam kitab-kitab fiqh terdapat banyak bentuk akad yang kemungkinan dapat dikelompokkan dalam berbagai variasi dan jenis-jenis akad. Mengenai pengelompokkan jenis-jenis akad ini pun terdapat banyak variasi penggolongannya. Secara garis besar ada pengelompokkan jenis-jenis akad, antara lain :

Akad menurut tujuannya terbagi atas dua jenis :

- a. Akad *Tabarru* yaitu akad yang di maksudkan untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridha dan pahala dari Allah SWT, sama sekali tidak ada unsur mencari “*retrun*” ataupun motif. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah: Hibah, Wakaf, Wasiat, Ibra’, Wakalah, Kafalah, Hawalah, Rahn, dan Qirad. Atau dalam redaksi lain akad *tabarru* (*gratuitous contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *nonprofit transaction* (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil.
- b. Akad *Tijari* yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah: *Murabahah*, *Salam*, *Istishna’* dan *Ijārah Muntahiya bittamlik* serta Mudarabah dan Musyarakah. Atau dalam redaksi lain akad *tijari* (*compensational contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad ini dilakukan dengan tujuan untuk mencari keuntungan, karena itu bersifat komersial.

Akad menurut kedudukannya, dibedakan menjadi Akad yang pokok (*al-‘aqd al-ashli*) dan akad asesoir (*al-‘aqd at-tab’i*), yaitu :

- a. Akad pokok adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Termasuk ke dalam jenis ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri, seperti akad jual beli, sewa-menyewa, penitipan, pinjam pakai, dan seterusnya.
- b. Akad *asesoir* akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri, melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidak sahnya akad tersebut. Termasuk kedalam kategori ini adalah

akad penanggungan (*al-kafalah*) dan akad gadai (*ar-rah*). Kedua akad ini merupakan perjanjian untuk menjamin, karena itu keduanya tidak ada apabila hak-hak yang dijamin tidak ada. Terhadap akad jenis ini berlaku kaidah hukum islam yang berbunyi, “*suatu yang mengikut*” (*at-tabi’ tabi*). Artinya perjanjian asesoir ini yang mengikuti kepada perjanjian pokok, hukumnya mengikuti perjanjian pokok tersebut.

b. Tujuan Akad

Tujuan akad adalah (*maudhu al-‘aqd*) ialah maksud utamanya disyariatkan akad itu sendiri. Misalnya, seorang nasabah ingin melakukan jual beli melalui Lembaga perbankan Syariah tujuannya tentu selain mendapatkan keuntungan secara ekonomi, juga dalam rangka mengamalkan firman Allah (Q.S. 2 [Al-Baqarah]: 275). Karena dalam firman tersebut ditegaskan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Dengan demikian, jika seorang hamba Allah yang ingin mendapatkan keuntungan hakiki bukan dilakukan dengan cara riba, melainkan dengan cara jual beli. Adapun tujuan beli itu sendiri dapat dicapai melalui jenis akad yang digunakan. Namun apabila dalam jual beli niatnya bukan karena Allah melainkan hanya untuk mencari keuntungan semata, maka hasilnya pun sesuai dengan napa yang diniatkannya itu.

Ditinjau dari segi akidah yang menentukan keabsahannya suatu akad bukanlah pernyataan redaksi, akan tetapi niat sebenarnya yang mencerminkan tujuan yang akan dicapai. Ketentuan ini berdasarkan pada kaidah hukum yang menegaskan bahwa *segala sesuatu dinilai dengan apa yang menjadi tujuannya*. Kaidah ini merujuk pada sabda Rasulullah SAW yang menyatakan bahwa: “*sesungguhnya amalan itu tergantung dari pada niatnya. Dan setiap perbuatan seseorang akan dinilai sesuai dengan apa yang diniatkannya*” (HR.Bukhari).

Dengan menempatkan tujuan akad secara lahir dan batin pada waktu permulaan akad, maka diharapkan akan lebih menuntut kesungguhan dari masing-masing pihak yang terlibat sehingga apa yang menjadi tujuan akad dapat tercapai. Dan untuk menjamin tercapainya kemaslahatan serta menghindari kemudharatan, para *fukaha* menegaskan bahwa semua perbuatan yang mengandung tujuan tidak *masyru'* (bertentangan dengan hukum syara'), sehingga menimbulkan kemudharatan maka hukumnya haram.

c. Berakhirnya Akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad gadai dan pertanggungan (*kafalah*), akad dipandang telah berakhir apabila utang telah dibayar.

Selain telah tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya.

Fasakh terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :

- a. *Di-Fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebutkan dalam akad rusak.. misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab adanya *khiyar*. Baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau majelis.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang barusaja dilakukan. *Fasakh* dengan car aini disebut *iqalah*. Dalam hubungan ini Hadis Nabi Riwayat Abu Daud mengajarkan bahwa barang siapa mengabdulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.

- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak bersangkutan. Misalnya, dalam khiyar pembayaran (*khiyar naqd*) penjual mengatakan, bahwa ia menjual barangnya kepada pembeli, dengan ketentuan apabila dalam tempo seminggu harganya tidak dibayarkan, akad jual beli menjadi batal. Apabila pembeli dalam waktu yang ditentukan itu membayar, akad berlangsung. Akan tetapi apabila ia tidak membayar, akad akan menjadi rusak (batal).
- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang.
- g. Karena kematian.³

3. Pengertian *Ijārah*

Menurut etimologi, *ijārah* adalah menjual manfaat. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.⁴ Menurut bahasa, *ijārah* berarti “*upah*” atau “*ganti*” atau “*imbalan*”. Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual *ain* dari benda itu sendiri. Dengan istilah lain dapat juga disebutkan bahwa *ijārah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.

Al-ijārah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa menyewa tanpa diikuti

³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 72-100.

⁴ Nur Wahid, *Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Sleman: Budi Utama, 2019), 121-122.

dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁵ *Ijārah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. *Ijārah* adalah transaksi sewa menyewa atas barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atas imbalan jasa.⁶

Terlepas dari pengertian *ijārah* dalam konteks sewa menyewa, *ijārah* sendiri juga mengandung pengertian “*ujroh*” atau uang jasa atau kadang disebut “*fee*”. *Ijārah* dalam pengertian ini diberikan kepada seseorang atas jasa yang telah dilakukannya. Barang atau objek uang boleh disewakan adalah manfaat dan barangnya tetap utuh tidak berubah selama dalam masa sewa seperti sewa rumah untuk tempat, sewa hewan untuk ditunggangi, menyewa orang untuk melakukan pekerjaan tersebut.⁷

Arti *ijārah* secara bahasa, sebagaimana dijelaskan dalam kitab al-Qamus al-Muhith karya al-Firuz Abadi, adalah jual beli manfaat. *Ijārah* merupakan kata dasar yang semakna dengan kata *al-ajr* yang berarti perbuatan. Oleh karena itu, arti *ijārah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan.

Ada beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama fiqh. Pertama, ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Kedua, ulama Syafi’iyah mendefinisikannya dengan transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Ketiga, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya dengan pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu

⁵ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), 117.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 247.

⁷ Abd Muqit, *Potret Kompetensi Dasar Santri*, (Malang: Polinema Press, 2018), 249.

imbalan. Berdasarkan beberapa definisi di atas, maka akad *ijārah* tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad *Ijārah* juga tidak berlaku pada pepohonan yang untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad *al-ijārah* itu hanya ditujukan kepada manfaat⁸

4. Dasar Hukum *Ijārah*

1. Firman Allah dalam Al-Quran surat Al-Qashas ayat 26 :

قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Q.S. 28 [Al-Qashas] :26).⁹

5. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Rukun-rukun dan syarat-syarat *ijārah* adalah sebagai berikut

1. Mu’jir dan Musta’jir

Mu’jir adalah orang yang memberi upah dan menyewakan. Musta’jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Disyaratkan pada mu’jir dan musta’jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.

2. Sighat, ialah pernyataan ijab dan kabul dari *mu’jir* dan *musta’jir* sebagai bentuk kesepakatan. Syarat terjadinya suatu kesepakatan adalah adanya keridhaan dari para pihak.

⁸ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), cet. 4, 102.

⁹ Kementrian Agama RI, *Al-Qur’an Dan Terjemahannya*, 385.

3. Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa atau dalam upah mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :
 - a) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - b) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja.
 - c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' adalah bukan benda yang dilarang (diharamkan).
 - d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹⁰
6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Ijārah adalah jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak memperbolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.

Ijārah akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut :

 1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa;
 2. Rusaknya barang yang disewakan;
 3. Rusaknya barang yang di upahkan;
 4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta, Rajapers, 2010), 117-118.

5. Menurut hanafiyah, boleh *fasakh ijārah* dari salah satu pihak.¹¹

Sedangkan akad *ijārah* berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut :

- a) Objek *ijārah* hilang atau musnah;
- b) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila yang disewakan itu seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya;
- c) Wafatnya salah seorang yang berakad;
- d) Apabila ada udzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terlilit hutang, maka akad *ijārah* nya batal.¹²

7. Pengembalian Objek Sewa Menyewa

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakanya kepada pemilik semula (yang menyewakan).

Ketentuan pengembalian barang objek sewa-menyewa adalah:

- a) Jika barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan dengan menyerahkan langsung bendanya
- b) Jika objek sewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong
- c) Jika yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, penyewa wajib menyerahkan

¹¹ Ibid., 122.

¹² Abdul Rahman Ghazaly, *agaufron* Ihsan & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 283.

tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.¹³

B. Pengertian *Oyotan*

Dalam konteks sewa-menyewa tanah atau lahan, istilah “*oyotan*” adalah suatu praktik tradisional yang ada di beberapa daerah di Indonesia, terutama di wilayah Jawa. Sistem ini berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan dalam mengolah lahan secara turun-temurun tanpa adanya kepemilikan resmi yang diakui secara hukum. Cara *oyotan* dapat menjadi salah satu bentuk peralihan penggarapan tanah yang berdasarkan adat dan kepercayaan masyarakat lokal. Praktik ini biasanya terjadi di desa-desa, di mana lahan yang diswa atau dipinjamkan digunakan untuk pertanian.

