

**PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA
TELEKOMUNIKASI *BASE TRANSCEIVER STATION*
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)**



SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi Salah
Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh:

SLAMET YOGO SETIAWAN

NIM. 1617301043

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2020**

**PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA *BASE*
TRANSCIVER STATION PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)**

ABSTRAK

**Slamet Yogo Setiawan
NIM: 1617301043**

**Jurusan Muamalah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama
Islam (IAIN) Purwokerto**

Menara telekomunikasi merupakan antena atau pemancar yang memfasilitasi para pengguna telepon seluler. Dewasa ini, seiring dengan perkembangan teknologi yang semakin pesat membuat pihak penyedia layanan telekomunikasi untuk mencari lahan kosong dan melakukan perjanjian sewa menyewa guna meningkatkan pembangunan menara *base transceiver station* di setiap daerah. Di dalam agama Islam, sewa menyewa biasa disebut *ijārah*. *Ijārah* adalah suatu jenis akad dengan mengambil manfaat lewat jalan pergantian. Dalam penelitian ini, yang menjadi inti masalah adalah bagaimana mekanisme perjanjian dan bagaimana pandangan hukum ekonomi syariah terhadap praktik sewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station*.

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan normatif sosiologis. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dengan teknik *purposive* dan *snowball sampling*, observasi, dokumentasi. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui metode wawancara antara peneliti dengan para pihak yang terlibat dalam perjanjian, dan data sekunder diambil dari aturan-aturan pendirian menara, KHES, Peraturan Pemerintah, serta surat perjanjian antara pemilik tanah dan pihak penyewa. Metode analisis yang penulis gunakan adalah metode analisis induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Banjarsari Kidul menggunakan bentuk perjanjian tertulis, dan perjanjian tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tetapi berdasarkan hasil penelitian, warga yang ikut terlibat di dalam perjanjian tidak mengetahui secara detail poin-poin yang diperjanjikan antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, praktek sewa menyewa tanah yang dilakukan antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah sudah memenuhi rukun dan syarat yang harus ada dalam akad *ijārah*, tetapi *ijārah* ini menjadi *fasad* karena terdapat cacat dalam asas-asas akad di antaranya asas transparansi, asas kerelaan, asas janji itu mengikat, dan asas kemaslahatan.

Kata Kunci: *Praktik Sewa Tanah, Menara Base Transceiver Station, Hukum Ekonomi Syariah.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	8
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian.....	11

E. Manfaat Penelitian.....	11
F. Kajian Pustaka	12
G. Kerangka Teori	16
H. Sistematika Pembahasan	17
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA, MENARA <i>BASE</i> <i>TRANSCEIVER STATION</i>, DAN GAMBARAN UMUM DESA	19
A. Teori Sewa Menyewa Dalam KUH Perdata	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Macam Macam Perjanjian	22
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
4. Unsur-unsur dalam Perjanjian	25
5. Wanprestasi	26
6. Hapusnya perjanjian	27
B. Sewa Menyewa dalam Islam	28
1. Pengertian <i>Ijārah</i>	28
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	30
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	32
4. Asas asas dalam akad.....	33

5. Macam macam <i>Ijārah</i>	36
6. Hak dan kewajiban para pihak	37
7. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i>	39
C. Menara <i>Base Transceiver Station</i>	40
1. Pengertian Menara <i>Base Transceiver Station</i>	40
2. Jenis-jenis Menara BTS.....	41
3. Syarat dan Prosedur Pendirian Menara <i>Base Transceiver Station</i>	44
4. Dampak Positif dan Negatif Menara <i>Base Transceiver Station</i>	48
D. Gambaran Umum Desa Banjarsari Kidul	49
1. Letak geografis	49
2. Kondisi demografis.....	51
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	66
A. Jenis Penelitian	67
B. Pendekatan Penelitian.....	67
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	68
D. Sumber Data.....	69
E. Metode Pengumpulan Data.....	70
F. Metode Analisis Data.....	72

BAB IV ANALISIS PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA	
<i>BASE TRANSCIVER STATION</i> PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI	
SYARIAH	74
A. Mekanisme Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara <i>Base</i>	
<i>Transceiver Station</i>	74
B. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian Menara <i>Base</i>	
<i>Transceiver Station</i> Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	92
1. Perspektif Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	92
2. Perspektif Asas <i>Ijārah</i>	97
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN	112

IAIN PURWOKERTO

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada zaman globalisasi seperti sekarang ini, teknologi informasi dan komunikasi berkembang luar biasa cepat seiring dengan kebutuhan masyarakat akan teknologi untuk menunjang kegiatan sehari-hari. Seperti yang kita lihat dewasa ini, banyak sekali perubahan yang terjadi di bidang komunikasi. Dimulai dari bentuk komunikasi yang sederhana sampai pada komunikasi elektronik, di antaranya ada telepon, handphone, internet, dan masih banyak lagi.¹ Sehingga kelancaran telekomunikasi saat ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk mendukung kegiatan perekonomian, meningkatkan lapangan kerja dan untuk mengurangi frekuensi berpergian. Kemudahan teknologi informasi menjadikan alat komunikasi elektronik sebagai salah satu kebutuhan primer oleh masyarakat.² Bahkan Indonesia mendapat julukan “raksasa teknologi digital Asia yang sedang tertidur”. Jumlah penduduk Indonesia yang mencapai lebih dari 250 juta jiwa adalah pasar yang besar. Pengguna *smartphone* di Indonesia juga bertumbuh dengan pesat. Lembaga riset digital *marketing e-marketer* memperkirakan pada 2018 jumlah pengguna aktif *smartphone* di Indonesia lebih dari 100 juta orang. Dengan

¹ Muhammad Zamroni, “Perkembangan Teknologi Komunikasi dan Dampaknya Terhadap Kehidupan”, *Jurnal Dakwah*, Vol. 10, No. 2, Desember 2009, hlm. 195.

