

**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**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Slamet Yogo Setiawan

NIM : 1617301043

Jenjang : S-1

Jurusan : Muamalah

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Praktik Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi *Base Transceiver Station* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Banjarsari Kidul)" ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 5 Januari 2020
Saya yang menyatakan,



Slamet Yogo Setiawan
NIM.1617301043

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

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

Yang disusun oleh Slamet Yogo Setiawan (NIM. 1617301043) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 21 Januari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I



Dr. H. Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005

Sekretaris Sidang/ Penguji II



Ahmad Zayyadi, S.H.I., M.A., M.H.I.
NIDN. 2112088301

Pembimbing/ Penguji III



IAIN PURWOKERTO

Luqman Rico Khashogi, S.H.I., M.S.I.

NIP. 19861104 201903 1 008

Purwokerto, 21 Januari 2021
Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. Suzani, S.Ag., M.A.

NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 5 Januari 2021

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdr. Slamet Yogo Setiawan
Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan fakultas Syariah IAIN Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah melaksanakan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Slamet Yogo Setiawan
NIM : 1617301043
Jurusan : Muamalah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA BASE
TRANSCIEVER STATION PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH (Studi Kasus di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab.
Banyumas)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pembimbing,



Luqman Rico Khashogi, S.H.I., M.S.I.
NIP. 19861104 201903 1 008

**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 ada 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.*

MOTTO

“ Kau yang bukan saudaraku dalam keimanan, adalah saudaraku dalam kemanusiaan ”

-Ali bin Abi Thalib-



IAIN PURWOKERTO

PERSEMBAHAN

Sebagai tanda bakti, cinta, dan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya saya persembahkan karya kecil ini untuk ayah dan ibu.

Terima kasih atas segala dukungan dan doa, terima kasih untuk cinta yang tak lekang oleh masa, dan terima kasih untuk wejangan-wejangan yang luar biasa. Semoga karya kecil ini bisa sedikit membuat kalian bangga.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥ	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	ž	Ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)

ط	Ta'	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Ta' Marbutah di akhir kata Bila dimatikan tulis *h*

المصلحة	Ditulis	<i>Maṣlahah</i>
المسامة	Ditulis	<i>Musamāh</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap kedalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

C. Vokal Pendek

----- َ	Fatḥah	Ditulis	A
----- ِ	Kasrah	Ditulis	I

----- [ُ]	D'ammah	Ditulis	U
--------------------	---------	---------	---

D. Vokal Panjang

1.	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	الاجارة	Ditulis	<i>Al-Ijārah</i>
.2.	Kasrah + ya'mati	Ditulis	ī
	المحيط	Ditulis	<i>Al-Muḥīṭ</i>

E. Vokal Rangkap

1.	Fatḥah + ya'mati	Ditulis	Ay
	وهبه الزحيلي	Ditulis	<i>Wahbah al-Zuḥaylī</i>

F. Kata Sandang Alif + Lam

Bila diikuti huruf *Qomariyyah*

1.	القياس	Ditulis	<i>Al-Qiyās</i>
----	--------	---------	-----------------

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR SINGKATAN

BTS	: <i>Base Transceiver Station</i>
CDMA	: <i>Code Division Multiple Access</i>
GSM	: <i>Global System for Mobiles</i>
TDMA	: <i>Time Division Multiple Access</i>
PT	: Perseroan Terbatas
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
SAW	: <i>Sallalāhu ‘alaihiwasallama</i>
SWT	: <i>Subḥanāhūwata’ālā</i>
Hlm	: Halaman
SH	: Sarjana Hukum
Dkk	: Dan kawan kawan
HES	: Hukum Ekonomi Syari’ah
IAIN	: Institut Agama Islam Negeri
HR	: Hadits Riwayat
r.a	: <i>radhiyallāhu’anhu</i>
PLN	: Perusahaan Listrik Negara
PERDA	: Peraturan Daerah
PERBUP	: Peraturan Bupati
BPN	: Badan Petanahan Nasional

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah rabbil'alamiin penulis panjatkan Puji Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat dan salam senantiasa disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafa'atnya di hari akhir kelak.

Dengan penuh rasa syukur skripsi yang berjudul **Praktik Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Base Transceiver Station Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Banjarsari Kidul)** dapat terselesaikan dengan lancar. Namun, semua ini tidak terlepas dari dukungan, motivasi serta arahan dari para pihak, untuk itu selayaknya penulis ucapkan terima kasih yang begitu dalam kepada :

1. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
2. Dr. Supani, M.A., Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Agus Sunaryo, M.S.I., selaku Kepala Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IAIN Purwokerto.
4. Luqman Rico Khashogi, S.H.I., M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, Terima kasih atas bimbingan, kritik, dan saran. Dan terima kasih juga sudah meluangkan waktu untuk saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

5. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
6. Segenap Staf dan Karyawan Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
7. Kedua orang tua saya Ibu Sangadah dan Bapak Suwardi, terima kasih atas segala dukungan, baik dalam bentuk moril ataupun materiil. Karya ini saya persembahkan untuk kalian, sebagai wujud rasa terima kasih saya yang setulus-tulusnya atas pengorbanan dan jerih payah kalian untuk membantu mewujudkan cita-cita saya. Kelak, semoga saya bisa membahagiakan kalian 😊
8. Keempat kakak saya. Titin Supriatin, Muhammad Hari Subarkah, Ari Wiasih, Dita Achiriyanti. terimakasih atas motivasi dan doa yang terus mengalir.
9. Keluarga besar kontrakan syariah, terima kasih atas kebersamaan dan kehangatan yang luar biasa. Sampai jumpa di level yang lebih baik.
10. Keluarga Besar Banyumas Campus Expo 2019, terima kasih sudah mengajarkan banyak hal.
11. Keluarga Besar NU Desa Klahang.
12. Teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah 2016 terkhusus HES A 2016, Teman-teman PPL Pengadilan Agama Kebumen Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2020. Teman-teman KKN Desa Larangan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2020.
13. Dan semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tiada hal lain yang dapat penulis berikan untuk menyampaikan rasa terima kasih melainkan hanya doa, semoga amal baik dari semua pihak tercatat sebagai amal shaleh yang diridhai Allah SWT, dan mendapat balasan yang berlipat ganda di akhirat kelak. Amin.

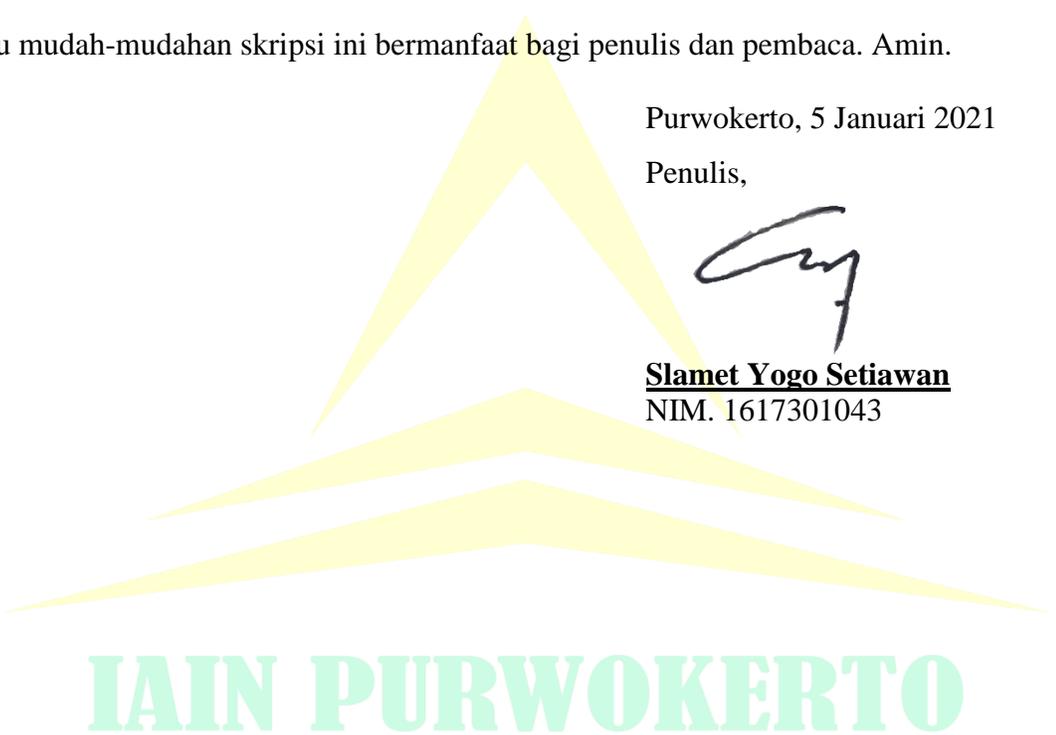
Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun sangatlah diharapkan. Teruntuk itu mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Amin.

Purwokerto, 5 Januari 2021

Penulis,



Slamet Yogo Setiawan
NIM. 1617301043



IAIN PURWOKERTO

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 MENYEWA, MENARA *BASE* *TRANSCEIVER STATION*, 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 TRANSCEIVER 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

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Wawancara dan Foto Dokumentasi
Lampiran 2	Surat Perjanjian Sewa Tanah
Lampiran 3	Surat Izin Penelitian
Lampiran 4	Kartu Bimbingan Skripsi
Lampiran 5	BAS Judul Skripsi
Lampiran 6	Surat Keterangan Pembimbing Skripsi
Lampiran 7	Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal
Lampiran 8	Surat Keterangan Lulus Ujian Komperehensif
Lampiran 9	Surat Keterangan Rekomendasi Munaqosyah
Lampiran 10	Surat Keterangan Wakaf Perpustakaan
Lampiran 11	Sertifikat
Lampiran 12	Daftar Riwayat Hidup

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 antena 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.ppi.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 *ijārah*.