Cara *oyotan* dalam Islam merujuk pada pengelolaan tanah secara turun temurun yang sering terjadi di beberapa masyarakat tradisional, khususnya di Indonesia, tanpa adanya dokumen formal atau sertifikat kepemilikan yang sah, tetapi masih melibatkan aspek sosial dan adat yang berlaku di suatu masyarakat. Dalam pandangan Islam, sistem ini hanya dianggap sah apabila memenuhi ketentuan hukum syariah yang mengatur hak kepemilikan, sewa-menyewa (*ijārah*), dan distribusi harta warisan.

Ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Islam :

1. Hak Kepemilikan (*Milkiyyah*)

Islam sangat menekankan pengakuan atas hak milik individu. Tanah yang dikuasai atau disewa dalam cara *oyotan* seharusnya memiliki landasan izin atau persetujuan dari pemilik sah, sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam. Jika tanah digunakan tanpa izin pemilik, maka ini bertentangan dengan aturan Islam yang melarang pemanfaatan harta orang lain tanpa hak.

2. Akad yang Jelas (*Ijab dan Qabul*)

¹³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 149-151.

Dalam setiap bentuk transaksi atau muamalah, termasuk sewa-menyewa tanah, Islam mewajibkan adanya akad yang jelas antara kedua pihak. Ini meliputi persetujuan tentang durasi penggunaan, kompensasi, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Jika cara oyotan tidak memiliki akad yang tertulis atau kesepakatan yang jelas, maka hal itu bisa dianggap mengandung *gharar* (ketidakpastian) yang dilarang dalam Islam.

1. Keadilan dan Tidak Membahayakan (*La Dharar wa La Dhirar*)

Prinsip dalam muamalah adalah keadilan antara para pihak yang terlibat, dan larangan untuk mendatangkan mudarat atau bahaya kepada pihak lain. Dalam cara oyotan, jika penyewa atau pengelola tanah tidak memberikan kompensasi yang layak atau tidak mengakui hak pemilik tanah, hal itu bertentangan dengan prinsip keadilan. Transaksi harus menguntungkan kedua belah pihak secara proporsional.

2. Distribusi Harta Warisan (*Faraidh*)

Dalam cara *oyotan*, jika tanah dikelola secara turun-temurun tanpa adanya pembagian yang jelas sesuai hukum waris (*faraidh*) dalam Islam, ini bisa menyebabkan ketidakadilan. Islam menekankan pentingnya pembagian harta warisan secara adil kepada ahli waris sesuai ketentuan Al-Qur'an dan Sunnah.

Cara oyotan dalam Islam hanya diperbolehkan jika dijalankan dengan prinsip keadilan, transparansi, dan akad yang jelas. Penguasaan tanah tanpa akad yang sah atau tanpa persetujuan pemilik bisa dianggap melanggar hukum Islam. Islam mendorong agar setiap transaksi sewa-menyewa tanah dilakukan dengan jelas dan sesuai dengan hukum syariah untuk menghindari sengketa dan memastikan hak-hak semua pihak terlindungi. Jika tidak memenuhi syarat-syarat ini, cara oyotan dapat bertentangan dengan hukum Islam, khususnya dalam hal kepemilikan, keadilan, dan waris.

C. Wanprestasi

Pada dasarnya, kegiatan ekonomi merupakan kegiatan yang berkaitan dengan masalah harta dan benda. Kegiatan ekonomi dapat terjalin apabila terjadi transaksi antara satu pelaku ekonomi dengan pelaku ekonomi lainnya. Namun dalam pelaksanaannya tersebut terkadang bisa menimbulkan sengketa di suatu hari. Salah satu sengketa yang sering terjadi yakni wanprestasi.

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi merupakan pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilaksanakan tidak sesuai semestinya atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali. Secara umum wanprestasi adalah : suatu keadaan Dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.¹⁴

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi yakni adalah :¹⁵

- a. Memenuhi prestasi namun tidak tepat pada waktunya
- b. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- c. Memenuhi prestasi namun tidak sesuai (keliru)

Bentuk-bentuk wanprestasi menurut Subekti, yaitu:¹⁶

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan;
- b. Melakukan yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan yang sudah dijanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

¹⁴ Paendong, Kristiane. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata." *Lex Privatum*, vol 10, no 3, 2022.

¹⁵ Ismu Haidar. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Wanprestasi Dalam Praktik Sewa-Menyewa Mobil" (Studi Kasus di Kemukiman Lambaro Angan Kabupaten Aceh Besar). Diss. UIN Ar-Raniry, 2018, 44.

¹⁶ Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998) 146.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

D. Penyelesaian Wanprestasi

1. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Tradisi Hukum Islam Klasik

a. *Al-Sulh* (Perdamaian)

“*Sulh*” secara bahasa berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah “*sulh*” merupakan suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri pertengkaran atau perselisihan secara damai antara dua pihak yang bersengketa. Mengakhiri sengketa berdasarkan perdamaian untuk menyelesaikan suatu perkara sangat di anjurkan oleh Allah swt sebagaimana tersebut dalam surat an-nisa ayat 128 yang terjemahannya berbunyi “Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik”. Terdapat tiga rukun yang harus dienuhi dalam perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh orang yang melakukan perdamaian, yaitu ijab, qabul, dan lafadz dari perjanjian damai tersebut.¹⁷

Secara istilah dalam hukum Islam, *Al-Shulh* adalah sebuah akad atau proses untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan di antara dua pihak dengan cara damai dan melalui musyawarah, sehingga tercapai kesepakatan yang saling menguntungkan. *Al-Shulh* bertujuan untuk

¹⁷ Mik Imbah Arbaina, Fadoilul Umam, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Dalam Kerangka Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 5, no. 2, 2024, 159.

menghindari perpecahan dan memelihara hubungan yang harmonis di antara pihak-pihak yang berselisih.

Dalam konteks ini, *Al-Shulh* mencakup segala bentuk penyelesaian sengketa, baik dalam masalah ekonomi, perdata, keluarga, maupun hal-hal lain yang memungkinkan penyelesaian secara damai. Penyelesaian sengketa melalui *Al-Shulh* dianjurkan dalam Islam karena lebih mengutamakan perdamaian daripada mempertahankan konflik yang berkepanjangan.

Prinsip-prinsip *Al-Shulh*

- 1) Kesepakatan Bersama: Kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju untuk melakukan penyelesaian secara damai.
- 2) Tidak Melanggar Syariah: Kesepakatan yang dicapai melalui *Al-Shulh* tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syariah, seperti menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.
- 3) Keadilan: Penyelesaian yang disepakati harus adil dan tidak merugikan salah satu pihak.
- 4) Musyawarah: *Al-Shulh* dilakukan melalui musyawarah dan negosiasi yang dilakukan secara sukarela.

Dengan demikian, *Al-Shulh* adalah salah satu metode penyelesaian sengketa yang sangat dianjurkan dalam Islam, dengan tujuan menjaga keadilan dan perdamaian.

b. *Tahkim*

Tahkim berasal dari kata "hakkama". Secara etimologi, tahkim berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Secara umum, *tahkim* yakni pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit oleh dua orang yang berselisih atau lebih, guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai, orang yang menyelesaikan disebut dengan hakam. Menurut Said Agil Husein al Munawar, pengertian

tahkim menurut kelompok ahli hukum Islam mazhab Hanafi adalah memisahkan persengketaan atau menetapkan hukum di antaramanusia dengan ucapan yang mengikat kedua belah pihak yang bersumber dari pihak yang mempunyai kekuasaan secara umum. Sedangkan menurut ahli hukum dari mazhab Syafi'i yaitu memisahkan pertikaian antarpihak yang bertikai atau lebih dengan hukum Allah atau menyatakan dan menetapkan hukum syarak terhadap suatu peristiwa yang wajib dilaksanakannya.¹⁸

Prinsip-prinsip *tahkim* :

- 1) Persetujuan bersama: Pihak-pihak yang bersengketa harus setuju untuk menunjuk hakim (hakam) atau arbiter yang akan menyelesaikan masalah mereka.
- 2) Keadilan: Hakim yang ditunjuk harus berlaku adil dan mempertimbangkan semua aspek sesuai dengan hukum Islam.
- 3) Mengikat: Keputusan yang diambil oleh hakam bersifat mengikat bagi kedua belah pihak.
- 4) Tidak bertentangan dengan syariah: Proses tahkim dan keputusan yang dihasilkan harus selaras dengan prinsip-prinsip hukum syariah.

Jenis-jenis *tahkim* :

- 1) Tahkim Khusus: Digunakan untuk menyelesaikan satu masalah atau sengketa tertentu, misalnya dalam kontrak dagang atau perjanjian bisnis.
- 2) Tahkim Umum: Tahkim yang dilakukan untuk menangani lebih dari satu masalah, dan hakim yang ditunjuk bertanggung jawab untuk menyelesaikan semua

¹⁸ Mik Imbah Arbaina, Fadoilul Umam, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Dalam Kerangka Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 5, no. 2, 2024, 159-160.

perselisihan yang muncul antara pihak-pihak yang bersengketa.

Tahkim adalah bentuk penyelesaian sengketa alternatif dalam Islam yang mengutamakan keadilan dan kesepakatan damai melalui perantara atau arbiter yang disepakati bersama. Proses ini sangat dianjurkan karena memberikan jalan keluar yang adil dan menghindari konflik yang berkepanjangan.

2. Penyelesaian Wanprestasi Diluar Pengadilan

Perdamaian dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) merupakan dua konsep yang berkaitan dengan cara menyelesaikan sengketa dengan damai dan efektif di luar pengadilan.

a. Perdamaian

Perdamaian dalam hukum yaitu kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan konflik mereka tanpa melalui proses peradilan formal. Perdamaian biasanya terjadi melalui negosiasi langsung antara para pihak yang terlibat, atau dengan bantuan pihak ketiga seperti mediator.

b. Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)

Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) adalah istilah umum untuk metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan. ADR menyediakan berbagai cara untuk menyelesaikan konflik tanpa harus membawa masalah ke pengadilan. Metode-metode ini sering kali lebih cepat, murah, dan efisien daripada litigasi formal.