² Dynastya dan Haryo Sulistyarso, “Model Lokasi Menara BTS Ditinjau dari Faktor-faktor Penentu Lokasi Menara BTS di Surabaya”, *Jurnal Teknik Pomits*, Vol. 2, No. 1, 2013, hlm. 11.

jumlah sebesar itu, Indonesia akan menjadi negara dengan pengguna *smartphone* aktif terbesar keempat di dunia setelah Cina, India, dan Amerika.³ Berbagai jenis sistem komunikasi nirkabelpun kini mulai banyak bermunculan dan telah beroperasi di beberapa daerah di Indonesia.

Adapun beberapa jenis sistem komunikasi nirkabel di Indonesia antara lain GSM (*Global System for Mobiles*) dan CDMA (*Code Division Multiple Access*). GSM merupakan jaringan komunikasi yang mengirimkan data pengguna berdasarkan paket waktu yang dikenal dengan istilah *timeslot*. Perlahan tapi pasti, teknologi jaringan GSM terus melakukan perkembangan yang luar biasa, dengan meninggalkan generasi 3G dan memasuki jaringan 4G yang lebih baik dan lebih cepat dibandingkan dengan generasi sebelumnya.⁴ Sedangkan CDMA merupakan salah satu jenis jaringan yang cara kerjanya menggunakan kode unik agar bisa mengakses *channel* yang ada pada sistem. Tak mau kalah dengan GSM, jaringan CDMA juga mencetuskan teknologi 4G di Indonesia melalui operator Smartfren.⁵ Saat ini layanan seluler dengan kartu GSM lebih banyak disukai oleh pengguna ponsel, karena dianggap lebih nyaman dan lebih cepat saat digunakan baik untuk berkomunikasi maupun untuk berselancar di internet.

³ Indah Rahmayani, "Indonesia Raksasa Teknologi Digital Asia", <https://kominfo.go.id>, diakses pada hari Rabu tanggal 11 Maret 2020, Pukul 14.40 WIB.

⁴ Toni Lucky, "GSM dan CDMA Serupa Tapi Tak Sama", <https://telset.id>, diakses pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020, Pukul 15.45 WIB.

⁵ Anonim, "Ternyata Ini Perbedaan GSM dan CDMA Yang Penting Diketahui", <https://indoworx.com>, diakses pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020, Pukul 15.53 WIB.

Selain itu, dari segi layanan telekomunikasi pun juga semakin dikembangkan oleh kedua jaringan di atas. Dari yang awalnya hanya terbatas pada layanan *voice* hingga layanan pengiriman data seperti gambar dan video. Perkembangan pertelekomunikasian tersebut sangat memanjakan manusia sebagai konsumen.⁶ Hal ini mengakibatkan pihak penyedia layanan operator seluler untuk terus meningkatkan kebutuhan fasilitas-fasilitas yang mendukung terbangunnya suatu jaringan nirkabel. Mereka harus terus memperbanyak pembangunan menara telekomunikasi yang menyediakan jaringan untuk bisa memudahkan komunikasi antar para pengguna perangkat seluler.⁷

Menara telekomunikasi atau BTS (*Base Transceiver Station*) merupakan antenna atau pemancar yang memfasilitasi para pengguna telepon seluler, yang berfungsi untuk menerima dan meneruskan sinyal dari operator telepon seluler ke perangkat seluler ataupun sebaliknya.⁸ Pembangunan menara telekomunikasi menjadi infrastruktur utama dalam upaya penyelenggaraan telekomunikasi, melihat semakin banyaknya para pengguna perangkat seluler dewasa ini. Hal ini sangat dibutuhkan untuk meningkatkan mutu pelayanan dan peningkatan kualitas jaringan telekomunikasi, mengingat semakin banyaknya daerah di Indonesia yang belum

⁶ Widyatmoko dan Achmad Maulidyanto, "Perencanaan Jumlah Dan Lokasi Menara BTS Baru Pada Telekomunikasi Seluler Di Kabupaten Lumajang Menggunakan Metode AHP-TOPSIS", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 4, No. 1, 2015, hlm. 71.

⁷ Dwi Adha Manjayanti dan Ahmad Maulidyanto, "Perencanaan dan Penataan Menara Telekomunikasi Seluler Bersama di Kabupaten Bangkalan Menggunakan MapInfo", *Jurnal Teknik Pomits*, Vol. III, No. 1, 2014, hlm. 86.

⁸ Susanti dan Noorhadi Rahardjo, "Evaluasi Cakupan Sinyal BTS Secara Spasial di Sebagian Kabupaten Buleleng Provinsi Bali", *Jurnal Bumi Indonesia*, Vol. II, No. 2, 2013, hlm. 172.

mendapatkan sinyal secara baik dari pihak penyedia layanan operator seluler. Untuk membangun sebuah menara telekomunikasi ini, pihak penyedia layanan operator seluler memerlukan ketersediaan lahan dan bangunan.⁹

Ketersediaan layanan terus diupayakan oleh sejumlah operator dengan melakukan pembangunan infrastruktur jaringan radio seluler, termasuk di dalamnya ada pembangunan menara untuk antena BTS (*Base Transceiver Station*) yang menjadi palang pintu pertama bagi akses pelanggan. Sehingga penambahan jumlah dan lokasi antena sudah merupakan tuntutan yang wajib dipenuhi oleh para penyedia layanan guna memenuhi kebutuhan para pengguna perangkat seluler di Indonesia.¹⁰ Pembangunan menara telekomunikasi di Indonesia sebenarnya mempunyai tujuan yang cukup baik. Telekomunikasi merupakan alat untuk memperkokoh kesatuan dan persatuan bangsa dan juga diharapkan untuk menjadi pendorong dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata. Oleh karena itu, pembangunan dan pemerataan menara telekomunikasi di seluruh wilayah Indonesia merupakan suatu keharusan.