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 Ketetapan 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 III. Di dalam bab ini memuat tentang metode penelitian yang digunakan oleh penulis antara lain: jenis penelitian, pendekatan penelitian, tempat dan waktu penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

Bab IV menguraikan tentang pandangan hukum ekonomi syariah terhadap praktik sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi BTS di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas. Bab ini merupakan inti dalam pembahasan skripsi, di dalamnya menguraikan dua hal. Yang pertama, adalah mekanisme perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi BTS di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas. Dan yang kedua, adalah pandangan hukum ekonomi syariah terhadap sewa menyewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi BTS di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas.

Bab V merupakan bab penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari uraian yang dikemukakan dalam penyusunan skripsi ini. Bab ini juga merupakan jawaban dari pokok masalah yang timbul dalam pendahuluan skripsi.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA, MENARA BASE TRANSCEIVER STATION, DAN GAMBARAN UMUM DESA

A. Teori Sewa Menyewa Dalam KUH Perdata

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sendi kehidupan manusia. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak di dalam sebuah perjanjian. Kewajiban yang dibebankan debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.²⁷ Diawali dari perjanjian yang dilakukan secara lisan maupun tertulis. Bentuk bentuk dari sebuah perjanjian tersebut juga bermacam-macam, dapat berbentuk perjanjian jual beli, simpan pinjam, dan salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa.²⁸

Perjanjian lebih dikenal ataupun banyak disebut sebagai “kontrak”, yang diambil dari bahasa Inggris “*contract*”, serta dikenal juga dengan “*agreement*” atau “*overeenkoomst*” dalam bahasa Belanda. Selain itu, perjanjian juga dikenal dengan istilah “persetujuan” dalam Kitab Undang-

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 91.

²⁸ Gary Hadi, “Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa”, *USU Law Journal*, Vol. 5, No. 2, April 2017, hlm. 65.

undang Hukum Perdata.²⁹ Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain. Dengan kata lain masing-masing orang yang mengadakan perjanjian mempunyai keterikatan, mengikatkan diri dengan suatu perjanjian. Kemudian di dalam pasal 1233 KUH Perdata, perikatan ditegaskan sebagai sesuatu yang dilahirkan karena perjanjian maupun Undang-undang.

Definisi perjanjian menurut beberapa pakar hukum perdata adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.
- b. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian mengandung pengertian yang memberikan sesuatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi.

²⁹ Nanda Amalia, *Modul Praktik Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak* (Aceh: Unimall Press, 2015), hlm. 75.

- c. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana salah satu orang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji atau melakukan sesuatu.³⁰

Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila salah satu pihak tidak menjalankan sebagaimana yang diperjanjikan maka akan dikenai sanksi.³¹

Sedangkan sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa menyewa oleh pemakai kepada pemilik aslinya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga dimaknai sebagai suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan kepada pihak yang lain atas kenikmatan dari suatu benda selama waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian dan dengan pembayaran uang sewa yang telah diminta oleh sang pemilik barang dan disanggupi oleh pihak penyewa.³²

³⁰ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*. (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014), hlm. 2.

³¹ Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatus Badriyah, "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 1, Mei 2019, hlm. 62.

³² Yuliani, dkk, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 1, No. 1, April 2020, hlm. 76.

2. Macam Macam Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, suatu perjanjian memiliki 14 jenis perjanjian, di antaranya adalah³³:

a. Perjanjian konsensual dan formil

Perjanjian konsensual yaitu suatu perjanjian dimana adanya kata sepakat dari para pihak sudah cukup untuk melahirkan suatu perjanjian. Sedangkan perjanjian formil adalah perjanjian yang harus memenuhi syarat umum untuk sah nya suatu perjanjian, tetapi baru sah ketika ia telah dipenuhi formalitas yang sudah disyariatkan oleh UU. Contohnya: perjanjian kawin dan perjanjian pendirian PT.

b. Perjanjian atas beban dan cuma-cuma

Di dalam Pasal 1314 KUH Perdata dibedakan antara perjanjian yang dibuat dengan cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Suatu persetujuan dengan cuma-cuma yaitu suatu persetujuan yang mana pihak satu memberikan keuntungan ke pihak lain, tanpa menerima manfaat untuk dirinya sendiri. Sedangkan perjanjian atas beban adalah persetujuan yang di dalamnya mewajibkan masing-masing pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

³³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 230.

c. Perjanjian sepihak dan timbal balik

Perjanjian sepihak ialah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Sedangkan pada pihak lain hanya ada hak saja. Contoh: hibah, perjanjian kuasa tanpa upah, perjanjian pakai cuma-cuma.

Perjanjian timbal balik ialah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak yang harus ditanggung oleh kedua belah pihak. Contohnya jual beli, sewa menyewa.³⁴

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut KUHPerdato perjanjian mempunyai kekuatan hukum mengikat apabila telah memenuhi empat syarat untuk sahnya sebuah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320, KUHPerdato, yaitu:

a. Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya.

Kata sepakat dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak dalam sebuah perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang telah disepakati.³⁵

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Setiap orang dan badan hukum adalah subjek hukum, namun di dalam KUHPerdato telah diatur tentang pembatasan mana yang dapat

³⁴ Suryati, *Hukum Perdata* (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), hlm. 144.

³⁵ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian Ditinjau dari KUH Perdata", *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol 5, No. 1, 2002, hlm. 4.

menjadi pihak dalam sebuah kontrak atau perjanjian, atau biasa disebut orang dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah menikah.³⁶

c. Adanya objek perjanjian

Di dalam sebuah perjanjian harus ada yang namanya objek perjanjian yang biasa disebut prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi di antaranya: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.³⁷

d. Kausa yang halal.

Kata kausa bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan dari perjanjian itu sendiri. Menurut pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.³⁸

Secara umum apabila dalam suatu perjanjian yang telah dibuat terdapat ada ketentuan syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak untuk memohon kepada

³⁶ Novi Ratna Sari, "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut KUHPerdara dan Hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, Vol. 4, No. 2, Desember 2017, hlm. 82.

³⁷ Nafa Amelsi Triantika, "Tinjauan Hukum tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online Melalui E-Commerce Menurut Pasal 1320 KUHPerdara", *Jurnal Ensiklopedia*, Vol. 2, No. 2, Juni 2018, hlm. 122.

³⁸ RM Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku", *Jurnal Hukum*, Vol. 17, No. 4, Oktober 2010, hlm. 658.

hakim supaya membatalkan perjanjian tersebut. Dan setelah adanya permohonan pembatalan perjanjian tersebut dan diputuskan oleh hakim kemudian putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan perjanjian tersebut sudah dapat dikatakan batal.³⁹

Pada saat perjanjian itu sah, maka perikatan itu mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdara: perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara: Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak atau karena alasan yang dinyatakan oleh undang-undang.⁴⁰

4. Unsur-unsur dalam Perjanjian

Perjanjian yang sudah dibuat oleh para pihak harus memenuhi unsur unsur suatu perjanjian, di antaranya sebagai berikut:

a. Unsur esensialia

Unsur ini mutlak dan harus ada untuk tercapainya suatu perjanjian, agar perjanjian ini sah dan unsur ini merupakan syarat sah dari suatu perjanjian. Dengan kata lain, dimana tanpa adanya unsur ini perjanjian tak pernah ada.

³⁹ Abuyazid Bustomi, “Kekuatan Mengikat Isi dari Perjanjian Baku”, *Jurnal Solusi*, Vol. 15, No. 3, September 2017, hlm. 380.

⁴⁰ AA Pradnyaswari, “Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan”, *Jurnal Advokasi*, Vol. 3, No. 2, 2013, hlm. 121.

b. Unsur naturalia

Unsur yang lazim melekat pada perjanjian, unsur ini telah diatur oleh undang-undang, tetapi di sisi lain para pihak dapat menyingkirkan atau menggantinya. Hal ini oleh undang-undang diatur sebagai hukum yang menambah/*regelend*.

c. Unsur aksidentalia

Aksidentalia adalah unsur yang ditambahkan oleh para pihak, tanpa diatur sama sekali oleh undang-undang. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misal dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.⁴¹

5. Wanprestasi

Terkadang di dalam sewa menyewa, ada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang termuat dalam isi perjanjian. Hal tersebut dikatakan sebagai wanprestasi.⁴² Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada tiga macam, yaitu:

⁴¹ Suryati, *Hukum Perdata*, hlm. 137.

⁴² Ni Putu Dian Pradnyawati, dkk, “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Kabupaten Klungkung”, *ejournal Komunitas Yustisia UPG*, Vol. 1, No. 2, 2018, hlm. 3.