Bentuk-bentuk ADR diantaranya :

a. Mediasi

Mekanisme penyelesaian sengketa lingkungan dengan cara ini telah banyak digunakan dinegara-negara industry maju, seperti Amerika, Kanada, dan Jepang. Menurut Grenvilie-Wood, cara ini pada pokoknya diartikan sebagai

suatu proses penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral dalam Upaya negosiasi penyelesaian sengketa tersebut. Dengan cara ini, para pihak mencari seorang atau tim mediator dengan cara seperti mencari pengacara yang dapat diterima oleh semua pihak.

Seorang mediator pada prinsipnya akan membantu para pihak yang bersengketa untuk menyepakati suatu kesepakatan yang berorientasi kedepan sesuai kebutuhan dan memenuhi rasa keadilan. Mediator tidak memiliki kewenangan campur tangan untuk memutuskan dan menentukan hasil akhir kesepakatan karena para pihak yang bersengketa itu sendiri yang harus melakukannya."

Aspek yang paling penting dalam proses mediasi adalah adanya kesediaan para pihak untuk berunding menyelesaikan sengketa secara jujur dan dapat diterima semua pihak. Dengan mengadakan perundingan secara jujur ini, para pihak akan saling mengetahui hak-hak dan kewajiban, dengan demikian akan memahami keprihatinan masing-masing.¹⁹

b. Arbitrase

Arbitrase merupakan mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Pihak ketiga bertindak sebagai "hakim" yang diberi kewenangan penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa. Oleh karena itu ia berwenang mengambil Keputusan yang bersifat final dan mengikat.

c. Konsiliasi

Di dalam masyarakat istilah damai (konsiliasi) dalam menyelesaikan suatu urusan atau masalah sering kali

¹⁹ Saragih, "Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* vol. 7 no. 13, 2000, 138-147.

mempunyai konotasi negatif, yaitu mempermudah proses penyelesaian dengan jalan di luar prosedur yang ditetapkan dengan memberikan imbalan sejumlah uang kepada pihak-pihak yang terlibat dalam proses tersebut

Pengertian konsiliasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan (*friendly*). Syarat utama dalam menggunakan cara ini adalah bahwa sejak awal para pihak harus telah menyadari hak-hak dan kewajibannya, serta telah dapat memahami keprihatinan masing-masing mengenai masalah yang disengketakan.

d. **Negosiasi**

Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk melakukan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga yang tidak berwenang mengambil keputusan (*mediasi*) maupun pihak ketiga yang berwenang mengambil keputusan (*arbitrase*).

Adapun kelebihan ADR, yaitu :

- 1) Cepat, yakni pada proses ADR ini biasanya lebih singkat dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan.
- 2) Biaya rendah, dalam penyelesaian melalui ADR biayanya lebih murah karena melibatkan proses hukum yang kompleks.
- 3) Kerahasiaan, proses ADR lebih bersifat tertutup dibandingkan dengan proses yang ada di pengadilan pada umumnya yang bersifat *public*.
- 4) Kontrol, para pihak lebih memiliki banyak control atas proses dan hasil dibandingkan dengan pengadilan.
- 5) Hubungan jangka Panjang, dalam ADR, hubungan antara para pihak dapat lebih terjaga karena sifatnya yang kooperatif.

BAB III

GAMBARAN UMUM

A. Profil Desa Turunrejo

1. Sejarah Desa

Desa turunrejo adalah salah satu desa yang berada di Kabupaten Kendal sejak zaman Tumenggung Bahurekso yang di angkat sebagai Bupati Kendal pada tanggal 28 Juli 1605 M. Desa Turunrejo di bagi menjadi 4 Dusun yaitu : Persilan, Ngeplak, Sijaro, Turunsih.

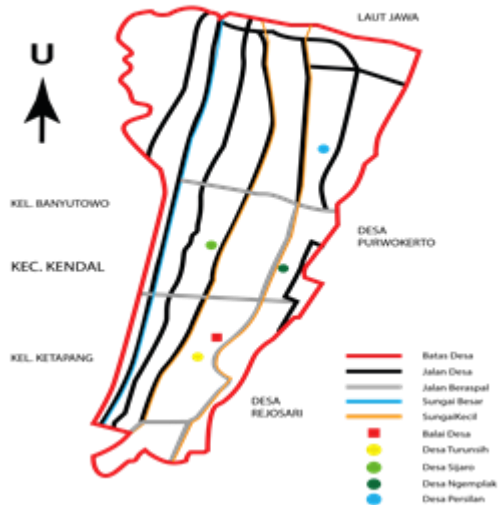
Kepala Desa Turunrejo sejak berdirinya Desa Turunrejo adalah sebagai berikut :

Daftar Nama Kepala Desa Turunrejo

N O.	N A M A	MASA JABATAN	KETERANGAN
1	Umar	– 1980	Kepala Desa
2	Suratman	1980 – 1988	Kepala Desa
3	Suyat	1988 – 1991	Kepala Desa
4	Suryohadi,S.E	1991 – 2007	Kepala Desa
5	KH Muh Suyuti	2007 – 2013	Kepala Desa
6	Abdul Mufid	2013 – 2019	Kepala Desa
7	Nur Hasyim	2020 s/d skrg	Kepala Desa

2. Kondisi Geografis Desa

PETA DESA TURUNREJO



Desa Turunrejo merupakan salah satu dari 12 desa di wilayah Kecamatan Brangsong, yang terletak 6,3 Km ke arah utara dari Kecamatan Brangsong, Desa Turunrejo mempunyai luas wilayah seluas 608 hektar. Adapun batas-batas wilayah Desa Turunrejo :

Batas Desa Turunrejo

BATAS DESA	
Sebelah Utara	Berbatasan dengan Laut Jawa
Sebelah Selatan	Berbatasan dengan Desa Rejosari
Sebelah Timur	Berbatasan dengan Desa Purwokerto dan Rejosari

Sebelah Barat	Berbatasan dengan Kelurahan Banyutowo
---------------	---------------------------------------

Iklm Desa Turunrejo, sebagaimana desa-desa lain di wilayah Indonesia mempunyai iklim kemarau dan penghujan, hal tersebut mempunyai pengaruh langsung terhadap pola tanam yang ada di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong.

Desa Turunrejo terdiri dari 4 dusun diantaranya Dusun Persilan, Ngemplak, Sijaro dan Turunsih dengan jumlah penduduk **4.561** Jiwa atau **1.587** KK, dengan perincian sebagaimana tabel berikut;

Jumlah Penduduk Desa Turunrejo

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki – Laki	2.331
2.	Perempuan	2.330
3.	Kepala Keluarga	1.587

3. Kondisi Sosial Budaya Desa

Banyaknya kegiatan Ormas di Desa Turunrejo. seperti Remaja Masjid, Karang Taruna, Jamiyah Yasin, Tahlil, PKK Dharma wanita, Posyandu, Posbindu, Kelompok Arisan merupakan aset desa yang bermanfaat untuk dijadikan media penyampaian informasi dalam setiap proses pembangunan desa pada masyarakat.

TINGKAT KESEJAHTERAAN WARGA

No	Uraian	Jumlah	
1.	Jumlah Kepala Keluarga	1.460	KK
2.	Jumlah penduduk Miskin	500	KK
3.	Jumlah penduduk sedang	950	KK
4.	Jumlah penduduk kaya	10	KK

PENGANGGURAN

No	Uraian	Keterangan
1	Jumlah penduduk usia 15 s/d 55 yang belum bekerja	250 orang
2	Jumlah angkatan kerja usia 15 s/d 55 tahun	300 orang

4. Kondisi Ekonomi Desa

Mayoritas mata pencarian penduduk Desa Turunrejo bergerak dibidang pertanian. Permasalahan yang sering muncul berkaitan dengan mata pencaharian penduduk adalah tersedianya lapangan pekerjaan yang kurang memadai dengan perkembangan penduduk sebagaimana tertuang dalam perencanaan pembangunan daerah Kabupaten Kendal. Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pembangunan desa adalah melakukan usaha perluasan kesempatan kerja dengan melakukan penguatan usaha kecil pemberian kredit sebagai

modal untuk pengembangan usaha khususnya di bidang perdagangan.

Tingkat angka kemiskinan Desa Turunrejo yang masih tinggi menjadikan Desa Turunrejo harus bisa mencari peluang lain yang bisa menunjang peningkatan taraf ekonomi bagi masyarakat.

Kekayaan Sumber Daya Alam yang ada di Desa Turunrejo amat sangat mendukung baik dari segi pengembangan ekonomi maupun sosial budaya. Selain itu letak geografis desa yang cukup strategis dan merupakan daerah pertanian yang berbatasan dengan KIK (Kawasan Industri Kendal) menjadikan Desa Turunrejo menjadi Desa yang bersiap menjadi Desa Industri dengan berbagai macam akibat yang ditimbulkannya.

Desa Turunrejo sebagian besar mata pencaharian penduduknya adalah petani yang mayoritas memeluk agama Islam dan juga memiliki kepatuhan terhadap adat dan tradisi.

5. Kondisi Infrastruktur Desa

Pembangunan masyarakat desa diharapkan bersumber pada diri sendiri (kemandirian) dan perkembangan pembangunan harus berdampak pada perubahan sosial, ekonomi dan budaya yang seimbang agar dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat desa menjadi lebih baik.

a. Prasarana Kesehatan

Dalam prasarana kesehatan di Desa Turunrejo, desa menyediakan Posyandu berjumlah 4 unit, Lansia berjumlah satu unit, Posbindu berjumlah satu unit, Polindes berjumlah satu unit, Bidan Desa berjumlah satu orang.

b. Prasarana Pendidikan

Dalam prasarana Pendidikan Desa Turunrejo, desa menyediakan Taman Kanak-Kanak (TK) berjumlah tiga unit, SD/MI berjumlah tiga unit, TPA/TPQ berjumlah empat unit, MDTU berjumlah dua unit.

c. Prasarana Umum Lainnya

Dalam prasarana umum lainnya di Desa Turunrejo, desa menyediakan Tempat Ibadah berjumlah 19 unit, Lapangan Olahraga Sepakbola berjumlah satu unit.