Berdasarkan Undang-Undang No. 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi, Pasal 3 Telekomunikasi diselenggarakan dengan tujuan untuk mendukung persatuan dan kesatuan bangsa, meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran

⁹ Satria Kurniawan dan Ahyuni, "Pemetaan dan Kebutuhan Menara BTS (Base Transceiver Station) di Kabupaten Merangin", *Jurnal Kapita Selekta Geografi*, Vol. II, No 1, Januari 2019, <http://ksgeo.pj.unp.ac.id/index.php/ksgeo>, hlm. 127.

¹⁰ Ervin Tri Sasongko dan Ahmad Maulidyanto, "Perencanaan dan Penataan Menara Telekomunikasi Seluler Bersama di Kabupaten Sidoarjo Menggunakan Mapinfo", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. IV, No.1, 2015, hlm. 124.

rakyat secara adil dan merata, mendukung kehidupan ekonomi dan kegiatan pemerintahan, serta meningkatkan hubungan antar bangsa.¹¹

Maka dari itu, pembangunan menara BTS bagi perusahaan operator adalah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan karena sinyal sebuah operator seluler hanya dapat berfungsi di dalam wilayah pelayanan menara tersebut, sehingga banyak dari perusahaan operator seluler untuk bersaing membangun menara BTS sebanyak mungkin untuk dapat memperluas wilayah pelayanannya ke daerah-daerah di seluruh Indonesia. Pembangunan menara BTS ini memerlukan biaya yang tidak sedikit karena di dalamnya meliputi biaya pengadaan tanah (sewa) untuk pendirian menara BTS, biaya pengadaan perangkat fisik bangunan BTS, izin lingkungan dan kompensasi untuk warga sekitar yang terdampak radius untuk mempermudah persetujuan dari masyarakat, dan masih banyak lagi biaya untuk administrasi yang lainnya.

Di dalam lapangan banyak dijumpai tentang permasalahan yang terjadi terkait pendirian menara BTS oleh perusahaan operator seluler, misalnya pembangunan menara telekomunikasi di Desa Sokaraja Wetan. Di desa ini ada sebuah menara BTS milik operator seluler “three” yang berdiri kurang lebih 10 tahun yang lalu. Permasalahan yang terjadi di sini adalah ketika awal perjanjian pihak penyedia layanan seluler tidak memberikan detail yang jelas kepada pemilik tanah. Sepengetahuan pemilik tanah, dana kompensasi yang diberikan kepada

¹¹ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi

warga terdampak radius diberikan langsung oleh pihak penyedia layanan seluler. Tapi ternyata dana kompensasi untuk warga sudah termasuk ke dalam dana sewa tanah yang diberikan penyedia layanan kepada pemilik tanah. Selain itu tanah tempat pembangunan menara awalnya adalah tanah basah yang kemudian diurug oleh sang pemilik tanah guna bisa mendirikan menara BTS. Pemilik tanah mengira dana untuk memperbaiki tanah basah itu termasuk bagian dari pihak menara, tetapi pihak pemilik tanah yang membayar sendiri biaya tersebut dan habis sekitar 12 juta.¹² Kasus kedua ada di Desa Larangan Kecamatan Kembaran. Di desa ini terdapat sebuah menara BTS milik operator seluler XL. Permasalahan yang ada di sini adalah tidak transparannya pemilik tanah kepada warga terdampak radius. Dana bantuan yang diberikan oleh pihak menara BTS tak pernah sampai ke para warga, misalkan dana bantuan perbaikan jalan, dana untuk kegiatan RT dan yang lainnya. Selain itu menurut warga dana kompensasi awal yang diberikan juga sedikit jika dibandingkan desa lain yang juga ada menara BTS tersebut.¹³ Kasus ketiga ada di Desa Sambirata. Di desa ini terdapat sebuah menara BTS milik operator seluler Indosat. Permasalahannya hampir sama dengan kasus di atas yaitu tidak puasnya warga terdampak radius dengan kompensasi yang diberikan oleh pihak penyedia layanan.¹⁴

¹² Wawancara dengan Ibu Sri Astuti di Sokaraja Wetan pada tanggal 17 September 2020 Pukul 16.20

¹³ Wawancara dengan Bapak Rohman di Desa Larangan pada tanggal 23 September 2020 Pukul 15.40

¹⁴ Wawancara dengan Mas Alfi di Desa Sambirata pada tanggal 28 Agustus 2020 Pukul 13.00

Tetapi di sini penulis mengkaji permasalahan yang terjadi pada masyarakat desa Banjarsari Kidul, alasan dari pemilihan lokasi dan ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian menara BTS di Desa Banjarsari Kidul ini adalah menurut peneliti di desa ini cukup unik daripada di daerah lain dikarenakan adanya 3 menara BTS yang berada di dalam satu RT dan semua menara BTS tersebut berada di tengah padatnya pemukiman warga. Sedangkan ketiga menara BTS tersebut masing-masing berbeda *provider* dan isi perjanjiannya pun berbeda pula. Tetapi disini peneliti memilih satu dari ketiga menara tersebut untuk diteliti.