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan.
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Di dalam kenyataannya sukar untuk menentukan saat debitur disebut tidak memenuhi perikatan, karena seringkali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan adalah kreditur dapat minta ganti rugi atas kejadian wanprestasi tersebut.⁴³

6. Hapusnya perjanjian

Hapusnya atau berakhirnya sebuah perjanjian harus dapat benar-benar dibedakan dengan hapusnya perikatan. Karena perikatan dapat saja berakhir, sedangkan perjanjiannya yang merupakan salah satu sumbernya masih tetap ada. Perjanjian bisa berakhir apabila berbagai macam perikatan yang terdapat dalam sebuah perjanjian itu telah dilaksanakan sepenuhnya.⁴⁴ Dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdota ataupun sewa menyewa, berakhirnya sebuah perjanjian sewa menyewa terbagi menjadi beberapa poin, di antaranya: berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan pada saat kesepakatan (perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan), berakhirnya hubungan hukum sewa menyewa yang tidak ada batas waktunya, dan berakhirnya perjanjian

⁴³ Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 3, No. 2, Agustus 2016, hlm. 284.

⁴⁴ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, hlm. 39.

dengan ketentuan khusus (kesepakatan para pihak, putusan pengadilan, dan objek sewa musnah).⁴⁵

B. Sewa Menyewa dalam Islam

1. Pengertian *Ijārah*

Dalam fikih muamalah, sewa menyewa disebut dengan kata al-*ijārah*, sedangkan menurut istilah *syara'*, *ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian. Dalam arti yang luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan atau jumlah tertentu. Dalam syariat, *ijārah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Manfaat terdiri dari beberapa bentuk. Pertama manfaat benda. Kedua, manfaat pekerjaan. Ketiga, manfaat orang yang mengerahkan tenaganya.⁴⁶ Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda dalam mengartikan *ijārah*, antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Syafi'iyah, *ijārah* adalah akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.
- b. Menurut Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.⁴⁷

⁴⁵ Caesar Fortunus Wauran, "Perbandingan Karakteristik Sewa Menyewa Konvensional dan Sewa Menyewa Jaringan Telekomunikasi", *Jurnal Refleksi Hukum*, Vol. 9, No. 1, 2015, hlm. 61.

⁴⁶ Sayyid Sabbiq, *Fiqh Sunnah* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2008), hlm. 111.

⁴⁷ Lolyta, "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqh Muamalah", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XIV, No. 1, November 2014, hlm. 129.

- c. Menurut Hanafiyah, *ijārah* adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.⁴⁸

Sedangkan menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, dijelaskan bahwa akad *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) antara *mu'jir* dengan *mustā'jir* atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran (*ujrah*) dan pertukaran manfaat, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁴⁹

Bila melihat dari uraian di atas, rasanya mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa hidup ber*ijārah* dengan manusia lain dan dapat disimpulkan bahwa *ijārah* yaitu menukar sesuatu dengan sebuah imbalan, atau bisa dikatakan dengan sewa menyewa atau upah mengupah.⁵⁰ Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijārah* ini merupakan sesuatu hal yang boleh dilakukan. Walaupun ada pendapat yang melarang *ijārah*, tetapi oleh jumah ulama pandangan yang ganjil itu dipandang tidak ada.⁵¹

⁴⁸ Husna Ni'matul Ulya, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pada Transaksi Lembaga Keuangan Syari'ah", *Jurnal Studi Agama*, Vol. 6, No. 1, 2010, hlm 21-38.

⁴⁹ Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 115.

⁵¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 30.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Para ulama telah sepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh *syara*.⁵² Alasan para ulama memperbolehkan akad *ijārah* berdasarkan sumber hukum baik al-Qur'an maupun hadits, yaitu:

a. Al-Qur'an Surat al-Baqarah (2) ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.⁵²

b. Al Qur'an Surat al-Kahfi ayat 77

فَأَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبْوَأَا أَنْ يُضَيَّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ
يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ. قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَنَحَدَّتْ عَلَيْهِ أَجْرًا

“Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidir menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”.⁵³

c. Al Qur'an Surat al-Zukhruf ayat 32:

أَلَمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ
بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain

⁵² Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya* (Surakarta: Ziyad Books, 2014) hlm. 37.

⁵³ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 302.

beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.⁵⁴

d. Hadits Riwayat Ibnu Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

”Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”. (H.R Ibnu Majah).⁵⁵

e. Hadits Shahih Bukhari

حدثنا ابن طاوس عن أبيه عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: احتجم النبي صل الله عليه وسلم واعطى الحجام اجره (رواه البخاري)

”Hadist dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a dia berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya”. (H.R.Bukhari)⁵⁶

Ayat al-Qur’an dan hadits di atas menjadi landasan konsensus *fuqahā* tentang kebolehan akad *ijārah* dan tidak seorang ulama pun yang meniadakan kebolehnnya. *Ijārah* disyariatkan berdasarkan hajat umat manusia, guna memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari, baik kebutuhan pokok maupun kebutuhan bukan pokok lainnya yang menunjang keberlangsungan hidup umat manusia.⁵⁷

⁵⁴ Departemen Agama RI, *Al Qur’an dan Terjemahannya*, hlm. 492.

⁵⁵ Al Imam Abu Abdillah Muhammad ibn Yazid Ibnu Majah al-Qazwini, Jilid 2, hadits No. 2443 dalam aplikasi *Maktabah at-Tsamilah*, hlm. 817.

⁵⁶ Abu Abdillah al-Bukhary, *Sahih al-Bukhari*, Juz III (Beirut: Dar al-Fikr, 1990), hlm. 93.

⁵⁷ Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat”, *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 64.

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Dalam konteks fikih, ada beberapa ketentuan yang berkaitan dengan *ijārah*, ketentuan fikih yang paling utama berkaitan erat dengan implementasi *ijārah* dalam kegiatan sewa menyewa adalah rukun dan syarat *ijārah*.

Menurut Ulama Hanafiyah bahwa rukun *ijārah* hanya terdiri dari ijab dan kabul. Karena itu akad *ijārah* sudah dianggap sah cukup dengan adanya ijab kabul tersebut, baik dengan lafadz *ijārah* atau lafadz yang menunjukkan makna tersebut.⁵⁸ Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijārah* ada empat:

- a. Orang yang berakal
- b. Sewa/imbalan
- c. Manfaat
- d. *Ṣighat* (ijab dan kabul)

Menurut ulama Mazhab Hanafi, rukun yang dikemukakan oleh jumhur ulama di atas, bukan rukun tetapi syarat. Sebagai sebuah akad, *ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya.⁵⁹

Adapun syarat dan rukun *ijārah* adalah:

- a. *Mu'jir* dan *Musta'jir* telah *tamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun) berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.

⁵⁸ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: TERAS, 2011), hlm. 89.

⁵⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 231.

- b. *Mu'jir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali,
- c. Masing masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.
- d. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan
- e. Obyek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat.
- f. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan
- g. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama.
- h. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan dipenuhi rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian/akad *ijārah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁶⁰

4. Asas-asas dalam akad

Sebagaimana dalam hukum perjanjian dalam KUHPerdara yang mengenal asas-asas tentang perjanjian. Dalam konteks hukum Islam juga mengenal asas-asas di dalam hukum perjanjian. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:

⁶⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 73.

a. Ridha (Kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*.

Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan perjanjian terdapat dalam Q.S an-Nisa ayat 29:

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.⁶¹

Kata “suka sama suka” menunjukkan bahwa dalam hal membuat perjanjian harus senantiasa didasarkan pada asas kerelaan atau kesepakatan para pihak secara bebas.⁶²

b. Asas amanah

Asas ini mengandung arti bahwa para pihak yang melakukan akad harus memiliki itikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya. Di dalam suatu perjanjian para pihak dituntut untuk amanah, misalnya memegang rahasia, atau memberikan informasi yang sesungguhnya, tidak

⁶¹ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 83.

⁶² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 33.

bohong. Jika kejujuran tidak diterapkan dalam sebuah perjanjian maka dapat menimbulkan perselisihan di antara para pihak.

Di dalam Q.S al-Ahzab ayat 70 disebutkan yang artinya “*Hai orang-orang yang beriman bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar*”. Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila menimbulkan manfaat bagi para pihak yang melakukan dan bagi sekitarnya.⁶³

c. Asas kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan baik bagi para pihak yang terlibat di dalam perjanjian, maupun bagi masyarakat sekitar. Asas kemaslahatan juga sangat berkaitan dengan tujuan hukum Islam secara universal yang bertujuan supaya tidak menimbulkan kerugian (*mudarat*) atau keadaan yang memberatkan (*musyaqqah*) bagi para pihak yang terlibat di dalam perjanjian.⁶⁴

d. Asas kebebasan berakad

Asas kebebasan berakad merupakan prinsip hukum Islam yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat pada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang

⁶³ Ubaidullah Muayyad, “Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”, *Jurnal ‘Anil Islam*, Vol. 8, No.1, Juni 2015, hlm. 14.

⁶⁴ Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-asas Perjanjian”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 2, No. 1, Juli 2008, hlm. 99.

syariah dan boleh memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang sesuai dengan kepentingannya selama tidak bertentangan dengan hukum Islam.⁶⁵

e. Asas janji itu mengikat

Di dalam al-Qur'an dan hadits terdapat beberapa dalil perintah tentang pentingnya memenuhi perjanjian. Di dalam kaidah *ushul fiqh*, perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib. Di antara ayat dan hadits yang dimaksud adalah:

- 1) Q.S Al Isra ayat 34 yang artinya “Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggungjawabannya”.
- 2) Hadits yang diriwayatkan dari ‘Ali bin Abi Thalib Radhiyallahu‘anhu dan ‘Abdullah bin Mas’ud Radhiyallahu‘anhuma, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Janji adalah hutang.”⁶⁶

5. Macam macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya *ijārah* dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu *ijārah* yang bersifat manfaat dan bersifat pekerjaan.