Pengelolaan sarana dan prasarana merupakan tahap keberlanjutan dimulai dengan proses penyiapan Masyarakat agar mampu melanjutkan pengelolaan program Pembangunan secara mandiri. Proses penyiapan ini membutuhkan keterlibatan masyarakat, agar masyarakat mampu menghasilkan keputusan pembangunan yang rasional dan adil serta semakin sadar akan hak dan kewajibannya dalam pembangunan, mampu memenuhi kebutuhannya sendiri, dan mampu mengelola berbagai potensi sumber daya yang ada dalam rangka meningkatkan kesejahteraannya.

Hal yang perlu diperhatikan untuk mencapai kesuksesan dalam tahapan ini adalah:

- a. Swadaya masyarakat merupakan faktor utama penggerak proses pembangunan,
- b. Perencanaan secara partisipatif, terbuka dan demokratis sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat dalam merencanakan kegiatan pembangunan dan masyarakat mampu membangun kemitraan dengan berbagai pihak untuk menggalang berbagai sumber daya dalam rangka melaksanakan proses pembangunan,
- c. Kapasitas pemerintahan daerah meningkat sehingga lebih

tanggap dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat, antara lain dengan menyediakan dana dan pendampingan.

- d. Keberadaan fasilitator/konsultan atas permintaan dari masyarakat atau pemerintah daerah sesuai keahlian yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam merencanakan kegiatan pembangunan agar masyarakat mampu membangun kemitraan dengan berbagai pihak untuk menggalang berbagai sumber daya dalam rangka melaksanakan proses pembangunan.

6. Pembagian Wilayah Desa

Luas wilayah Desa Turunrejo dengan luas wilayah 90,86 ha. Desa Turunrejo terdiri dari empat dusun yaitu: Dusun Persilan, Dusun Ngemplak, Dusun Sijaro dan Dusun Turunsih . Perangkat Desa menurut jenis jabatannya di Desa Turunrejo terdiri dari 1 Kepala Desa, 1 Sekretaris Desa, Kaur Keuangan, Kaur Tata Usaha dan Umum, Kaur Perencanaan, Kasi Pelayanan, Kasi Pemerintahan, Kasi Kesejahteraan dan 3 Kepala Dusun. Desa Turunrejo terdiri dari 9 Rukun Warga (RW) dan 25 Rukun Tangga (RT).

7. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa

Sebagaimana dipaparkan dalam UU No. 06 tahun 2014 bahwa di dalam Desa terdapat tiga kategori kelembagaan Desa yang memiliki peranan dalam tata kelola Desa, yaitu: Pemerintah Desa, Badan Permusyawaratan Desa dan Lembaga Kemasyarakatan. Dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa penyelenggaraan urusan pemerintahan di Tingkat Desa (Pemerintahan Desa) dilaksanakan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa.

Pemerintahan Desa ini dijalankan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan di negeri ini. Pemerintah Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Desa. Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.

Badan Permusyawaratan Desa adalah lembaga yang merupakan perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Desa. Badan Permusyawaratan Desa berfungsi menetapkan Peraturan Desa bersama Kepala Desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat. BPD berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Desa. Anggota BPD adalah wakil dari penduduk Desa bersangkutan berdasarkan keterwakilan wilayah yang ditetapkan dengan cara musyawarah dan mufakat. Anggota BPD terdiri dari Ketua Rukun Tetangga/Warga, pemangku adat, golongan profesi, pemuka agama dan tokoh atau pemuka masyarakat lainnya. BPD berfungsi menetapkan peraturan Desa bersama Kepala Desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

B. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Oyotan di Desa Turunrejo

Praktik sewa menyewa di dalam islam pada umumnya diperbolehkan jika sesuai dengan hukum syaraa'. Perjanjian atau akad sewa menyewa adalah jual beli manfaat tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan.

Seperti di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal. Pada umumnya penduduk di Desa Turunrejo bermata pencaharian sebagai petani karena sebagian besar Desa Turunrejo digunakan sebagai lahan pertanian. Akan tetapi tidak semua penduduk bermata pencaharian sebagai petani, Sebagian penduduknya juga berpenghasilan melalui pekerjaan lainnya.

Sebagian penduduk Desa Turunrejo yang melakukan sewa menyewa lahan pertanian hampir semua melakukan praktik sewa menyewa dengan menggunakan cara *oyotan*. Cara *oyotan* adalah sistem sewa menyewa lahan pertanian / sawah dalam satu kali tanam atau satu kali masa panen.

Sejarah sistem *oyotan* di Desa Turunrejo sendiri yakni berkaitan erat dengan konteks sosial ekonomi masyarakatnya sejak masa kolonial. Desa Turunrejo memiliki tradisi pengelolaan lahan pertanian yang diwariskan secara turun-temurun. Sistem *oyotan*, yang melibatkan antara pemilik lahan dan penggarap, mulai dikenal sebagai salah satu bentuk adaptasi masyarakat agraris dalam menghadapi tantangan kepemilikan lahan dan ekonomi.

Pada masa dahulu, banyak petani tidak memiliki lahan sendiri sehingga mereka menggarap tanah milik pihak lain dengan sistem bagi hasil. Konsep seperti *oyotan* berkembang karena memenuhi kebutuhan kedua belah pihak: pemilik lahan tetap mendapatkan hasil meskipun tidak menggarap sawahnya sendiri, sedangkan petani penggarap memperoleh kesempatan untuk bertani tanpa harus memiliki tanah sendiri.

Tradisi ini bertahan karena fleksibilitasnya dan kesesuaiannya dengan kondisi masyarakat pedesaan. Meski begitu, sistem ini juga sering kali memunculkan konflik terutama dalam hal pelaksanaan perjanjian yang tidak sesuai dengan

kesepakatan atau perselisihan pelaksanaan hak antara pemilik lahan dan penggarap.

Sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan* yang terjadi di Desa Turunrejo pada pelaksanaannya melibatkan dua pihak yakni pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'jir*). Perjanjian kerjasama pada sewa menyewa sawah ini terjadi setelah kedua belah pihak yakni *mu'jir* dan *musta'jir* bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa. Pelaksanaannya dengan cara pihak pemilik sawah mendatangi beberapa orang pihak penyewa yang tidak memiliki sawah atau seseorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya dengan tanpa adanya suatu paksaan apapun, lalu pemilik sawah memberitahukan harga sewa dan mereka saling tawar menawar hingga menemukan harga sewa yang cocok bagi keduanya. Kemudian dari beberapa penyewa yang didatangi oleh pemilik sawah nantinya pemilik sawah akan memilih salah satu penyewa yang akan diberikan kesempatan bekerjasama untuk menggarap sawahnya dengan memilih salah satu dari mereka yang paling cocok menurut pemilik sawah yakni adalah yang paling tinggi harga sewanya. Hal ini dilakukan pihak pemilik sawah karena merasa dirinya tidak mampu untuk menggarap sawahnya lagi atau pemilik sawah memiliki kesibukan yang tidak memungkinkan bisa menggarap sawahnya sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara terkait dengan pelaksanaan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan* yang terjadi di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal. Dari data yang diperoleh, penulis mengambil 8 sampel terbagi menjadi pemilik lahan sawah dan penyewa sawah. Untuk melakukan akad sewa menyewa atau *Ijārah* sawah ini, sebelumnya terjadi tawar-menawar kedua belah pihak antara pemilik sawah dan pihak penyewa. Pemilik akan menawarkan mengenai harga dan kualitas

dari sawah tersebut yang meliputi letak lokasi dan luasnya kepada calon penyewa, jika pihak calon penyewa menyetujui tawaran tersebut, kemudian membuat perjanjian mengenai sewa menyewa yang disepakati kedua belah pihak. Berikut ini adalah hasil wawancara peneliti :

1. Wawancara dengan bapak Basuki sebagai pihak pemilik sawah (*mu'jir*), beliau sudah lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Alasan pak Basuki menyewakan sawahnya yakni karena tidak ada waktu untuk menggarap sendiri sawahnya karena ada pekerjaan lain.¹ Sebagai pemilik sawah pak Basuki mencari penyewa yang mau meggarap sawahnya, setelah menemukan seseorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya pak Basuki memberitahukan besaran harga sewa yaitu sebesar Rp7.500.000 untuk satu kali *oyot* dan menjelaskan letak lokasi juga luas sawah yang akan disewakannya yakni sekitar 7000m² tersebut. Kemudian pak Basuki membuat kesepakatan kepada penyewa berupa lisan atau saling percaya.

Dalam akad yang dilakukan pak Basuki dan penyewa, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa dan pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika ada kerugian atau keuntungan dalam proses sewa menyewa tersebut pak Basuki sudah tidak ikut campur karena seluruhnya sudah diserahkan kepada penyewa. Kemudian dengan menyewakan sawahnya selama dua kali *oyot* sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Basuki akan menerima uang sewa sebesar Rp15.000.000 di awal akad.

¹ Basuki, *Wawancara*. Kendal, 12 Mei 2024.

Saat proses sewa menyewa berlangsung pak Basuki pernah mengalami kesalahpahaman diantara pak Basuki dengan si penyewa dikarenakan perjanjian mereka tidak ada bukti bukti tertulis sehingga menimbulkan kesalahpahaman, namun tidak dapat dijelaskan secara jelas karena pak Basuki merasa semuanya sudah baik-baik saja dan tidak perlu di unkit kembali. Dalam permasalahan tersebut pak Basuki dengan penyewa memilih untuk mengakhiri masalah dengan berdamai karena tidak ingin terjadi perselisihan.

2. Wawancara kepada bapak Rohman sebagai pihak pemilik sawah (*mu'jir*).² Beliau belum lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Pak Rohman melakukan sewa menyewa ini dengan alasan tidak ada waktu untuk menggarap sawahnya karena sedan ada pekerjaan lain yang harus dikerjakan. Sebagai pemilik sawah pak Rohman mencari penyewa yang mau meggarap sawahnya, setelah menemukan seseorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya pak Rohman memberitahukan besaran harga sewa yaitu sebesar Rp5.500.000 untuk satu kali *oyot* dan menjelaskan letak lokasi juga luas sawah yang akan disewakannya yakni sekitar 4000m² tersebut. Kemudian pak Rohman membuat kesepakatan kepada penyewa secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak di inginkan karena terdapat bukti fisik yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Rohman dan penyewa, mereka menyetujui bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa dan pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika ada kerugian atau keuntungan dalam proses sewa menyewa tersebut pak

² Rohman, *Wawancara*. Kendal, 12 Mei 2024.