Pada suatu kasus, warga masyarakat Banjarsari Kidul memang memberikan izin kepada pihak operator seluler untuk mendirikan menara BTS, tetapi pada saat ada pertemuan antara pihak operator seluler, pemilik lahan, dan masyarakat sekitar pada saat sosialisasi. Pihak operator seluler hanya memberi tahu durasi kontrak dan dana kompensasi yang diberikan kepada masyarakat terdampak radius untuk mempermudah mendapatkan izin dari mereka. Di sini pihak operator seluler tidak memberi tahu dampak apa yang akan dialami oleh masyarakat dan bagaimana cara menghindari atau meminimalisir dampak tersebut ketika tower itu sudah berdiri. Setelah warga dan pihak operator seluler mencapai kesepakatan untuk pendirian menara tersebut, kemudian pihak tower memberikan durasi kontrak selama lima tahun yang selanjutnya ditanda tangani oleh warga sekitar yang terdampak radius. Permasalahan kembali muncul ketika durasi kontrak lima tahun ini berakhir, yaitu

pihak operator seluler melakukan perpanjangan kontrak dengan sang pemilik lahan tanpa sepengetahuan warga yang terdampak radius dan tidak ada biaya kompensasi perpanjangan yang diberikan kepada masyarakat sekitar.¹⁵

Di sini penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait praktik sewa menyewa tanah untuk pembangunan menara telekomunikasi, mengingat di era globalisasi seperti sekarang ini ke depannya akan semakin banyak menara telekomunikasi yang akan dibangun. Sedangkan masyarakat awam perlu dibekali tentang praktik sewa menyewa tanah yang sesuai dengan rukun dan syarat yang sudah disyariatkan dalam hukum Islam.

Berangkat dari paparan latar belakang di atas, penulis bermaksud melakukan pengkajian terhadap praktik sewa tanah di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas dari sudut pandang hukum ekonomi syariah, dengan judul: **“PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI *BASE TRANSCEIVER STATION* (BTS) DI DESA BANJARSARI KIDUL KECAMATAN SOKARAJA KABUPATEN BANYUMAS PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH”**.

B. Definisi Operasional

Agar menghindari kesalahpahaman mengenai judul skripsi yang berjudul “Praktek Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara *Base Transceiver Station* Perspektif

¹⁵ Samsi, Warga Terdampak Radius, *Wawancara Pra Penelitian*, Pada Tanggal 2 Maret 2020

Hukum Ekonomi Syari'ah. Maka penulis akan menjelaskan tentang beberapa istilah yang berkaitan dengan judul skripsi ini.

1. Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Ijārah dipahami dalam dua dimensi kehidupan. *Ijārah* dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa (*mu'jir*) dan pihak lain yang berkedudukan sebagai pihak pengguna/penerima manfaat barang/jasa (*musta'jir*). Arti *ijārah* secara bahasa, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *al-Qāmūs al-Muhīth* karya al-Firuz Abadi, adalah jual beli manfaat. *Ijārah* merupakan kata dasar (*mashdar*) yang semakna dengan kata *al-ajr* yang berarti perbuatan (*al-fi'l*). Oleh karena itu, arti *ijārah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan.¹⁶

2. Menara Telekomunikasi (*Base Transceiver Station*)

Base Transceiver Station atau disingkat BTS adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara piranti komunikasi dan jaringan operator. Piranti komunikasi penerima sinyal BTS bisa telepon, telepon seluler, jaringan nirkabel sementara operator jaringan yaitu GSM, CDMA, atau *platform* TDMA. BTS mengirimkan dan menerima sinyal radio ke perangkat *mobile* dan mengkonversi sinyal-sinyal tersebut

¹⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah: Akad Ijarah dan Jualah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 2-3.

menjadi sinyal digital untuk selanjutnya dikirim ke terminal lainnya untuk proses sirkulasi pesan atau data.¹⁷

3. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi adalah keseluruhan norma-norma yang dibuat oleh pemerintah atau penguasa sebagai satu personifikasi dari masyarakat yang mengatur kehidupan ekonomi di mana kepentingan individu dan masyarakat saling berhadapan.¹⁸ Sedangkan hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kegiatan sistem ekonomi yang dilandasi dan didasari oleh nilai-nilai islamiah yang tercantum dalam al-Quran, hadits, dan *ijtihad* para ulama. Di sini yang dimaksud perspektif hukum ekonomi syariah adalah di bagian akad sewa menyewanya atau biasa disebut *ijarah*.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka penulis merumuskan berbagai permasalahan yang ada, di antaranya:

1. Bagaimana Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pendirian Menara BTS di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas?

¹⁷ Anonim, "Base Transceiver Station", *Wikipedia.org*. diakses pada 11 Maret 2020.

¹⁸ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Prenada Media, 2016), hlm. 5-6.

2. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Pendirian Menara BTS di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

D. Tujuan Penelitian

Dari hasil penelitian ini penulis mengharapkan agar skripsi ini dapat bermanfaat untuk hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian yang terjadi dalam praktik sewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi (BTS) di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas.
2. Untuk mengetahui bagaimana hukum praktik sewa menyewa tanah untuk pendirian menara BTS di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

E. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan menjadi sarana untuk memberikan kontribusi sebagai bahan pustaka untuk penelitian selanjutnya dan memberikan pencerahan pemikiran khususnya bagi khasanah ilmu pengetahuan tentang Hukum Ekonomi Syariah.
2. Secara praktis, penulis mengharapkan agar hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai pedoman untuk masyarakat umum khususnya di Desa Banjarsari Kidul

Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas agar mereka dapat menjalankan praktek bermuamalah sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Islam.

F. Kajian Pustaka

Terdapat pembahasan yang terkait dengan akad sewa menyewa ataupun pendirian menara telekomunikasi baik dalam bentuk penelitian, jurnal, buku, maupun karya ilmiah lainnya. Di antara kajian-kajian tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, Tesis yang ditulis oleh Ismoro H Ilham dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pendirian *Base Transceiver Station* oleh Perusahaan PT Telekomunikasi di Kantor Pusat Regional Semarang”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang, untuk mengetahui hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler tersebut. Jenis penelitiannya menggunakan penelitian pendekatan yuridis yang dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan dan peraturan hukum lainnya.¹⁹

¹⁹ Ismoro H Ilham, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pendirian Base Transceiver Station oleh Perusahaan PT Telekomunikasi di Kantor Pusat Regional Semarang”, *Tesis* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008).