- a. *Ijārah ‘ala al-manafi’*, yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai, dll.

⁶⁵ Abdul Rokhim, “Daya Pembatas Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian”, *Jurnal Negara dan Keadilan*, Vol. 5, No. 9, Agustus 2016, hlm. 78.

⁶⁶ Miftahus Salam, “Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Syariah”, *Jurnal As Syariah*, Vol. 3, No. 2, Juni 2017, hlm. 10.

- b. *Ijārah ‘ala al-‘amāl*, yaitu *ijārah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijārah* ini berkaitan erat dengan masalah upah mengupah. Oleh karena itu pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajīr*).⁶⁷

Al-ijārah seperti ini, menurut ulama fikih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Al-ijārah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *al-ijārah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fikih hukumnya boleh.

6. Hak dan kewajiban para pihak

Di dalam sebuah perjanjian/akad, termasuk akad *ijārah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini adalah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

Pihak yang menyewakan:

- a. Menerima pembayaran harga sewa atau upah yang sesuai dengan yang telah disepakati.
- b. Menyediakan barang atau jasa yang disewakan.

⁶⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalah*, hlm. 236.

- c. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
- d. Menjamin apabila terdapat cacat pada barang yang disewa.
- e. Menyatakan secara tertulis bahwa *mu'jir* menyerahkan penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan (pernyataan ijab).⁶⁸

Pihak Penyewa:

- a. Ia wajib memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- c. Ia berhak manfaat dari barang yang disewanya.
- d. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- e. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

Masing-masing pihak dalam sebuah *ijārah* harus saling memenuhi prestasi. Prestasi dalam kontek *ijārah* ini berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Adanya wanprestasi bisa menyebabkan

⁶⁸ Puji Kurniawan, "Analisis Kontrak Ijarah", *Jurnal El-Qanuny*, Vol. 4, No. 2, Desember 2018, hlm. 205.

adanya pembatalan perjanjian, dan dalam hal-hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang diragukan.⁶⁹

7. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Ijārah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor faktor yang mewajibkan terjadinya *fasakh*, antara lain:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan *mustā'jir*. Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda yang di *ijārah* kan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya.
- b. Terpenuhinya manfaat benda *ijārah* atau selesainya pekerjaan dan juga berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang mem *fasakh*nya, seperti masa *ijārah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda *ijārah* masih berada di tangan penyewa dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan.

Ketika masa *ijārah* sudah selesai, *mustā'jir* harus mengembalikan objek *ijārah* kepada *mu'jir*. Apabila objeknya berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Sedangkan jika objek tersebut adalah

⁶⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 73.

benda tidak bergerak, *mustā'jir* harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya.⁷⁰

C. Menara *Base Transceiver Station*

1. Pengertian Menara *Base Transceiver Station*

Base Transceiver Station atau biasa disingkat BTS adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang berupa antena atau pemancar yang fungsinya untuk memfasilitasi komunikasi nirkabel antara sebuah perangkat seluler dan jaringan operator dengan cara menerima dan memancarkan kembali sinyal radio ke perangkat seluler seperti *handphone*, telepon rumah, dan sejenis gawai lainnya, kemudian sinyal radio yang dihasilkan akan diubah menjadi sinyal digital.⁷¹ BTS adalah sebuah rangkaian yang mempunyai peran untuk membantu masyarakat luas dalam hal berkomunikasi antara yang satu dengan yang lainnya yang terpisahkan oleh jarak dan keterbatasan waktu. Pemasangan sebuah BTS biasanya diletakan pada sebuah tower, menara, atau bangunan tinggi yang lainnya, supaya sinyal yang dihasilkan dapat mencakup ke area yang luas.⁷² Tetapi luas cakupan BTS sangat dipengaruhi oleh kondisi di sekitarnya, bangunan tinggi biasanya sangat mempengaruhi distribusi sinyal yang dipancarkan oleh menara BTS sehingga kualitas sinyal menjadi buruk.

⁷⁰ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, hlm. 89.

⁷¹ Susanti dan Noorhadi Rahardjo, "Evaluasi Cakupan Sinyal BTS Secara Spasial di Sebagian Kabupaten Buleleng Provinsi Bali", *Jurnal Bumi Indonesia*, hlm. 172.

⁷² Anonim, "Menara BTS di Atas Gedung Pemerintah", <https://djkn.kemenkeu.go.id>, diakses pada hari Sabtu tanggal 8 Agustus 2020, Pukul 10.00 WIB.

Sedangkan berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009, menara telekomunikasi adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain, dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.⁷³

2. Jenis-jenis Menara BTS

Tower adalah menara yang terbuat dari rangkaian besi atau pipa baik segi empat atau segitiga. Atau hanya berupa pipa panjang/tongkat yang bertujuan untuk menempatkan antena atau radio pemancar maupun penerima gelombang telekomunikasi dan informasi. Tower BTS sebagai salah satu sarana telekomunikasi berbeda dengan tower saluran udara, tegangan ekstra tinggi listrik PLN.⁷⁴

Tower BTS dapat dibedakan dari bentuk dan jenis konstruksinya. Ada beberapa jenis menara dan operasionalnya diklasifikasikan berdasarkan:

⁷³ Peraturan Bersama Mendagri, Menkominfo, dan Menpu Nomor 18 Tahun 2009

⁷⁴ Ika Risty Puji Lestari, "Sistem Informasi Geografis Pemetaan Tower BTS", *Prosiding SnasPPM*, Vol. 3, No. 1, 2018, hlm. 364.

a. Tempat berdirinya menara, mencakup:

- 1) Menara yang dibangun di atas tanah (*greenfield*); dan
- 2) Menara yang penempatannya berada di atas bangunan atau gedung (*rooftop*)⁷⁵

b. Penggunaan menara, mencakup:

1) Telekomunikasi seluler

Menara telekomunikasi seluler berfungsi sebagai jaringan utama dan jaringan pelayanan pengguna untuk mendukung proses komunikasi termasuk perluasan jaringan (*converage area*).

2) Penyiaran (*broadcasting*)

Menara penyiaran digunakan untuk menempatkan peralatan yang berfungsi mengirimkan sinyal ke berbagai lokasi.

3) Telekomunikasi khusus

Menara telekomunikasi khusus berfungsi sebagai pelayanan komunikasi yang bersifat terbatas dan kemungkinan untuk dikendalikan secara sepihak oleh pihak tertentu, misalnya militer/pertahanan dan keamanan, polisi, dan pihak swasta.⁷⁶

c. Struktur bangunan menara, mencakup:

⁷⁵ M Daud, Petra Paulus Tarigan, "Evaluasi Menara Telekomunikasi Terpadu dengan Menggunakan Analisis SWOT di Kota Batam", *Jurnal Profisiensi*, Vol. 2, No. 1, 2014, hlm.31.

⁷⁶ Muhammad Mahfudz, Wahyu Gendam Prakoso, "Analisa Konvergensi Kelayakan Penetapan Tarif Retribusi Menara Telekomunikasi dalam Tinjauan Spasial Kota Bogor", *Jurnal Teknologi*, Vol. 2, No. 34, Desember 2019, hlm. 27.

1) Menara Mandiri (*self supporting tower*)

Menara yang memiliki pola batang yang disusun dan disambung sehingga membentuk rangka yang berdiri sendiri tanpa adanya sokongan lainnya.

2) Menara Tegang (*Guyed Tower*)

Menara tegang merupakan jenis menara yang disokong dengan kabel-kabel yang diangkurkan pada landasan tanah, menara ini disusun dengan pola batang sama halnya dengan *self supporting tower*, akan tetapi jenis ini memiliki dimensi batang yang lebih kecil.

3) Menara Tunggal (*Monopoled Tower*)

Menara tunggal merupakan menara yang hanya terdiri dari satu batang atau satu tiang yang didirikan langsung ke dalam tanah. Dari penampangnya menara tipe monopole ini dibagi menjadi dua jenis yaitu

Circular pole dan *Tapered pole*.⁷⁷

d. Berdasarkan bentuk, mencakup:

Menara BTS merupakan suatu infrastruktur telekomunikasi yang sangat vital. Secara umum ada 3 jenis menara berdasarkan bentuk konstruksinya, yaitu *Self Supporting Tower* kaki empat, *Self Supporting Tower* kaki tiga, dan *Monopole Tower*.⁷⁸

⁷⁷ Sheilla Fadila, "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>, diakses pada hari Jumat 16 Oktober 2020, Pukul 00.50 WIB.

⁷⁸ Muhammad Mahfudz, Wahyu Gendam Prakoso, "Analisa", hlm. 28.

3. Syarat dan Prosedur Pendirian Menara *Base Transceiver Station*

Semakin pesatnya perkembangan teknologi komunikasi yang menyebabkan kebutuhan masyarakat akan fasilitas alat komunikasi juga harus selalu tercukupi telah mendorong para penyedia layanan telekomunikasi untuk terus meningkatkan pembangunan menara telekomunikasi maupun sarana pendukung yang lainnya. Tetapi di sisi lain, pihak penyedia layanan komunikasi juga harus memperhatikan kondisi lingkungan, kesehatan masyarakat di sekitar, dan estetika lingkungan. Maka dari itu perlu diupayakan pengendalian terhadap keberadaan menara telekomunikasi sebagaimana yang sudah diatur di dalam peraturan-peraturan tentang pedoman pembangunan menara telekomunikasi baik oleh Permenkominfo maupun Perda Kabupaten Banyumas.