Rohman sudah tidak ikut campur karena seluruhnya sudah diserahkan kepada penyewa. Kemudian dengan menyewakan sawahnya selama satu tahun yang berarti dua kali masa panen (*oyot*) sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Basuki akan menerima uang sewa sebesar Rp11.000.000 di awal akad.

Selama proses sewa menyewa berlangsung, pak Rohman dan penyewa tidak pernah terjadi masalah atau kesalahpahaman dan sewa menyewa ini berjalan lancar sesuai dengan kesepakatan. Sewa menyewa yang dilakukan pak Rohman dan penyewa berakhir sama-sama untung karena saat masa sewa menyewa berlangsung tidak ada gagal panen sehingga tidak merugikan pihak penyewa.

3. Wawancara kepada bapak Subeki sebagai pihak pemilik sawah (*mu'jir*).³ beliau belum cukup lama melakukan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Alasan pak Subeki menyewakan sawahnya yakni karena sibuk dengan pekerjaan utamanya sehingga tidak memiliki waktu untuk menggarap sawahnya sendiri. Sebagai pemilik sawah pak Subeki mencari penyewa yang mau menggarap sawahnya, setelah menemukan seorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya, pak Subeki memberitahukan besaran harga sewa yaitu sebesar Rp7.000.000 untuk satu kali *oyot* dan menjelaskan letak lokasi juga luas sawah yang akan disewakannya yakni sekitar 7000m² tersebut. Lalu pak Subeki membuat kesepakatan kepada penyewa secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan karena terdapat bukti fisik yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Subeki dan penyewa, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa dan

³ Subeki, *Wawancara*. Kendal, 12 Mei 2024.

pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika ada kerugian atau keuntungan dalam proses sewa menyewa tersebut pak Subeki sudah tidak ikut campur karena seluruhnya sudah diserahkan kepada penyewa. Kemudian dengan menyewakan sawahnya selama dua kali *oyot* sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Subeki akan menerima uang sewa sebesar Rp14.000.000 di awal akad. Akan tetapi, pihak penyewa bernego kepada pak Subeki agar pembayaran sewa bisa dibayarkan setengah dulu yaitu sebesar Rp7.000.000 di awal akad dan kemudian akan di bayarkan lagi setelah masa panen pertama dikarenakan penyewa belum ada biaya sebesar Rp14.000.000 saat awal akad, kemudian pak Subeki menyetujuinya dengan alasan pak Subeki juga belum terlalu membutuhkan uang sewa tersebut dan juga berniat untuk membantu sesama.

Selama proses sewa menyewa berlangsung pak Subeki pernah mengalami pernah mengalami permasalahan kepada penyewa. Dikarenakan, penyewa tidak melakukan sesuai perjanjian yakni membayar pelunasan biaya sewa pada saat masa panen pertama sebesar Rp7.000.000. Kemudian pak Subeki dan penyewa berunding untuk membahas uang sewa tersebut. Menurut pak Subeki kejadian ini termasuk cidera janji atau wanprestasi dikarenakan penyewa tidak bisa menepati janjinya seperti pada perjanjian yang mereka buat.

Selanjutnya, mengenai penyelesaian sengketa para pihak bersepakat untuk melakukan musyawarah secara kekeluargaan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Para pihak melakukan musyawarah dan membuat persetujuan untuk pelaku cidera janji yaitu penyewa agar membayar denda sebesar Rp500.000 dan dibayarkan saat ini juga, dan untuk biaya sewa yang belum bisa dibayarkan

pada masa panen pertama pak Subeki memberi kesempatan untuk bisa dibayarkan nanti saat akhir masa sewa yaitu masa panen kedua. Dan akhirnya, mereka menyepakati hasil dari musyawarah tersebut lalu berdamai kembali.

4. Wawancara dengan bapak Suwardi sebagai pihak pemilik sawah (*mu'jir*).⁴ Beliau sudah cukup lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Pak Wardi melakukan sewa menyewa ini karena adanya keterbatasan biaya, sehingga pak Wardi memilih untuk menyewakan sawahnya dahulu agar digarap orang lain. Sebagai pemilik sawah pak Wardi mencari penyewa yang mau meggarap sawahnya, setelah menemukan seseorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya pak Wardi memberitahukan besaran harga sewa yaitu sebesar Rp4.500.000 untuk satu kali *oyot* dan menjelaskan letak lokasi juga luas sawah yang akan disewakannya yakni sekitar 3000m² tersebut. Kemudian pak Wardi membuat kesepakatan kepada penyewa secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak di inginkan karena terdapat bukti fisik yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Wardi dan penyewa, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa dan pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika ada kerugian atau keuntungan dalam proses sewa menyewa tersebut pak Suwardi sudah tidak ikut campur karena seluruhnya sudah diserahkan kepada penyewa. Kemudian dengan menyewakan sawahnya selama dua kali masa panen (*oyot*) sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Basuki akan menerima uang sewa sebesar Rp9.000.000 di awal akad.

⁴ Suwardi, *Wawancara*. Kendal, 19 Mei 2024.

Selama proses sewa menyewa berlangsung, pak Suwardi dan penyewa tidak pernah terjadi masalah atau kesalahpahaman dan sewa menyewa ini berjalan lancar sesuai dengan kesepakatan. Sewa menyewa yang dilakukan pak Suwardi dan penyewa berakhir sama-sama untung karena saat masa sewa menyewa berlangsung tidak ada gagal panen sehingga tidak merugikan pihak penyewa.

5. Wawancara dengan bapak Sutiyo sebagai pihak penyewa (*musta'jir*).⁵ beliau sudah lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Pak Tiyo melakukan sewa menyewa ini dengan alasan untuk menunjang ekonomi. Sebagai pihak penyewa pak Tiyo didatangi oleh pemilik sawah untuk ditawarkan menggarap sawah si pemilik lahan. Kemudian pak Tiyo dan pemilik sawah berbincang membicarakan Lokasi lahan yang akan digarap pak Tiyo dan menjelaskan luas sawahnya sebesar 3000m² lalu memberitahukan lamanya masa sewa yakni satu tahun dengan dua kali *oyot*. Dengan besaran uang sewanya Rp4.000.000 untuk sekali *oyot*. Kemudian pak Tiyo dan pemilik sawah membuat kesepakatan tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak di inginkan karena ada bukti yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Tiyo dan pemilik sawah, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa yakni pak Tiyo dan untuk pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika terjadi kerugian atau keuntungan dalam masa sewa menyewa tersebut pihak pemilik sawah tidak ikut campur karena semuanya sudah diserahkan kepada pak Tiyo dan

⁵ Sutiyo, *Wawancara*. Kendal, 19 Mei 2024.

semua sudah ditanggung oleh pak Tiyo. Selanjutnya, dengan pak Tiyo menyewa sawah selama satu tahun yang berarti dua kali masa panen (*oyot*) sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Tiyo harus membayar uang sewa sebesar Rp8.000.000 di awal akad kepada pemilik sawah.

Selama proses sewa menyewa berlangsung, pak Tiyo dan pemilik lahan tidak pernah terjadi masalah atau kesalahpahaman. Sebagai penyewa selama masa menggarap sawah juga pak Tiyo belum pernah merasa rugi karena panen selalu tepat sesuai waktunya dan cuaca mendukung sehingga sawah tidak ada kerusakan. Sewa menyewa yang dilakukan pak Tiyo dengan pemilik sawah berakhir sama-sama untung.

6. Wawancara dengan bapak Matawi sebagai pihak penyewa (*mustajir*).⁶ beliau sudah lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Pak Awi melakukan sewa menyewa ini dengan alasan sebagai tambahan penghasilan. Sebagai pihak penyewa pak Awi didatangi oleh pemilik sawah untuk ditawarkan menggarap sawah si pemilik lahan. Kemudian pak Awi dan pemilik sawah berbincang membicarakan lokasi lahan yang akan digarap pak Awi dan menjelaskan luas sawahnya sebesar 5000m² lalu memberitahukan lamanya masa sewa yakni satu tahun yang berarti dua kali *oyot*. Dengan besaran uang sewanya Rp7.500.000 untuk sekali *oyot*. Kemudian pak Awi dan pemilik sawah membuat kesepakatan tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan karena ada bukti yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Awi dan pemilik sawah, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk

⁶ Matawi, *Wawancara*. Kendal, 19 Mei 2024.

menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa yakni pak Awi dan untuk pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika terjadi kerugian atau keuntungan dalam masa sewa menyewa tersebut pihak pemilik sawah tidak ikut campur karena semuanya sudah diserahkan kepada pak Awi dan semua sudah ditanggung oleh pak Awi. Selanjutnya, dengan pak Awi menyewa sawah selama satu tahun yang berarti dua kali masa panen (*oyot*) sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Awi harus membayar uang sewa sebesar Rp15.000.000 di awal akad kepada pemilik sawah.

Selama proses sewa menyewa berlangsung, pak Awi dan pemilik lahan tidak pernah terjadi masalah atau kesalahpahaman. Namun, sebagai penyewa selama masa menggarap sawah pak Awi pernah merasa rugi karena adanya gagal panen yang disebabkan oleh hama, tetapi menurutnya itu hal yang wajar dan memang sudah resiko seorang penyewa.