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Khoirul Fatikin dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Penempatan Menara BTS Dihubungkan dengan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan bersama Menara Telekomunikasi”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perjanjian sewa menyewa lahan untuk penempatan lokasi Menara BTS sudah sesuai dengan surat keputusan bersama 3 Menteri Nomor 18 tahun 2009. Jenis penelitiannya menggunakan studi literatur dengan metode yang dilakukan yaitu analisis kualitatif. Penulis menggunakan sumber data primer dan sekunder. Dalam kesimpulannya Perjanjian sewa menyewa lahan untuk penempatan Menara BTS yang tertera dalam putusan Mahkamah Agung tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang tertera dalam pasal 1320 KUHPerdara karena perikatan sewa menyewa tersebut tidak diikat dalam suatu perjanjian atau kontrak.²⁰

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Daniel Tirta Tri Wardana dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang, untuk mengetahui hambatan apa yang ada dalam sewa

²⁰ Khoirul Fatikin, “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Penempatan Menara BTS Dihubungkan Dengan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi”, *Tesis* (Jakarta: Universitas Bhayangkara, 2016).

menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler tersebut. Jenis penelitiannya menggunakan penelitian pendekatan yuridis yang dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan dan peraturan hukum lainnya.²¹

Jurnal yang ditulis oleh Mohammad Erwin Radityo yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan *Base Transceiver Station*”. Yang berbicara mengenai bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan oleh Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi PT. Dayamitra Telekomunikasi. Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis yaitu berupa akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, sehingga dengan bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sesekali timbul masalah yang disebabkan oleh cedera janji (*wanprestasi*) atas poin-poin perjanjian yang telah disepakati, dan solusi penyelesaian masalah tersebut dilakukan secara musyawarah. Sedangkan hambatan yang dialami oleh perusahaan tersebut berupa kendala pengurusan perizinan dan rekomendasi pendirian dan pemasangan BTS di instansi pemerintah terkait penolakan dari masyarakat sekitar pemasangan BTS, dan perselisihan dengan pemilik lahan yang disewa serta pihak ketiga yang berkepentingan atas lahan yang disewa.²²

²¹ Daniel Tirta Tri Wardana, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketentuan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS”, *Skripsi* (Jember: Universitas Jember, 2014).

²² Mohammad Erwin Radityo, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan Base Transceiver Station”, *Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu*, Vol. IV, no. 1, diakses 18 April 2020.

Jurnal yang ditulis oleh Arsy Soviani, Ngadino, dan Budi Ispriyarso yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan Menara *Base Transceiver Station*”. Yang berbicara mengenai bagaimana akibat hukum perjanjian sewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dan masyarakat sekitar bangunan. Proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan dibuat dalam bentuk tertulis, karena dengan bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum apabila terjadi perselisihan. Selain itu, di dalam jurnal ini juga berisi tentang bagaimana regulasi Pemerintah Daerah tentang penataan menara telekomunikasi dan perlindungan hukum untuk para pihak.²³

Dari adanya kajian pustaka di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa masalah yang diteliti oleh penulis berbeda dengan skripsi pendahulu dan belum ada yang meneliti tentang Praktik Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi *Base Transceiver Station* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian serta diharapkan karya ini bisa menjadi bentuk kelanjutan dan melengkapi karya-karya yang sudah ada.

²³ Arsy Soviani, Ngadino dan Budi Ispriyarso “Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan Menara Base Transceiver Station”, *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2 ,2019, diakses 18 April 2020.

G. Kerangka Teori

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori *ijārah*. *Ijārah* dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa (*mu'jir*) dan pihak lain berkedudukan sebagai pihak pengguna/penerima manfaat barang/jasa (*musta'jir*). Dalam konsepnya, akad *ijārah* adalah akad sewa menyewa yang telah banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat pada umumnya. Hal yang harus diperhatikan di dalam akad *ijārah* ini adalah bahwa bayaran yang diberikan oleh penyewa adalah merupakan sebuah timbal balik dari manfaat yang telah dinikmati oleh penyewa.²⁴

Menurut Hanafiyah akad *ijārah* adalah akad atas manfaat dengan adanya kompensasi tertentu, Syafi'iyah mengartikan *ijārah* adalah akad atas manfaat tertentu yang diperbolehkan dengan nilai kompensasi tertentu. Menurut Hanabilah, *ijārah* merupakan suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafadz *ijārah, kara'* dan semacamnya. Akad *ijārah* seperti juga akad jual beli, termasuk bagian dari *al-'uqūd al-musamāh* (akad yang telah disebutkan namanya dan diatur oleh Allah) yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat islam dari sisi karakter akadnya. Akad *ijārah* berbeda dengan transaksi jual-beli karena jual-beli bersifat permanen, sedangkan akad *ijārah* (sewa) bersifat temporal karena pengaruhnya tidak dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.²⁵

²⁴ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta ; Logung Pustaka, 2009), hlm. 179.

²⁵ Arif Budiman, dkk., "Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Akad Ijarah Tanah Bengkok di Desa Cileungsir Kecamatan Rancah", *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 6, No. 1, 2020, hlm. 42.