Di dalam Permenkominfo menurut pasal 2 sampai dengan pasal 7 02/2008, tentang peraturan khusus mengenai syarat pembangunan sebuah menara telekomunikasi adalah sebagai berikut:

- a. Menara harus digunakan secara bersama dengan tetap memperhatikan kesinambungan pertumbuhan industri telekomunikasi demi efisiensi dan efektifitas penggunaan ruang.
- b. Pembangunan menara dapat dilakukan oleh: penyelenggara telekomunikasi, penyedia menara, dan kontraktor menara.

- c. Pembangunan tersebut harus memiliki izin mendirikan menara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari instansi yang berwenang.
- d. Pembangunan menara harus sesuai dengan standar baku tertentu untuk menjamin keamanan lingkungan sekitar dengan memperhitungkan faktor-faktor yang menentukan kekuatan dan kestabilan konstruksi menara, antara lain:
 - e. *Space* penempatan antena dan perangkat telekomunikasi untuk penggunaan bersama;
 - f. Ketinggian menara
 - g. Struktur menara
 - h. Rangka struktur menara;
 - i. Pondasi menara;
 - j. Dan kekuatan angin⁷⁹

Base Transceiver Station harus dilengkapi dengan sarana pendukung dan identitas hukum yang jelas. Sarana pendukung harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, di antara lain:

- a. Petanahan (*grounding*)
- b. Menara
- c. Antena

⁷⁹ Pasal 2-7 Permenkominfo Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Peraturan Khusus Mengenai Syarat Pembangunan Menara Telekomunikasi.

- d. Lampu halangan penerbangan (*Aviation Obstruction Lighting*)
- e. *Site Identity*
- f. *Shelter*.⁸⁰

Pihak penyedia menara juga harus melengkapi identitas hukum terhadap menara antara lain:

- a. Nama pemilik menara
- b. Lokasi menara
- c. Tinggi menara
- d. Tahun pemasangan menara
- e. Kontraktor menara
- f. Beban maksimum menara⁸¹

Apabila di dalam proses pembangunan menara *base transceiver station* ini tidak sesuai dengan prosedur, di antaranya tidak memiliki izin untuk mendirikan menara maupun syarat-syarat yang lainnya, maka berdasarkan Pasal 21 Permenkominfo 02/2008, Pemerintah atau Pemerintah Daerah dapat memberikan sanksi administratif berupa peringatan atau teguran, dikenai denda, atau bisa juga dilakukan pencabutan izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁸²

⁸⁰ Mhade Adi Wijaya, "Arahan Pengendalian Bangunan Base Transceiver Station di Kota Probolinggo", *Jurnal Online Mahasiswa Bidang Perencanaan Wilayah & Kota*, Vol. 1, No. 1, 2014, hlm. 6.

⁸¹ Tri Jata Ayu Pramesti, "Syarat dan Prosedur Pembangunan Menara Telekomunikasi", *hukumonline.com*, diakses pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2020, pukul 19.30 WIB.

⁸² Permenkominfo Nomor 2 Tahun 2008

Izin mendirikan menara telekomunikasi juga disesuaikan dengan tata ruang Kota Kabupaten Banyumas. Dalam PERDA Kabupaten Banyumas Nomor 1 Tahun 2013 tentang penataan lokasi menara, menara telekomunikasi ditempatkan dalam lokasi yang sudah ditetapkan di zona menara (*cell plan*). Seluruh wilayah Kabupaten Banyumas ditetapkan sebagai zona yang terdiri dari zona menara dan zona bebas menara. Zona bebas menara adalah kawasan cagar budaya yang ada di Kabupaten Banyumas.⁸³

Selain itu di dalam PERBUP Kabupaten Banyumas Nomor 33 Tahun 2017 tentang perizinan pembangunan menara juga menjelaskan bahwa setiap pembangunan menara telekomunikasi wajib terlebih dahulu melengkapi berkas berupa rekomendasi zona menara dari kepala dinas sebagai persyaratan untuk mengurus perizinan lainnya dari Pemerintah Daerah. Rekomendasi zona menara dapat diajukan oleh pemohon secara online melalui situs perizinan perizinan.banyumas.kab.go.id.

Sedangkan syarat administrasi permohonan rekomendasi zona menara adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan tertulis yang ditujukan kepada Dinas.
- b. Akte pendirian perusahaan dan dokumen lainnya.
- c. Koordinat dan lokasi rencana pembangunan menara
- d. Rencana ketinggian menara

⁸³ PERDA Kab Banyumas Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Penataan Lokasi Menara

- e. Pernyataan kesanggupan untuk penggunaan bersama
- f. Pernyataan kesanggupan untuk membayar retribusi menara telekomunikasi setiap tahun sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah persyaratan dinyatakan lengkap, kemudian dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari Kepala Dinas akan menerbitkan surat rekomendasi zona menara. Dan setelah 14 hari sejak diterbitkan, pemohon wajib menindaklanjuti dengan mengurus perizinan pembangunan.⁸⁴

4. Dampak Positif dan Negatif Menara *Base Transceiver Station*

Menara telekomunikasi adalah suatu infrastruktur yang berfungsi untuk memberikan kenyamanan dan kemudahan dalam hal bertelekomunikasi bagi para pengguna perangkat seluler. Agar pembaca dapat lebih bijaksana, tentu saja harus terlebih dahulu mengetahui bagaimana dampak positif dan negatif dengan adanya menara telekomunikasi tersebut. Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti kepada warga terdampak radius tentang dampak positif dan negatif tentang adanya menara tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Dampak positif menara BTS
 - 1) Meningkatnya pendapatan ekonomi bagi warga masyarakat yang menjual pulsa

⁸⁴ Pasal 8 PERBUP Kabupaten Banyumas Nomor 33 Tahun 2017 Tentang Perizinan Pembangunan Menara

- 2) Mempermudah masyarakat dalam mengakses internet dan akses informasi menjadi lebih cepat.
 - 3) Memperkuat sinyal operator seluler warga masyarakat yang ada di sekitar lokasi menara.
- b. Dampak negatif menara BTS
- 1) Kerusakan peralatan elektronik akibat rawan akan sambaran petir.
 - 2) Tanah yang berada di sekitar menara susah untuk dijual/dikontrak.
 - 3) Cemasnya masyarakat terhadap bahaya robohnya menara tersebut.⁸⁵

D. Gambaran Umum Desa Banjarsari Kidul

1. Letak Geografis

Desa Banjarsari kidul merupakan salah satu dari 301 desa yang berada di Kabupaten Banyumas. Terletak di wilayah Kecamatan Sokaraja dan berada di bagian Barat Kabupaten Banyumas. Kondisi wilayah Desa Banjarsari Kidul merupakan daerah dataran rendah dengan suhu rata-rata 32⁰c dan memiliki ketinggian 36m dari permukaan laut. Dan berikut adalah batas admimistrasi

Desa Banjarsari Kidul:

- a. Di sebelah utara berbatasan dengan Desa Banjaranyar
- b. Di sebelah timur berbatasan dengan Desa Jompo Kulon
- c. Di sebelah barat berbatasan dengan Desa Klahang,

⁸⁵ Wawancara Pra Penelitian Dengan Warga Masyarakat Sekitar Menara Di Desa Banjarsari Kidul Pada Tanggal 2 Maret 2020.

d. Dan di sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Kalisogra Kecamatan Kalibagor.

Desa Banjarsari Kidul memiliki jarak tempuh ke kecamatan sekitar 4 km, waktu tempuh yang digunakan jika menggunakan kendaraan bermotor membutuhkan waktu sekitar 10 menit. Untuk ke ibukota kabupaten memiliki jarak tempuh 14 km, waktu tempuh yang diperlukan jika menggunakan kendaraan bermotor ke Kabupaten Banyumas membutuhkan waktu sekitar 40 menit. Sedangkan jarak tempuh dari Desa Banjarsari Kidul ke Ibukota Provinsi berjarak sekitar 159 km, waktu yang dibutuhkan jika menggunakan kendaraan bermotor sekitar 4,5 jam.

Dengan luas 161,35 ha wilayah Desa Banjarsari Kidul terbagi menjadi 2 dusun, 4 RW, dan 21 RT. Pemanfaatan lahannya antara lain adalah sebagai berikut. Luas persawahan sekitar 32,16 ha, luas tanah banda desa untuk bengkok dan pendapatan desa sekitar 210.350 m², luas tanah banda desa yang berdiri bangunan di atasnya sekitar 6.523 m², luas tanah banda desa untuk umum 27.653 m², dan untuk lain-lain bengkok sekitar 15.243 m².⁸⁶

Tabel 1
Pemanfaatan Lahan di Desa Banjarsari Kidul

NO	PERUNTUKAN	LUAS	KETERANGAN
1	Luas Persawahan	116	Ha

⁸⁶ Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017

2	Tanah bengkok dan pendapatan desa	210.350	M ²
3	Pemakaman	10.072	M ²
4	Kantor dan Balai desa	627	M ²
5	TK, SD/MI	5.896	M ²
6	Lapangan olahraga	8.166	M ²
7	Pemukiman	116,184	Ha

2. Kondisi Demografis

Berdasarkan data yang diambil dari profil desa, jumlah penduduk Desa Banjarsari Kidul ada 3.681 jiwa. Jumlah penduduk laki-laki sebanyak 1.835 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 1.846 jiwa. Dengan total jumlah keseluruhan ada 1.217 kepala keluarga. Warga masyarakat Desa Banjarsari Kidul mayoritas memeluk agama Islam, sebagian ada yang beragama Kristen, dan ada pula yang masih menganut kepercayaan.