7. Wawancara dengan bapak Jumroh sebagai pihak penyewa (*mustajir*).⁷ beliau sudah lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan* selama kurang lebih 10 tahun. Pak Jumroh melakukan sewa menyewa ini sebagai tambahan mata pencahariannya. Sebagai pihak penyewa pak Jumroh didatangi oleh pemilik sawah untuk ditawarkan menggarap sawah si pemilik lahan. Kemudian pak Jumroh dan pemilik sawah berbincang membicarakan lokasi lahan yang akan digarap pak Jumar dan menjelaskan luas sawahnya sebesar 3000m² lalu memberitahukan lamanya masa sewa yakni selama dua kali masa panen (*oyot*). Dengan besaran uang sewanya Rp4.500.000 untuk sekali *oyot*. Kemudian

⁷ Jumroh, *Wawancara*. Kendal, 2 Juni 2024.

pak Jumroh dan pemilik sawah membuat kesepakatan tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak di inginkan karena ada bukti yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Jumroh dan pemilik sawah, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa yakni pak Jumroh dan untuk pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika terjadi kerugian atau keuntungan dalam masa sewa menyewa tersebut pihak pemilik sawah tidak ikut campur karena semuanya sudah diserahkan kepada pak Jumroh dan semua sudah ditanggung oleh pak Jumroh. Selanjutnya, dengan pak Jumroh menyewa sawah selama dua kali masa panen (*oyot*) sesuai dengan kesepakatan. Yang berarti pak Jumroh harus membayar uang sewa sebesar Rp9.000.000 di awal akad kepada pemilik sawah.

Selama proses sewa menyewa berlangsung, pak Jumroh dan pemilik lahan tidak pernah terjadi masalah atau kesalahpahaman. Namun, sebagai penyewa selama masa menggarap sawah pak Jumroh pernah merasa rugi karena adanya gagal panen yang disebabkan oleh hama, tetapi gagal panen yang disebabkan oleh hana ini merupakan hal yang wajar dan memang sudah resiko seorang penyewa.

8. Wawancara dengan bapak Jumar sebagai pihak penyewa (*mustajir*).⁸ beliau sudah lama melakukan kegiatan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan* selama kurang lebih 15 tahun. Pak Jumar melakukan sewa menyewa ini sebagai tambahan mata pencahariannya. Sebagai pihak penyewa pak Jumar didatangi oleh pemilik sawah untuk ditawarkan menggarap sawah si pemilik lahan. Kemudian pak Jumar dan

⁸ Jumar, *Wawancara*. Kendal, 2 Juni 2024.

pemilik sawah berbincang membicarakan lokasi lahan yang akan digarap pak Jumar dan menjelaskan luas sawahnya sebesar 7000m² lalu memberitahukan lamanya masa sewa yakni selama dua kali masa panen (*oyot*). Dengan besaran uang sewanya Rp7.000.000 untuk sekali *oyot*. Kemudian pak Jumar dan pemilik sawah membuat kesepakatan tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan karena ada bukti yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Jumar dan pemilik sawah, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa yakni pak Jumar dan untuk pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika terjadi kerugian atau keuntungan dalam masa sewa menyewa tersebut pihak pemilik sawah tidak ikut campur karena semuanya sudah diserahkan kepada pak Jumar dan semua sudah ditanggung oleh pak Jumar. Selanjutnya, dengan pak Jumar menyewa sawah selama dua kali masa panen (*oyot*) sesuai dengan kesepakatan. Yang berarti pak Jumar harus membayar uang sewa sebesar Rp14.000.000 di awal akad kepada pemilik sawah.

Selama proses sewa menyewa berlangsung, pak Jumar dan pemilik lahan tidak pernah terjadi masalah atau kesalahpahaman. Namun, sebagai penyewa selama masa menggarap sawah pak Jumar pernah merasa rugi karena adanya gagal panen yang disebabkan oleh hama, tetapi gagal panen yang disebabkan oleh hama ini merupakan hal yang wajar dan memang sudah resiko seorang penyewa.

C. Sengketa yang terjadi pada Sewa Menyewa Cara *Oyotan* dan Penyelesaiannya di Desa Turunrejo

Berdasarkan hasil wawancara terkait dengan sengketa yang terjadi pada pelaksanaan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan* di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal. Dari data yang diperoleh, penulis mengambil 1 sampel hasil wawancara yang pernah terjadi sengketa.

Wawancara kepada bapak Subeki sebagai pihak pemilik sawah (*mu'jir*), beliau belum cukup lama melakukan sewa menyewa sawah dengan cara *oyotan*. Alasan pak Subeki menyewakan sawahnya yakni karena sibuk dengan pekerjaan utamanya sehingga tidak memiliki waktu untuk menggarap sawahnya sendiri. Sebagai pemilik sawah pak Subeki mencari penyewa yang mau menggarap sawahnya, setelah menemukan seorang yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya, pak Subeki memberitahukan besaran harga sewa yaitu sebesar Rp7.000.000 untuk satu kali *oyot* dan menjelaskan letak lokasi juga luas sawah yang akan disewakannya yakni sekitar 7000m² tersebut. Lalu pak Subeki membuat kesepakatan kepada penyewa secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan karena terdapat bukti fisik yang jelas.

Dalam akad yang dilakukan pak Subeki dan penyewa, mereka menyepakati bahwa seluruh kebutuhan untuk menggarap sawah diberikan sepenuhnya kepada penyewa dan pembayaran sewa dilakukan di awal akad. Jika ada kerugian atau keuntungan dalam proses sewa menyewa tersebut pak Subeki sudah tidak ikut campur karena seluruhnya sudah diserahkan kepada penyewa. Kemudian dengan menyewakan sawahnya selama dua kali *oyot* sesuai dengan kesepakatan yang berarti pak Subeki akan menerima uang sewa sebesar Rp14.000.000 di awal akad. Akan tetapi, pihak penyewa bernego kepada pak Subeki agar

pembayaran sewa bisa dibayarkan setengah dulu yaitu sebesar Rp7.000.000 di awal akad dan kemudian akan di bayarkan lagi setelah masa panen pertama dikarenakan penyewa belum ada biaya sebesar Rp14.000.000 saat awal akad, kemudian pak Subeki menyetujuinya dengan alasan pak Subeki juga belum terlalu membutuhkan uang sewa tersebut dan juga berniat untuk membantu sesama.

Selama proses sewa menyewa berlangsung pak Subeki pernah mengalami pernah mengalami permasalahan kepada penyewa. Dikarenakan, penyewa tidak melakukan sesuai perjanjian yakni membayar pelunasan biaya sewa pada saat masa panen pertama sebesar Rp7.000.000. Kemudian pak Subeki dan penyewa berunding untuk membahas uang sewa tersebut. Menurut pak Subeki kejadian ini termasuk cidera janji dikarenakan penyewa tidak bisa menepati janjinya seperti pada perjanjian yang mereka buat.

Selanjutnya, mengenai penyelesaian sengketa para pihak bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Para pihak melakukan musyawarah dan membuat persetujuan untuk pelaku cidera janji yaitu penyewa agar membayar denda sebesar Rp500.000 dan dibayarkan saat ini juga, dan untuk biaya sewa yang belum bisa dibayarkan pada masa panen pertama pak Subeki memberi kesempatan untuk bisa dibayarkan nanti saat akhir masa sewa yaitu masa panen kedua. Dan akhirnya, mereka menyepakati musyawarah tersebut lalu berdamai kembali.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan pada praktek sewa menyewa lahan pertanian cara *oyotan*, peneliti menemukan temuan penelitian yang berkaitan dengan fokus penelitian yaitu adanya sengketa dan penyelesaiannya mengenai

perjanjian sewa menyewa lahan pertanian cara *oyotan* antara pemilik lahan dengan penyewa.

1. Sengketa yang terjadi pada sewa menyewa cara *oyotan* di Desa Turunrejo

Berdasarkan hasil penelitian, bentuk sengketa yang terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan oleh pak Subeki dengan penyewa, peneliti menemui adanya cidera janji (*wanprestasi*). *Wanprestasi* yang terjadi yaitu pihak penyewa tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian sewa menyewa sawah yang telah disepakati bersama bapak Subeki. Kewajiban yang tidak dilakukan penyewa yakni penyewa tidak membayar uang sewa pada waktu yang sudah ditentukan sehingga merugikan pihak pemilik sawah karena tidak mendapatkan hak nya sesuai waktu yang sudah dijanjikan.

2. Penyelesaian sengketa pada sewa menyewa cara *oyotan* di Desa Turunrejo

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di desa Turunrejo. Sengketa tersebut diselesaikan secara non litigasi atau di luar pengadilan dengan melalui jalur perdamaian (*al-sulh*).

3. Dalil

Dasar hukum diadakannya perdamaian dapat kita lihat didalam Al-Qur'an QS. An-Nisa ayat 59, ayat 144 dan QS. Al Hujurat ayat 9-10.

Dalam Al-Quran surat An-Nisa, Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ لَأُولَئِكَ مَرْغَبُكُمْ
فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ
بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ

الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

“Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) serta ululamri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur’an) dan Rasul (sunahnya) jika kamu beriman kepada Allah dan hari Akhir. Yang demikian itu lebih baik (bagimu) dan lebih bagus akibatnya (di dunia dan di akhirat).” (Q.S. 4 [An-Nisa]: 59)

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَّخِذُوا الْكٰفِرِينَ أَوْلِيَاءَ مِنْ دُونِ الْمُؤْمِنِينَ
أَتُرِيدُونَ أَنْ تَجْعَلُوا لِلَّهِ عَلَيْكُمْ سُلْطٰنًا مُّبِينًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menjadikan orang-orang kafir sebagai teman setia dengan meninggalkan orang-orang mukmin. Apakah kamu ingin memberi alasan yang jelas bagi Allah

(untuk menjatuhkan hukuman) atasmu?” (Q.S. 4 [An-Nisā’]: 144).

Dalam Al-Quran surat Al-Hujurat, Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

وَإِنْ طَائِفَتَيْنِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ
بَعَثَ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ
أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ
يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

“Jika ada dua golongan orang-orang mukmin bertikai, damaikanlah keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat aniaya terhadap (golongan) yang lain, perangilah (golongan) yang berbuat aniaya itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), damaikanlah keduanya dengan adil. Bersikaplah adil! Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bersikap adil.” (Q.S. 49 [Al-Hujurāt]: 9)

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ
تُزَكَّمُونَ

“Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang

bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati.” (Q.S. 49 [Al-Ḥujurāt]:10).