Dalam kasus sewa atas tanah, *ijārah* atau sewa tanah dapat juga diartikan sebagai sejumlah hasil atau pembayaran, yang dibayar oleh penggarap kepada pemilik tanah.²⁶ Berdasarkan penjelasan di atas, teori inilah yang penulis maksud secara spesifik tentang perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam skripsi ini terdiri dari lima bab, yaitu:

Bab I Pendahuluan. Merupakan pijakan bagi penulis dalam menentukan garis garis besar dalam penulisan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah untuk menjelaskan faktor-faktor yang menjadi dasar atau mendukung timbulnya masalah dalam objek yang diteliti dan memperjelas alasan-alasan mengapa masalah tersebut dipandang penting untuk diteliti. Kemudian dilanjutkan dengan definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teori, menguraikan gambaran umum tentang sewa menyewa tanah dalam hukum perdata dan hukum Islam. Bab ini akan menguraikan tentang pengertian *ijārah*, pengertian sewa menyewa, dasar hukum, syarat dan rukun, hak dan kewajiban para pihak, serta berakhirnya perjanjian dalam pandangan hukum Islam. Selain itu, di dalam bab ini juga berisi tentang gambaran lokasi desa dan penjelasan tentang menara *base transceiver station*.

²⁶ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat", *Asas: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 5, No. 1, 2013, hlm. 2.

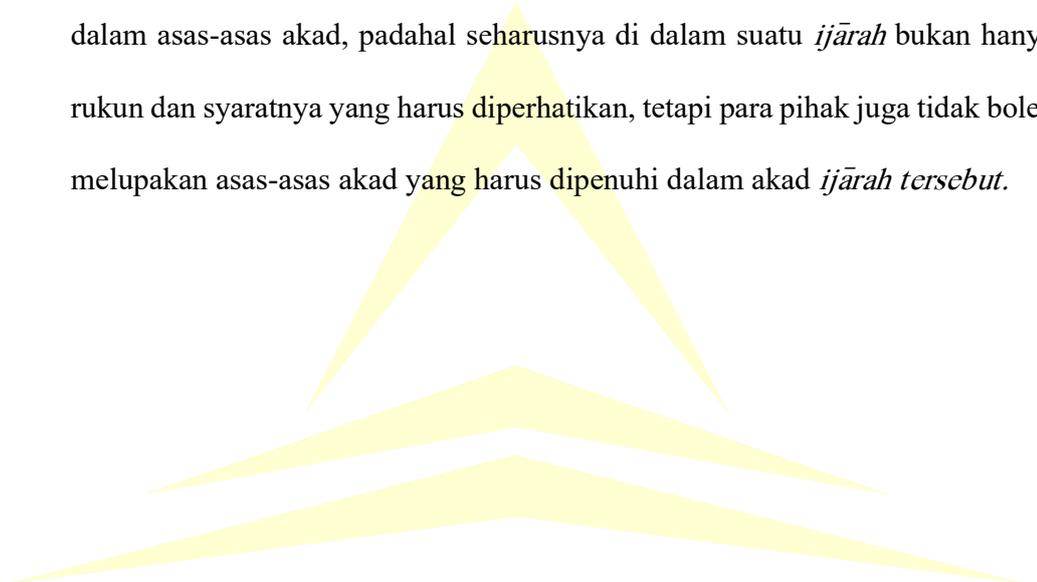
BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan tentang perspektif hukum ekonomi syariah dalam penerapan akad *ijārah* pada praktek sewa menyewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station* di Desa Banjarsari Kidul, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum perjanjian dilaksanakan pihak penyedia telekomunikasi melakukan legalisir dokumen tanah, verifikasi, dan perizinan dari pihak-pihak terkait, yaitu: instansi daerah yang terkait dalam perizinan menara, pemerintah desa, dan warga yang terdampak radius. Sedangkan di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi di Desa Banjarsari Kidul tersebut dibuat dalam bentuk tertulis, guna mengantisipasi jika di kemudian hari terjadi sengketa, dan perjanjian tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Bahwa praktek sewa menyewa tanah yang dilakukan antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah sudah memenuhi rukun dan syarat yang harus ada dalam akad *ijārah*. Tetapi masih ada poin yang perlu di garis bawahi di dalam praktek *ijārah* tersebut, yaitu tentang perpanjangan perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak pemilik tanah. Perpanjangan perjanjian tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan warga terdampak radius yang ikut terlibat di

dalam perjanjian tersebut. Di dalam rukun akad *ijārah* memang disebutkan bahwa yang terpenting *mu'jir* dan *musta'jir* sepakat pada perjanjian tersebut dan tidak melanggar poin-poin yang sudah disetujui. Tetapi jika akad yang terjadi melibatkan adanya pihak ketiga seperti di permasalahan ini, maka akad *ijārah* tersebut menjadi *fasad* karena dampak eksternal dari *ijārah* tersebut. Selain itu di dalam perjanjian tersebut juga terdapat ada akad yang cacat di dalam asas-asas akad, padahal seharusnya di dalam suatu *ijārah* bukan hanya rukun dan syaratnya yang harus diperhatikan, tetapi para pihak juga tidak boleh melupakan asas-asas akad yang harus dipenuhi dalam akad *ijārah* tersebut.