IAIN PURWOKERTO

Tabel 2

Jumlah Penduduk Desa Banjarsari Kidul

No.	Kualifikasi	Keterangan	
1	Jumlah laki-laki	1.835	Jiwa
2	Jumlah Perempuan	1.846	Jiwa

3	Jumlah total kependudukan	3.681	Jiwa
4	Jumlah KK laki-laki	1.021	Jiwa
5	Jumlah KK Perempuan	196	Jiwa
6	Jumlah KK Keseluruhan	1.217	KK

Tabel 3
Jumlah penduduk Desa Banjarsari Kidul berdasarkan Agama

No	Agama	Jumlah
1	Islam	3.623 jiwa
2	Kristen	56 Jiwa
3	Kepercayaan	2 Jiwa
	Jumlah	3.681 Jiwa

a. **Tingkat Pendidikan**

Pendidikan adalah segala daya upaya dan semua usaha untuk membuat masyarakat dapat mengembangkan potensinya agar memiliki spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian yang kuat, kecerdasan, dan akhlak mulia. Sebenarnya masyarakat Banjarsari Kidul sudah cukup baik dalam memahami pentingnya pendidikan, akan tetapi minat mereka

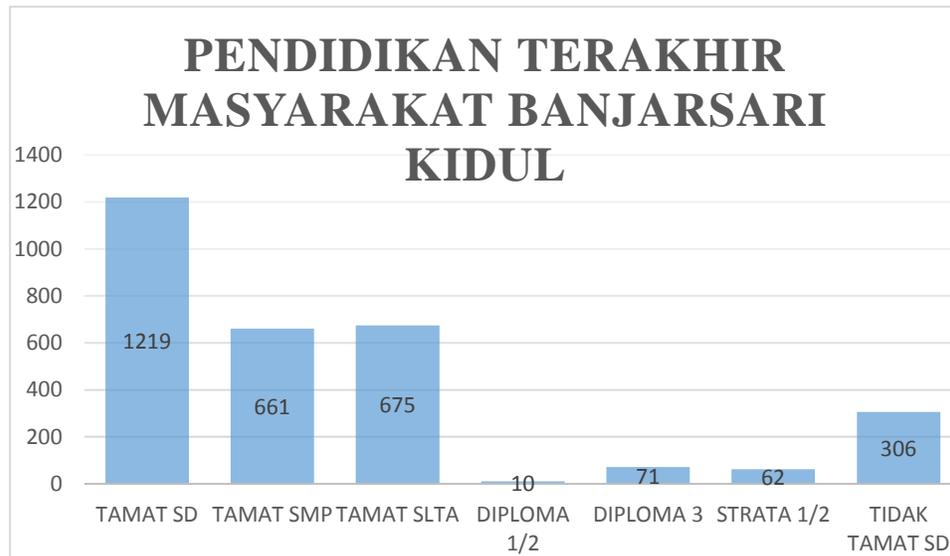
untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi bisa dibilang masih kurang.

Tingkat pendidikan di Desa Banjarsari Kidul terbagi menjadi dua macam yaitu pendidikan formal dan pendidikan non formal. Di pendidikan formal jumlah masyarakat yang bisa mengenyam pendidikan formal berjumlah 2.698 orang dengan detail sebagai berikut, masyarakat yang menyelesaikan pendidikan sampai tamat taman kanak-kanak berjumlah 306 orang, masyarakat yang tamat sekolah dasar berjumlah 1.219 orang, masyarakat yang berhasil meluluskan studi sampai Sekolah Menengah Pertama berjumlah 661 orang, masyarakat yang berhasil menyelesaikan pendidikan sampai Sekolah Menengah Atas berjumlah 675 orang, dan masyarakat yang berhasil menyelesaikan studi sampai jenjang diploma dan sarjana berjumlah 143 orang.⁸⁷

IAIN PURWOKERTO

⁸⁷ Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017

Gambar 1
Pendidikan Terakhir Masyarakat Banjarsari Kidul



Berdasarkan diagram di atas, pendidikan formal terakhir masyarakat Banjarsari Kidul paling banyak adalah lulusan Sekolah Dasar yang berjumlah 1219 orang, kemudian lulusan SMP yang berjumlah 661 orang. Kemudian ada 675 orang yang menyelesaikan pendidikannya hingga SMA, dan terdapat 143 yang mampu menuntaskan studinya hingga sarjana dan diploma. Tetapi sayangnya terdapat 306 orang yang tidak tamat di jenjang Sekolah Dasar.

Sedangkan pendidikan non formal di Desa Banjarsari Kidul di antaranya ada TPQ dan Madrasah Diniyah yang tergabung menjadi satu di Pondok Pesantren Al-Falah Desa Banjarsari Kidul.⁸⁸

⁸⁸ Wawancara dengan Pak Heriyanto selaku Kasi Pemerintahan di Desa Banjarsari Kidul pada tanggal 5 September 2020.

b. Kondisi Perekonomian

Mayoritas mata pencaharian warga Desa Banjarsari Kidul adalah sebagai karyawan swasta, yakni sebanyak 500 orang, yang terbagi 307 laki-laki dan 193 perempuan. Selain menjadi karyawan swasta, banyak juga pekerjaan lain yang digeluti oleh masyarakat Banjarsari Kidul ini, di antaranya ada yang menjadi PNS, anggota TNI, kepolisian, wiraswasta/pedagang dan ada pula mata pencaharian lain yang bisa dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4
Jumlah Penduduk Berdasarkan Pekerjaan

NO.	PEKERJAAN	LAKI- LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
1	Belum/Tidak Bekerja	397	361	758
2	Mengurus Rumah Tangga		399	399
3	Pelajar/Mahasiswa	315	284	599
4	Pensiunan	27	11	38
5	TNI	6		42
6	Kepolisian RI	10		10
7	Perdagangan	2	6	8
8	Petani Kebun	147	137	284

9	Peternak		1	1
10	Industri	1		1
11	Karyawan Swasta	307	193	500
12	Karyawan BUMN	4		4
13	Karyawan Honorer	8	9	17
14	Buruh Harian Lepas	116	54	170
15	Buruh Tani	60	43	103
16	Pembantu Rumah Tangga		1	1
17	Tukang Batu	5		5
18	Tukang Kayu	1		1
19	Tukang Las	1		1
20	Tukang Jahit	1	1	2
21	Mubaligh	1		1
22	Guru	5	12	17
23	Pengacara	1		1
24	Bidan		4	4
25	Perawat		4	4
26	Pelaut	1		1
27	Sopir	14		14
28	Pedagang	95	131	220

29	Perangkat Desa	11	1	12
30	Kepala Desa	1		1
31	Wiraswasta	278	172	450
32	PNS	20	22	42
	Jumlah	1.835	1.846	3.681

c. Sarana dan Prasarana

Sarana dan prasarana yang ada di Desa Banjarsari Kidul di antaranya ada sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana ibadah, sarana kemandirian lingkungan, dan sarana kesenian dan olahraga.

1) Sarana pendidikan

Sarana pendidikan yang ada di Desa Banjarsari Kidul adalah sebagai berikut:

- a) POS PAUD : 2 buah
- b) TK : 2 buah
- c) SD : 1 buah
- d) Ponpes : 1 buah

2) Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan yang ada di Desa Banjarsari Kidul adalah sebagai berikut:

- a) Puskesmas : 1 buah
- b) Posyandu : 1 buah

3) Sarana Peribadahan

Sarana peribadahan yang ada di Desa Banjarsari Kidul adalah sebagai berikut:

a) Masjid : 5 buah

b) Musholla : 5 buah

4) Sarana kewanlingkungan

Sarana keamanan yang ada di Desa Banjarsari Kidul adalah sebagai berikut:

a) Poskamling : 4 buah

5) Sarana Olahraga

Sarana olahraga yang ada di Desa Banjarsari Kidul adalah lapangan sepak bola dan lapangan bulutangkis.⁸⁹