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan cara Oyotan di Desa Turunrejo

Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan cara *Oyotan* di Desa Turunrejo Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Turunrejo merupakan praktek sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan pertanian yang dijadikan sebagai suatu mata pencaharian atau juga penghasilan tambahan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Selain untuk memenuhi kebutuhan ekonomi pelaksanaan sewa menyewa di Desa Turunrejo juga untuk saling menjaga silaturahmi, menumbuhkan sikap ikhlas dan ridha atas dasar tolong menolong dan rasa percaya. Seperti yang sudah dijelaskan didalam firman Allah SWT yang berbunyi :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرَ رَبَّ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”⁹ (Q.S. 28 [Al-Qaṣaṣ] :26).

Sewa menyewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Turunrejo sudah dari dulu dilakukan. Objek dari sewa menyewa yaitu sawah, karena mayoritas penduduk di Desa Turunrejo bermatapencaharian sebagai petani. Masyarakat Desa Turunrejo banyak melakukan sewa menyewa dengan lahan milik warga

⁹ Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, 385.

setempat, kebiasaan sewa menyewa dengan cara *oyotan* yang artinya yakni sistem satu kali masa panen dengan jangka waktu enam bulan untuk satu kali *oyot*/tanam dan itu sudah diketahui oleh seluruh masyarakat yang melakukan kegiatan sewa menyewa di Desa Turunrejo.

Hasil observasi menunjukkan bahwa ada beberapa variasi dalam biaya sewa lahan pertanian. Untuk menentukan biaya sewa dapat dilihat dari letak lokasi lahan dan juga luas lahan dan tentunya dengan kesepakatan kedua belah pihak. Pada pembayaran biaya sewa umumnya dilakukan di awal akad atau sesuai kesepakatan pelaku sewa menyewa tersebut, dan setelah melakukan akad/perjanjian maka setelah itu para pelaku harus melakukan kewajiban masing-masing dan mendapatkan haknya masing-masing.

Sewa menyewa sawah di Desa Turunrejo dalam perjanjiannya dilakukan secara lisan dan secara tertulis. Namun kebanyakan sudah menggunakan perjanjian tertulis untuk menghindari adanya kesalahpahaman dan konflik diantara pelaku sewa menyewa. Apabila terjadi suatu konflik di antara kedua pihak yang melakukan sewa menyewa, telah di cantumkan dalam surat perjanjian bahwa penyelesaian suatu konflik tersebut akan di selesaikan secara kekeluargaan dengan diselesaikan secara kekeluargaan diantara para pelaku sewa menyewa untuk tercapainya kesepakatan sebagai jalan keluar dari perselisihan dan untuk perdamaian.

Salah satu asas dalam akad yakni asas kesukarelaan yang artinya dalam perjanjian yang dilakukan para pihak harus didasarkan pada kerelaan semua pihak yang melakukan perjanjian, kerelaan para pihak yang melakukan akad merupakan jiwa setiap kontrak yang Islami yang dianggap syarat

terwujudnya sebuah transaksi. Supaya, dalam perjanjian yang sudah disepakati tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sengketa yang Terjadi pada Praktik Sewa Menyewa Oyotan.

Dalam hukum Islam, sewa-menyewa atau dikenal dengan istilah *ijārah* merupakan akad (perjanjian) yang membolehkan seseorang memanfaatkan harta milik orang lain dengan imbalan tertentu dalam waktu yang disepakati. Sewa-menyewa diatur dalam kerangka syariah dengan memperhatikan beberapa prinsip seperti keadilan, kejelasan, dan keterikatan pada akad. Sengketa dalam praktik sewa-menyewa bisa terjadi jika salah satu pihak merasa dirugikan atau jika tidak ada kejelasan dalam akad.

Sistem sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* merupakan bentuk kerja sama antara pemilik lahan dan penggarap lahan. Dalam praktiknya, sering terjadi sengketa yang timbul akibat ketidakjelasan perjanjian dalam perjanjian secara lisan dan adapun pada perjanjian tertulis terdapat ketidaksesuaian antara isi perjanjian dan apa yang dilaksanakan, sehingga menimbulkan masalah dalam hubungan kerja antara kedua pihak.

Berdasarkan data lapangan, peneliti mengambil satu contoh sengketa yang muncul dalam cara *oyotan* yakni yang berkaitan dengan perjanjian yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam data yang diperoleh menunjukkan bahwa adanya pelaku sewa menyewa yakni pihak pemilik lahan yang merasa dirugikan karena penyewa lahan atau penggarap tidak melakukan kewajibannya sesuai apa yang sudah disepakati di awal akad. Adapun yang disepakati kedua pihak yakni adalah membayarkan uang sewa sesuai waktu yang sudah ditentukan,

namun pihak penyewa lahan tidak melaksanakan hal tersebut dengan semestinya sehingga pihak pemilik lahan merasa dirugikan.

Dalam tinjauan hukum Islam, akad *ijārah* menekankan pentingnya kejelasan pada perjanjian dan prinsip keadilan. Juga menekankan bahwa imbalan yang diterima pemilik lahan bukan berupa hasil panen, melainkan berupa uang sewa yang sudah ditentukan di awal. Oleh karena itu, setiap terjadi perselisihan harus diselesaikan berdasarkan prinsip keadilan dan transparansi sesuai dengan tuntunan syariah.

Dalam hukum Islam, penyelesaian sengketa terkait cara *oyotan* dapat dilakukan melalui beberapa cara, seperti *Al-Sulh* (perdamaian), di mana kedua belah pihak diminta untuk menyelesaikan perbedaan secara damai melalui musyawarah. Jika tidak berhasil, maka arbitrase atau *tahkim* bisa digunakan untuk mediasi. Dan jika sengketa tidak bisa terselesaikan melalui arbitrase, maka pengadilan agama bisa digunakan untuk jalam terakhir dalam menentukan solusi yang adil berdasarkan syariat.

Di Desa Turunrejo, salah satu sengketa yang terjadi dalam cara *oyotan* berkaitan dengan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian sehingga merugikan salah satu pihak. Dalam penyelesaian sengketa ini, kedua belah pihak pada awalnya mencoba menyelesaikan dengan cara perdamaian (*al-sulh*) namun tidak berhasil karena kedua belah pihak masih dibalut emosi sehingga tidak menemukan jalan keluar. Namun kedua belah pihak melakukan perdamaian (*al-sulh*) yang kedua kalinya dan akhirnya mereka menemukan jalan keluar yaitu berdamai tanpa *Al-Sulh* bertujuan untuk mencapai kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak tanpa perlu melibatkan pengadilan. Perdamaian ini dilakukan dengan dasar kerelaan dan musyawarah.

Berdasarkan tinjauan hukum Islam, cara *oyotan* dapat berjalan dengan baik selama akad yang dibuat jelas dan adil. Penyelesaian sengketa memang sebaiknya dilakukan melalui musyawarah terlebih dahulu sesuai prinsip *al-sulh*, dan bila perlu melalui arbitrase atau *tahkim* atau pengadilan agama yang sesuai dengan prinsip syariah.

C. Tinjauan Hukum Islam Tentang Penyelesaian Sengketa yang Terjadi pada Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Oyotan.

Dalam islam, Ketika terjadi suatu sengketa atau perbedaan pendapat antara pihak baik dalam keluarga maupun dalam bidang bisnis, maka dalam menyelesaikan masalah tersebut harus dilakukan dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak yakni melalui mekanisme perdamaian, arbitrase, dan jalur pengadilan. Pada praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan cara oyotan, sering kali timbul perselisihan antara pemilik lahan dan penggarap terkait pembagian hasil atau kondisi lainnya. Oleh karena itu, tinjauan hukum Islam menjadi penting untuk memastikan bahwa setiap perselisihan diselesaikan sesuai dengan syariat.

Sengketa yang terjadi di Desa Turunrejo yang telah dilakukan oleh penyewa lahan kepada pemilik lahan sawah dilakukan dengan cara penyelesaiannya yakni dengan cara perdamaian. Yang mana cara ini telah sesuai dengan syari'at islam yang mengajarkan supaya terhindar dari putusanya tali silaturahmi diantara pihak-pihak yang bersengketa dalam pelaksanaan sewa menyewa.

Dalam Islam, penyelesaian sengketa didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan dan musyawarah. Al-Qur'an telah menegaskan pentingnya menjaga keadilan dalam setiap akad muamalah, termasuk dalam praktik sewa menyewa. Salah satu

bentuk penyelesaian sengketa yang dianjurkan dalam Islam adalah melalui *Al-Sulh*, yaitu perdamaian antara kedua pihak yang bersengketa.

Adapun dasar hukum dilaksanakannya perdamaian dapat kita lihat di dalam A-Qur'an QS. An-Nisa ayat 59, dan ayat 144.

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ
فَإِن تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ
وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

“Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) serta ululamri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunahnya) jika kamu beriman kepada Allah dan hari Akhir. Yang demikian itu lebih baik (bagimu) dan lebih bagus akibatnya (di dunia dan di akhirat).” (Q.S. 4 [An-Nisa]: 59)

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَّخِذُوا الْكَافِرِينَ أَوْلِيَاءَ مِنْ دُونِ الْمُؤْمِنِينَ ۗ
أَتْرِيدُونَ أَنْ يَجْعَلُوا لِلَّهِ عَلَيْكُمْ سُلْطَانًا مُبِينًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menjadikan orang-orang kafir sebagai teman setia dengan meninggalkan orang-orang mukmin. Apakah kamu ingin

memberi alasan yang jelas bagi Allah (untuk menjatuhkan hukuman) atasmu?." (Q.S. 4 [An-Nisa]: 144)¹⁰

Salah satu sengketa yang muncul dalam cara *oyotan* yakni yang berkaitan dengan perjanjian yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam hukum Islam, akad sewa menyewa seperti ini harus didasarkan pada kesepakatan yang jelas di awal, termasuk uang sewa dan kapan waktu pembayarannya. Sebagaimana yang terjadi di Desa Turunrejo salah satu sengketa yang terjadi dalam cara *oyotan* berkaitan dengan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian sehingga merugikan salah satu pihak.