IAIN PURWOKERTO

B. Saran

1. Diharapkan kepada pemilik tanah, untuk lebih memahami tentang poin-poin perjanjian yang sudah disepakati, baik kepada pihak penyewa, maupun kepada warga yang ikut terlibat dalam perjanjian. Hal ini perlu dipahami guna menghindari perselisihan yang terjadi di kemudian hari.
2. Diharapkan kepada pihak penyewa, untuk lebih memperjelas poin-poin perjanjian di awal. Bukan hanya kepada pemilik tanah, tetapi warga masyarakat juga harus tahu betul tentang isi perjanjian tersebut. Baik dari jangka waktu sewa, opsi perpanjangan, dan hal-hal yang berkaitan dengan ganti rugi kepada masyarakat yang diakibatkan karena adanya menara tersebut.
3. Diharapkan kepada masyarakat, supaya lebih teliti lagi dalam memperhatikan poin poin yang diperjanjikan oleh pihak penyewa dan pemilik tanah. Masyarakat harus tahu detail perjanjian sebelum menyetujui dan melakukan tanda tangan kesepakatan. Hal ini perlu dilakukan supaya proses perjanjian yang dilakukan antara pihak pemilik tanah dan pihak penyewa berjalan baik-baik saja serta untuk mengantisipasi adanya ketidakridhoan dalam *ijārah* tersebut, karena dikhawatirkan ada hal yang tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta; Logung Pustaka, 2009.
- Ali, Mohammad Daud. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2000.
- Amalia, Laili Nur. “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry”. *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 5, No. 2, 2015.
- Amalia, Nanda. *Modul Praktik Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*. Aceh: Unimall Press. 2015.
- Amelsi Triantika, Nafa. “Tinjauan Hukum Tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online Melalui e-Commerce Menurut Pasal 1320 KUHPdata”. *Jurnal Ensiklopedia*, Vol. 2, No. 2, Juni 2018.
- Anggito, Albi dan Johan Setiawan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak Publisher. 2018.
- Anonim. “Menara BTS di Atas Gedung Pemerintah” <https://djkn.kemenkeu.go.id>.
- Anonim. “Perlunya perjanjian dibuat secara tertulis”. www.hukumonline.com,
- Anonim. “Ternyata Ini Perbedaan GSM dan CDMA Yang Penting Diketahui”. <https://indoworx.com>.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010.
- Artha Windari, Ratna. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2014.
- Ayu Pramesti, Tri Jata. “Syarat dan Prosedur Pembangunan Menara Telekomunikasi”. hukumonline.com.
- Azwar, Saifuddin. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- Budiman, Arif dkk. “Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Akad Ijarah Tanah Bengkok di Desa Cileungsir Kecamatan Rancah”. *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 6, No. 1, 2020. Bustomi, Abuyazid. “Kekuatan Mengikat Isi dari Perjanjian Baku”. *Jurnal Solusi*, Vol. 15, No. 3, September 2017.
- al-Bukhary, Abu Abdillah. *Sahih al-Bukhari* Juz III. Beirut: Dar al-Fikr. 1990.

- Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*. Surakarta: Ziyad Books. 2014.
- Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017
- Dian Pradnyawati, Ni Putu dkk. "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Kabupaten Klungkung". *ejournal Komunitas Yustisia UPG*, Vol. 1, No. 2, 2018.
- Dwi Prasnowo, Aryo dan Siti Malikhatus Badriyah. "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku". *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 1, Mei 2019.
- Erwin Radityo, Mohammad. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan Base Transceiver Station". *Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu*, Vol. 4, No. 1.
- Fadila, Sheilla. "Analisa Desain Struktur dan Pondasi Menara Pemancar Tipe Self Supporting Tower di Kota Palembang". <https://media.neliti.com/media/publications/212080-analisa-desain-struktur-dan-pondasi-mena.pdf>.
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta. 2006.
- Fatikin, Khoirul. "Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Penempatan Menara BTS Dihubungkan dengan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan bersama Menara Telekomunikasi". *Tesis*. Jakarta: Universitas Bhayangkara. 2016.
- Fortunus Wauran, Caesar. "Perbandingan Karakteristik Sewa Menyewa Konvensional dan Sewa Menyewa Jaringan Telekomunikasi". *Jurnal Refleksi Hukum*, Vol. 9, No. 1, 2015.
- Fuad, Anis dan Kandung Sapto Nugroho. *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu 2014.
- Gulo, W. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. 2002.
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian Ditinjau dari KUH Perdata". *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 1, 2002.
- H Ilham, Ismoro. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Pendirian Base Transceiver Station oleh Perusahaan PT Telekomunikasi di Kantor Pusat Regional Semarang". *Tesis*. Semarang: Universitas Diponegoro. 2008.

- Hadi, Gary. "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa". *USU Law Journal*, Vol. 5, No. 2, April 2017.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2003.
- Helmi Karim. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002.
- Hikmat, Mahi M. *Metode Penelitian dalam perspektif ilmu komunikasi dan sastra*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2011.
- Hilal, Syamsul. "Urgensi Ijarah dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat". *Asas: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 5, No. 1, 2013.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: TERAS. 2011.
- Ida Zahara Abdillah. "Pendekatan Sosiologis dalam Islam". *Jurnal Inspirasi*, Vol. 1, No. 1, Juni 2017. Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE. 2002.
- Indriantoro, Nur dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi*
- Kurniawan, Puji. "Analisis Kontrak Ijarah". *Jurnal El-Qanuny*, Vol. 4, No. 2, Desember 2018.
- Kurniawan, Satria dan Ahyuni. "Pemetaan dan Kebutuhan Menara BTS (Base Transceiver Station) di Kabupaten Merangin". *Jurnal Kapita Selekt Geografi*, Vol. II, No 1, Januari 2019, <http://ksgeo.ppj.unp.ac.id/index.php/ksgeo>, hlm. 127.
- Lolyta. "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqh Muamalah". *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XIV, No. 1, November 2014.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2000.
- Lucky, Toni. "GSM dan CDMA Serupa Tapi Tak Sama". <https://telset.id>,
- Mahfudz, Muhammad dan Wahyu Gendam Prakoso. "Analisa Konvergensi Kelayakan Penetapan Tarif Retribusi Menara Telekomunikasi dalam Tinjauan Spasial Kota Bogor". *Jurnal Teknologi*, Vol. 2, No. 34, Desember 2019.

- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah: dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenada Media. 2016.
- Manjayanti, Dwi Adha dan Ahmad Maulidyanto. "Perencanaan dan Penataan Menara Telekomunikasi Seluler Bersama di Kabupaten Bangkalan Menggunakan MapInfo". *Jurnal Teknik Pomits*, Vol. III, No. 1, 2014.
- Maulidyanto, Achmad dan Widyatmoko. "Perencanaan jumlah dan lokasi menara BTS baru pada telekomunikasi seluler di Kabupaten Lumajang menggunakan metode AHP-TOPSIS". *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 4, No. 1, 2015.
- Moleong, Lexi J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Roesdarkarya. 2013.
- Muayyad, Ubaidullah. "Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam". *Jurnal 'Anil Islam*, Vol. 8, No.1, Juni 2015.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah: Akad Ijarah dan Jualah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media. 2017.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2004.
- Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana. 2012.
- Panggabean, RM."Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku". *Jurnal Hukum*, Vol. 17, No. 4, Oktober 2010.
- Permenkominfo Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Peraturan Khusus Mengenai Syarat Pembangunan Menara Telekomunikasi.
- PERBUP Kabupaten Banyumas Nomor 33 Tahun 2017 Tentang Perizinan Pembangunan Menara
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2004.
- Peraturan Bersama Mendagri, Menkominfo, dan Menpu Nomor 18 Tahun 2009
- PERDA Kab Banyumas Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Penataan Lokasi Menara
- Permenkominfo Nomor 2 Tahun 2008

- Petra Paulus Tarigan, M Daud. "Evaluasi Menara Telekomunikasi Terpadu dengan Menggunakan Analisis SWOT di Kota Batam". *Jurnal Profisiensi*, Vol. 2, No. 1, 2014.
- Pradnyaswari, AA. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan". *Jurnal Advokasi*, Vol. 3, No. 2, 2013.
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian". *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 3, No. 2, Agustus 2016.
- Puji Lestari, Ika Risty. "Sistem Informasi Geografis Pemetaan Tower BTS". *Prosiding SnasPPM*, Vol. 3, No. 1, 2018.
- Putra, Andi Eka. "Sketsa Pemikiran Keagamaan dalam Perspektif Normatif Historis dan Sosial Ekonomi". <http://ejournal.radenintan.ac.id/>, Vol. 5, No. 2, 2017.
- al-Qazwini, Al Imam Abu Abdillah Muhammad ibn Yazid ibnu Majah. Jilid 2 hadits No. 2443 dalam aplikasi *Maktabah at-Tsamilah*.
- Rahardjo, Noorhadi dan Susanto. "Evaluasi Cakupan Sinyal BTS Secara Spasial di Sebagian Kabupaten Buleleng Provinsi Bali". *Jurnal Bumi Indonesia*, Vol. II, No. 2, 2013.
- Rahardjo, Noorhadi dan Susanto. "Evaluasi Cakupan Sinyal BTS Secara Spasial di Sebagian Kabupaten Buleleng Provinsi Bali". *Jurnal Bumi Indonesia*, Vol. 2, No. 2, 2013.
- Rahmayani, Indah. "Indonesia Raksasa Teknologi Digital Asia". <https://kominfo.go.id>,
- Ratna Sari, Novi. "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut KUHPerdota dan Hukum Islam". *Jurnal Repertorium*, Vol. 4, No. 2, Desember 2017.
- Rokhim, Abdul. "Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian". *Jurnal Negara dan Keadilan*, Vol. 5, No. 9, Agustus 2016.
- Sabbiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Jakarta: Pena Pundi Aksara. 2008.
- Salam, Miftahus. "Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah". *Jurnal As Syariah*, Vol. 3, No. 2, Juni 2017.
- Sasongko, Ervin Tri dan Ahmad Maulidyanto. "Perencanaan dan Penataan Menara Telekomunikasi Seluler Bersama di Kabupaten Sidoarjo Menggunakan Mapinfo". *Jurnal Teknik ITS*, Vol. IV, No.1, 2015.

- Siyoto, Sandu. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing. 2015.
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Pendidikan Pendekatan Kauntitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2016.
- Sulistyarso, Harso dan Dynastya. “Model Lokasi Menara BTS Ditinjau dari Faktor-faktor Penentu Lokasi Menara BTS di Surabaya”. *Jurnal Teknik Pomits*, Vol. 2, No. 1, 2013.
- Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017
- Sumber Dokumentasi Surat Perjanjian Antara Pihak Penyewa Dan Pihak Pemilik Tanah
- Surahman. *Metode Penelitian*. Jakarta: Kemenkes RI. 2016.
- Suryati. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Suluh Media. 2017.
- Syafe’i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2008.
- Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: TERAS. 2011.
- Tirta Tri Wardana, Daniel. “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS”. *Skripsi*. Jember: Universitas Jember. 2014.
- Triwulan Tutik, Titik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana. 2008.
- Ulya, Husna Ni’matul. “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pada Transaksi Lembaga Keuangan Syari’ah”, *Jurnal Studi Agama*, Vol. 6, No. 1, 2010.
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi
- Wawancara dengan Pak Heriyanto selaku Kasi Pemerintahan di Desa Banjarsari Kidul pada tanggal 5 September 2020.
- Wawancara Pra Penelitian Dengan Warga Masyarakat Sekitar Menara Di Desa Banjarsari Kidul Pada Tanggal 2 Maret 2020.
- Wijaya, Mhade Adi. “Arahan Pengendalian Bangunan Base Transceiver Station di Kota Probolinggo”. *Jurnal Online Mahasiswa Bidang Perencanaan Wilayah & Kota*, Vol. 1, No. 1, 2014.

Wikipedia.org.

Yuliani, dkk. “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 1, No. 1, April 2020.

Yulianti, Rahmani Timorita. “Asas-asas Perjanjian”. *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 2, No, Juli 2008.

Zamroni, Muhammad. “Perkembangan Teknologi Komunikasi dan Dampaknya Terhadap Kehidupan”. *Jurnal Dakwah*, Vol. 10, No. 2, Desember 2009.