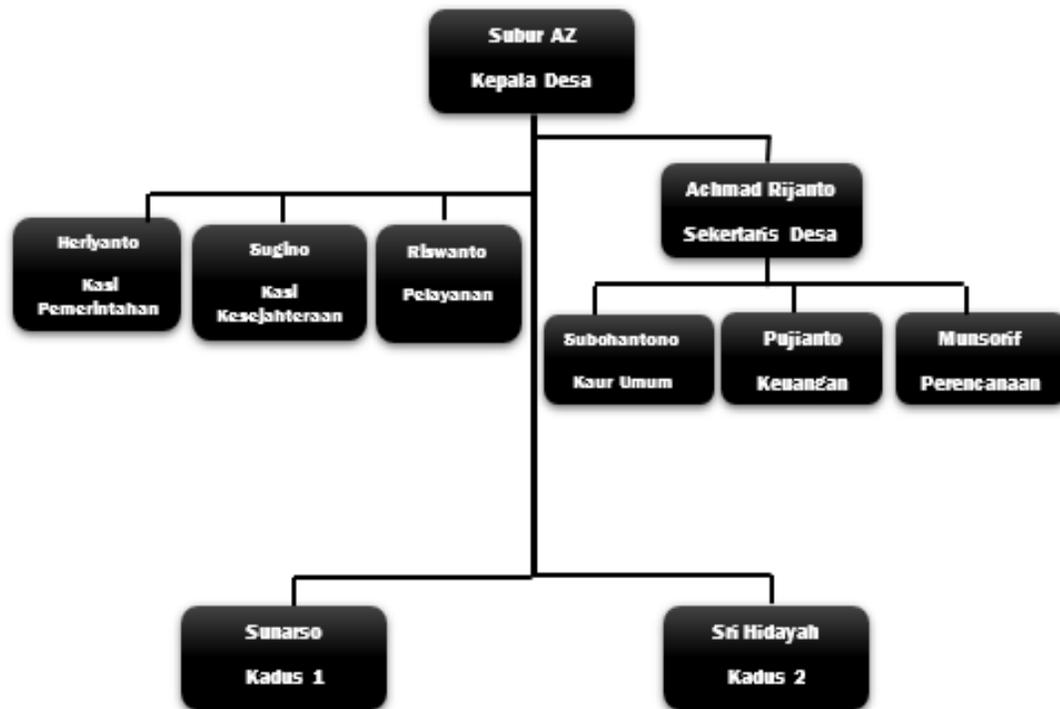
d. Pemerintahan Desa

1) Susunan Organisasi Pemerintah Desa Banjarsari Kidul

IAIN PURWOKERTO

⁸⁹ Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017

Gambar 2
Susunan Organisasi Pemerintah Desa Banjarsari Kidul



2) Visi Misi Pemerintah Desa Banjarsari Kidul

a) Visi

Terwujudnya pemerintah desa yang bersih dan adil menuju masyarakat yang sejahtera berdaya saing dan berbudaya berlandaskan iman dan taqwa.

b) Misi

- (1) Mengisi dan menempatkan perangkat desa sesuai dengan kemampuan/keahliannya.

- (2) Menjalin hubungan yang harmonis dengan lembaga desa yang ada guna mewujudkan program kerja yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan keadaan setempat.
- (3) Membangun dan memelihara jalan desa dan jalan lingkungan desa guna memperlancar perekonomian masyarakat.
- (4) Meningkatkan saluran irigasi guna menunjang kesediaan air bagi para petani, baik petani sawah maupun petani ikan.
- (5) Mewujudkan kemampuan dan kemandirian masyarakat, melalui program pemberdayaan masyarakat.
- (6) Menyediakan kecukupan modal usaha bagi pengrajin telor asin dan industry kecil lainnya melalui penyertaan modal.
- (7) Menyediakan sarana dan prasarana guna menunjang pendidikan anak usia dini (PAUD)
- (8) Menumbuhkembangkan kesenian tradisional sebagai wujud pelestarian budaya jawa melalui penyediaan alat music gamelan.
- (9) Meningkatkan kegiatan olahraga untuk para pemuda dan pemudi dengan menggerakkan kegiatan karang taruna.
- (10) Mewujudkan perkampungan yang bersih, sehat, dan nyaman.

(11) Membangun gedung perkantoran yang memadai, representatif dengan memanfaatkan lokasi yang secukupnya.⁹⁰

3) Program Kerja Pemerintah Desa Banjarsari Kidul

a) Program Kerja Penyelenggaraan Pemerintah Desa

(1) Dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, Pemdes menjalin hubungan dengan lembaga desa yang ada di Desa Banjarsari Kidul, khususnya dengan ketua dan anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD) selaku mitra kerja, agar dalam pelaksanaan tugas Pemerintahan berjalan baik dan lancar.

(2) Guna meningkatkan etos kerja dari jajaran perangkat desa yang ada setiap bulannya paling tidak diadakan Rapat Perangkat Desa. Hal ini dilakukan agar supaya terjadi komunikasi dan koordinasi antar perangkat desa sehingga dalam melaksanakan tugas pelayanan serta pengabdian terhadap warga masyarakat lebih baik dan lancar. Serta diharapkan agar biasa melaksanakan tugas sesuai tupoksi masing-masing.

(3) Masih keterbatasan kemampuan perangkat desa terutama dalam penggunaan IT, serta kemampuan Administrasi dengan

⁹⁰ Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017

perkembangan Adminitrasi saaf sekarang ini, sehingga pemerintah desa berusaha untuk melaksanakan pelatihan perangkat desa.

b) Program Kerja Pelaksanaan Pembangunan

Penyelenggaraan pembangunan di Desa Banjarsari Kidul pada dasarnya merupakan tanggungjawab seluruh masyarakat Desa Banjarsari Kidul. Dalam rangka mengarahkan kegiatan pembangunan agar terencana dan bermanfaat bagi masyarakat desa, pemerintah melakukan fungsi motivator yang tentunya memperhatikan aspirasi masyarakat, serta tetap mengaju pada rencana pembangunan yang telah dibuat baik Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) atau Rencana Kerja Pemerintah Desa (RKPD).

Arah kebijakan yang ditempuh oleh pemerintah desa di bidang pembangunan selalu mengedepankan pembangunan yang partisipatif dalam arti pembangunan yang akan dilaksanakan desa dari, oleh dan untuk masyarakat.

Masyarakat desa mengusulkan rencana kegiatan pembangunan baik melalui pemerintah desa maupun melalui BPD dengan memperhatikan kemampuan keuangan desa sehingga ada skala prioritas terhadap usulan masyarakat.

Dalam upaya menumbuh kembangkan partisipasi dan swadaya masyarakat dalam pembangunan, Pemdes siap turun ke bawah bersama kepala dusun untuk berusaha komunikasi serta koordinasi baik dengan lembaga desa ataupun masyarakat, di situ Pemdes akan menyampaikan tentang mekanisme pembangunan lingkungan yang diawali dari usulan warga, sehingga nantinya tiap-tiap RW membuat program pembangunan lingkungan untuk di usulkan kepada Pemerintah Desa dimana usulan dan perencanaannya sudah sesuai dan masuk dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2014 – 2019. Pemerintah desa dalam melaksanakan pembangunan dengan prioritas atau memprioritaskan :

- (1) Tingkat kemendesakan dari pembangunan tersebut.
- (2) Tingkat kemanfaatan dari hasil pembangunan tersebut.
- (3) Peningkatan ekonomi bagi masyarakat.
- (4) Menunjang kebutuhan masyarakat di bidang kesehatan dan penanggulangan kemiskinan.
- (5) Melaksanakan program pembangunan dari pemerintah pusat, Propinsi dan kabupaten. Pelaksanaan anggaran di bidang pembangunan tahun anggaran 2018 secara lengkap

terlampir dari laporan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.⁹¹

c) Program Kerja Pembinaan dan Pemberdayaan Masyarakat

Bidang masyarakat merupakan bidang yang sangat luas jangkauannya karena kegiatannya meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat. Selama satu tahun arah kebijakan yang kami tempuh dengan berupaya meningkatkan pembangunan di bidang pembinaan dan pemberdayaan masyarakat.

Program yang kami laksanakan di tahun 2017 peningkatan kapasitas dan biaya operasional kelembagaan desa yaitu:

- (1) Biaya Operasional Badan Permuswaratan Desa
- (2) Biaya Operasional Kegiatan PKK Desa
- (3) Biaya Operasional PPKBD dan Posyandu
- (4) Sarana Prasarana Olahraga untuk Pemuda
- (5) Biaya Operasional RT RW
- (6) Kegiatan di Kelembagaan Bidang Agama
- (7) Operasional Bidang PAUD
- (8) Operasional Kader Pemberdayaan Masyarakat

⁹¹ Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017

- (9) Pelatihan Peningkatan Kerja Kepala Desa dan Perangkat Desa
- (10) Pelatihan ibu-ibu PKK dalam produksi skala rumah tangga home industry
- (11) Kegiatan pelestarian adat istiadat Desa Banjarsari Kidul di bulan sura.⁹²



⁹² Sumber Data Profil Desa Banjarsari Kidul Tahun 2017

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian adalah kegiatan yang dilakukan menurut kaidah dan metode ilmiah secara sistematis guna memperoleh suatu data, informasi, atau keterangan yang berkaitan dengan pemahaman dan pembuktian kebenaran/ketidakbenaran suatu asumsi dan atau hipotesis.⁹³ Atau dengan kata lain penelitian adalah suatu proses bertanya dan menjawab, memperhatikan peristiwa-peristiwa empiris dalam kerangka berpikir teoritis tertentu.⁹⁴

Metode penelitian yang penulis gunakan di sini adalah metode penelitian kualitatif, yang dalam kajian ini dilakukan dengan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang didapatkan melalui hasil wawancara dari orang-orang yang dijadikan sebagai objek dalam wawancara penelitian.⁹⁵ Metode penelitian ini menggunakan teknik analisis mendalam, yaitu mengkaji masalah secara kasus per kasus karena metodologi penelitian kualitatif yakin bahwa sifat suatu masalah satu akan berbeda dengan sifat dan masalah lainnya.⁹⁶

⁹³ Surahman, *Metode Penelitian* (Jakarta: Kemenkes RI, 2016), hlm. 2.

⁹⁴ W Gulo, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), hlm. 3.

⁹⁵ Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Roesdarkarya, 2013), hlm. 4.