Penyelesaian sengketa dalam hukum Islam dapat dilakukan melalui beberapa tahapan, salah satunya adalah *Al-Sulh*, yaitu perdamaian yang dicapai melalui musyawarah antara kedua belah pihak. Jika perdamaian tidak tercapai, Islam menganjurkan untuk melibatkan pihak ketiga sebagai arbiter yang netral untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Tahkim ini bisa dilakukan dengan melibatkan tokoh agama atau pemimpin desa setempat yang memahami syariat.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa, sewa menyewa yang dilakukan di Desa Turunrejo terjadi sengketa antara pemilih lahan dan penyewa lahan pertanian terkait ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian yang telah di sepakati. Kasus ini diselesaikan melalui proses perdamaian yang dilakukan dengan dasar kesukarelaan dan musyawarah. Pada sewa menyewa yang terjadi sengketa ini tetap sah karena pemilik lahan dan penyewa lahan telah mencari solusi terbaik yakni melalui musyawarah dan dalam surat perjanjian juga tidak tercantum, sehingga hal tersebut tidak sah menurut syariah karena sesuai dengan prinsip

¹⁰ Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Qur'an Kemenag, 2022), 159.

“perjanjian adalah hukum yang mengikat. Penyelesaian sengketa ini mengedepankan prinsip Al-Sulh sesuai dengan ajaran Islam, di mana kedua belah pihak mencapai kesepakatan damai tanpa harus melibatkan pengadilan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan ulasan yang telah disampaikan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Penelitian ini menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa dengan cara *oyotan* di Desa Turunrejo dalam pelaksanaan dan ketentuannya masih dilakukan secara turun temurun. Dalam pelaksanaannya masih ada beberapa yang melakukan perjanjian sewa menyewa dengan cara tradisional secara lisan/atas dasar saling percaya namun juga sebagian pelaku sewa menyewa sudah menggunakan perjanjian tertulis. Namun, kurangnya kejelasan dalam perjanjian pada perjanjian secara lisan maupun secara tertulis dapat menjadi potensi terjadinya masalah/sengketa.
2. Sengketa yang terjadi dalam praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan cara *oyotan* di Desa Turunrejo umumnya disebabkan oleh ketidakjelasan yang berakibat terjadinya ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjiannya. Ketika apabila terjadi sesuatu namun pada saat perjanjian tidak memberikan cara penyelesaian dari masalah yang terjadi dan kemudian para pihak berbeda pandangan tentang siapa yang benar siapa yang salah sering kali menjadi pemicu konflik. Ketidakadaan perjanjian tertulis yang mengikat antara kedua pihak menjadi salah satu faktor yang memperparah terjadinya sengketa, dan pada perjanjian yang sudah tertulis pun masih dapat terjadi sengketa karena kurang detailnya isi dalam perjanjian sehingga merasa dapat melakukan sesuatu yang tidak tertulis dalam perjanjian tersebut. sehingga

penyelesaiannya sering kali bergantung pada musyawarah secara kekeluargaan.

3. Berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah, Pada sewa menyewa yang terjadi sengketa ini tetap sah karena pemilik lahan dan penyewa lahan telah mencari solusi terbaik yakni melalui musyawarah dan dalam surat perjanjian juga tidak tercantum, sehingga hal tersebut tidak sah menurut syariah karena sesuai dengan prinsip “perjanjian adalah hukum yang mengikat. penyelesaian sengketa dalam sewa menyewa lahan dengan cara *oyotan* di Desa Turunrejo sejalan dengan prinsip *al-sulh* (perdamaian) yang dianjurkan dalam syariat. Masyarakat Desa Turunrejo umumnya menyelesaikan sengketa melalui musyawarah kekeluargaan, yang sesuai dengan konsep *al-sulh*. Hukum Islam menekankan pentingnya mencapai kesepakatan damai dalam penyelesaian sengketa, namun juga mendorong agar akad dibuat secara tertulis dan dalam isinya di buat secara lebih jelas dan detail, untuk mencegah potensi sengketa di masa depan. Hal ini sejalan dengan kaidah-kaidah dalam akad *ijārah* yang menekankan pada kejelasan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

B. Saran

1. Kepada Masyarakat Desa Turunrejo diharapkan dapat mulai mempertimbangkan penggunaan perjanjian tertulis dalam setiap transaksi sewa menyewa lahan pertanian dan menuliskan isi perjanjian sejelas-jelasnya. Perjanjian tertulis dengan isi perjanjian yang jelas dan detail supaya mudah dipahami pelaku sewa menyewa ini akan membantu menghindari potensi sengketa di masa mendatang, karena memberikan kejelasan tentang hak dan kewajiban kedua belah

pihak, serta menjadi bukti yang sah ketika terjadi perbedaan pendapat.

2. Untuk penelitian lebih lanjut dapat dilakukan untuk mempelajari efektivitas perjanjian tertulis dalam mengurangi sengketa pada praktik sewa menyewa lahan dengan cara oyotan. Selain itu, penelitian juga dapat fokus pada peran lembaga formal dalam mengawasi dan menegakkan aturan terkait akad sewa menyewa.

C. Penutup

Secara keseluruhan, penelitian ini mengungkapkan bahwa praktik cara oyotan di Desa Turunrejo masih memerlukan peningkatan dalam hal kejelasan pada isi perjanjian agar sengketa bisa diminimalisir. Penyelesaian sengketa secara kekeluargaan sesuai dengan prinsip hukum Islam, tetapi isi dalam perjanjian tertulis perlu dipertimbangkan untuk mencegah konflik yang lebih besar di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd Muqit, *Potret Kompetensi Dasar Santri*, (Malang: Polinema Press, 2018), 249.
- Abdul Rahman Ghazaly, agaufron Ihsan & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 283.
- Ahmad Zuhdi Muhdlor, “Perkembangan Metodologi Penelitian Hukum”, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, vol. 1, no. 2, 2012, 199.
- Al-Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al- Bukhari, *Terjemahan Shahih Bukhari* , Ahmad Sunarto (penerjemah), (Semarang : CV. Asy- Syifa,1992), Juz III, 333
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2007), 35.
- Baharudin H, Wenni H, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bagi Hasil (Study Kasus di Kampung Babo Kecamatan Bandar Pusaka Kabupaten Aceh Tamiang)", *ESENSI* vol. 2, no. 1, 2023, 115-125.
- Dalam Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijārah* menyebutkan (Jakarta Pusat, 2000)
- Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* vol. 8, no. 2, 2022, 1507-1512.
- H Suardana, I Iswandi. "Praktik Sewa Sawah Sistem Bayar Panen (Yarnen) Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam”. *Jurnal Penelitian Multidisiplin Ilmu*, vol. 1, no. 3, 2022, 527-534.
- Hasbi Ash-Shidiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), 8.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Rajapers, 2010), 117 118.
- Ibrahim, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2018), 67.

- Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 82.
- Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), cet. 4, 102.
- Iman Suryaman, “ Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “Emplong”(Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah). Diss. UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Iman Suryaman, “ Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “Emplong”(Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah). Diss. UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Isnaini, Nur Risma, and Farkhan. *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Sistem Oyotan Dan Bawonan Di Desa Mrisen Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*. Diss. Iain Surakarta, 2020.
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Departemen Agama RI, 2022), 385.
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, 385.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 72-100.
- Mik Imbah Arbaina, Fadoilul Umam, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Dalam Kerangka Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 5, no. 2, 2024, 156.
- Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), 117.
- Nandang Ihwanudin, “Sengketa Ekonomi Syariah dan Solusi Penyelesaiannya”, *Jurnal Ilmu-ilmu Agama Islam*, vol. 3, no. 2, 2016, 49.
- Nur Wahid, *Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Sleman: Budi Utama, 2019), 121-122.
- P Hastuti, N Hak, B Nurhab. "Penerapan Akad *Ijārah* Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada

- Saragih, "Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* vol. 7 no. 13, 2000, 138-147.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 149-151.
- Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), 216.

LAMPIRAN
Dokumentasi wawancara







Pedoman Wawancara

1. Siapa nama bapak ?
2. Sudah berapa lama bapak melakukan praktek sewa-menyewa lahan pertanian ?
3. Dalam sewa menyewa ini bapak sebagai pemilik lahan atau penyewa?
4. Siapa yang menawarkan perjanjian sewa-menyewa tersebut, apakah pemilik lahan atau penyewa?
5. Apa alasan anda melakukan praktek sewa-menyewa lahan sawah?
6. Sistem apa yang anda gunakan dalam menyewa lahan tersebut ? apakah oyotan atau yang lainnya ?
7. Bagaimana cara anda menentukan besaran uang sewa ?
8. Berapa luas lahan sawah yang anda sewa/sewakan?
9. Berapa kali tanam yang telah diperjanjikan dengan penyewa/pemilik?
10. Apakah dalam perjanjian akad sewa-menyewa lahan sawah tersebut dilakukan secara tertulis atau dengan akad saling percaya ?
11. Selama masa perjanjian sewa-menyewa apakah bapak pernah merasa rugi ?
12. Apakah pernah terjadi masalah selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung ? apabila pernah bagaimana cara menyelesaikan masalah tersebut ?
13. Bagaimana cara pengembalian lahan setelah akad berakhir ?

CV (CURRICULLUM VITAE)

A. DATA DIRI

Nama : Nadea Rahmawati
Tempat, Tanggal Lahir: Kendal, 15 Agustus 2002
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Belum Nikah
Agama : Islam
Kewarganegaraan : WNI
Alamat : Desa Turunrejo RT 09/RW 09,
Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal
Telepon : 083842718957
Email : nadearahma49@gmail.com

B. PENDIDIKAN

2007-2014 : MI NU 53 Turunrejo
2014-2017 : SMP Azzahro Pegandon
2017-2020 : SMK Azzahro Pegandon

C. PENGALAMAN ORGANISASI

1. PMII Rayon Syariah Komisariat UIN Walisongo 2020-2022
2. Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Hukum Ekonomi Syariah, FSH UIN Walisongo 2021-2022

D. PENGALAMAN MAGANG

1. Pengadilan Agama Pekalongan 2023
2. Pengadilan Negeri Pematang 2023
3. Kantor Urusan Agama Gayamsari, Semarang 2023

Demikian surat Riwayat Hidup ini saya buat dengan
sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Hormat Saya,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nadea', with a long horizontal stroke extending to the right.

Nadea Rahmawati
NIM. 2002036033