⁹⁶ Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 27.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan), yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lapangan, lokasi penelitian, atau suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala obyektif yang terjadi di lokasi tersebut.⁹⁷ Fokus dari penelitian ini adalah, peneliti ingin mengetahui tentang mekanisme perjanjian sewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi di Desa Banjarsari Kidul.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini, digunakan pendekatan yang bersifat normatif sosiologis. Karena menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah dari penelitian ini, maka penulis menggunakan pendekatan normatif. Pendekatan normatif dilakukan dengan cara menggunakannya untuk menelaah teori, konsep dan ajaran atau hukum islam yang dalam hal ini berhubungan dengan masalah yang diteliti.⁹⁸ Sehingga dalam penelitian ini pendekatan normatif ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah tentang bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station* perspektif hukum ekonomi syariah.

⁹⁷ Abdurrahmat Fathoni, *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 96.

⁹⁸ Andi Eka Putra, "Sketsa Pemikiran Keagamaan dalam Perspektif Normatif Historis dan Sosial Ekonomi", <http://ejournal.radenintan.ac.id/>, Volume 5, No. 2, 2017, hlm. 211.

Sedangkan pendekatan sosiologis adalah sebuah ilmu yang membicarakan apa yang sedang terjadi, khususnya pola-pola hubungan dalam masyarakat serta berusaha mencari pengertian-pengertian umum, rasional, empiris serta bersifat umum yang dalam hal ini digunakan untuk memahami tentang keadaan masyarakat dan gejala sosial dari masyarakat tersebut yang kemudian dihubungkan dengan faktor-faktor tentang bagaimana praktek sewa tanah yang terjadi di Desa Banjarsari Kidul.⁹⁹ Oleh sebab itu pendekatan sosiologis ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah tentang mekanisme perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat melakukan penelitian untuk memperoleh data yang dibutuhkan. Penelitian ini dilakukan di Desa Banjarsari Kidul Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas. Waktu yang digunakan peneliti untuk melakukan penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2020. Alasan peneliti memilih Banjarsari Kidul sebagai lokasi penelitian adalah karena di desa ini cukup unik dibandingkan di desa lain dikarenakan adanya 3 menara di dalam satu RT yang berada di tengah-tengah padatnya pemukiman warga, dan semua menara tersebut masing-masing berbeda *provider*.

⁹⁹ Ida Zahara Abdillah, "Pendekatan Sosiologis dalam Islam", *Jurnal Inspirasi*, Vol. 1, No. 1, Juni 2017, hlm. 6.

D. Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder, yang terdiri dari:

1. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara).¹⁰⁰ Hal ini penting untuk dilakukan guna mendapatkan sejumlah informasi yang diperlukan dan berkaitan dengan penelitian. Metode yang digunakan untuk mendapatkan data tersebut adalah melalui wawancara terstruktur. Dan narasumber yang dijadikan responden oleh peneliti di antaranya:

- a. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanah yang melaksanakan akad.
- b. Warga masyarakat yang terdampak radius Menara Telekomunikasi *Base Transceiver Station*. Di sini warga yang terdampak radius berjarak 42 meter, hal ini dihitung sesuai dengan tinggi menara dan dibagi menjadi 2 ring. Ring 1 (1 sampai 15 meter) dan ring 2 (16 sampai 42 meter).

2. Sumber data Sekunder

Sumber data sekunder atau data tangan kedua adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek

¹⁰⁰ Nur Indriantoro dan Bambang Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen* (Yogyakarta: BPF, 2002), hlm. 157.

penelitiannya. Data sekunder biasanya berwujud dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia.¹⁰¹ Dalam hal ini penulis mencari sumber data pendukung yang diperoleh dari surat perjanjian sewa tanah, Peraturan Bupati, Peraturan Pemerintah, UU tentang Telekomunikasi, dan jurnal maupun literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh dari masyarakat desa Banjarsari Kidul kecamatan Sokaraja kabupaten Banyumas. Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik *purposive sampling*, yakni mengambil sejumlah kasus yang disesuaikan dengan berdasarkan ciri-ciri tertentu yang menurut peneliti dianggap mampu untuk membantu untuk menyelesaikan tujuan penelitian atau permasalahan penelitian, atau bisa dibilang mereka yang paling mampu dan kompeten dibanding populasi yang lainnya.¹⁰² Selain itu penulis juga menggunakan teknik *snowball sampling*. *Snowball sampling* yaitu teknik pengambilan sampel sumber data yang pada awalnya jumlahnya sedikit lama-lama menjadi banyak. Hal ini dilakukan karena jumlah yang sedikit belum mampu memuaskan, maka disini penulis mencari orang lagi yang dapat digunakan sebagai sumber data. Penulis akan berhenti mencari responden apalagi data tersebut sudah tidak ada yang bisa digali

¹⁰¹ Saifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 91.

¹⁰² Mahi M. Hikmat, *Metode Penelitian dalam perspektif ilmu komunikasi dan sastra* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 64.

lagi atau mencapai titik jenuh.¹⁰³ Adapun metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah :

1. Observasi

Observasi yaitu teknik untuk mengumpulkan data dan mengamati atau mengobservasi objek penelitian atau peristiwa baik berupa manusia, benda mati maupun alam. Dengan teknik observasi, peneliti dapat melakukan penelitian hanya bermodalkan panca indera dalam mengamati objek yang akan diamati.¹⁰⁴ Dalam hal ini peneliti melakukan observasi dengan melihat dan melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek-objek, data-data, dan keadaan yang terjadi di lapangan. Selain itu, peneliti juga mencari informasi tentang siapa saja yang sekiranya mengetahui secara persis tentang perjanjian sewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi di Desa Banjarsari Kidul.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan interview pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan.¹⁰⁵ Wawancara yang digunakan penulis adalah wawancara terstruktur di mana sebagian besar jenis-jenis pertanyaannya telah ditentukan sebelumnya termasuk urutan yang ditanya dan materi pertanyaannya. Hal ini dilakukan kepada tokoh masyarakat, Pemerintah

¹⁰³ Anis Fuad dan Kandung Sapto Nugroho, *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 58.

¹⁰⁴ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: CV Jejak Publisher, 2018), hlm. 109.

¹⁰⁵ Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis* (Yogyakarta: TERAS, 2011), hlm. 89.

Desa Banjarsari Kidul, pemilik tanah, para warga masyarakat yang terdampak radius, dan pihak penyedia layanan telekomunikasi.

3. Dokumentasi

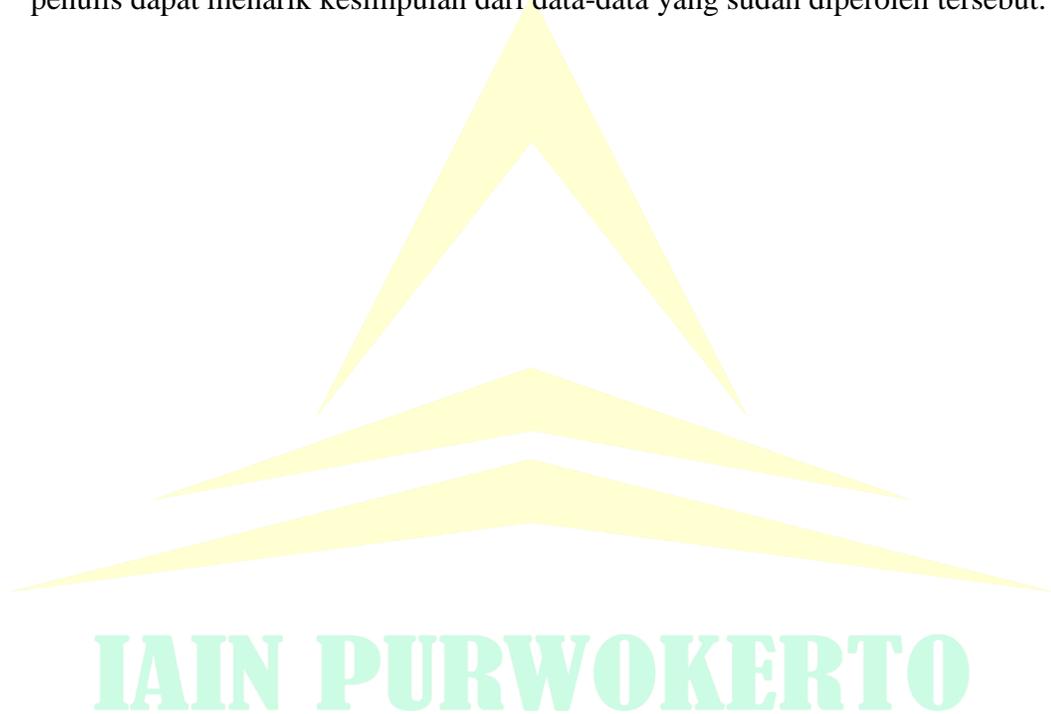
Teknik pengumpulan data dengan menggunakan dokumentasi adalah dengan cara mencari bahan pustaka yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, angka, dan gambar yang berisi keterangan yang dapat membantu penelitian. Dokumen juga dapat berbentuk tulisan seperti peraturan, kebijakan, dan lain-lain.¹⁰⁶ Adapun dokumentasi yang dilakukan di dalam penelitian ini adalah pencarian dan pengumpulan data dari sumber data yang berkaitan dengan perjanjian sewa tanah, di antaranya dari surat perjanjian sewa tanah, Peraturan Pemerintah Daerah terkait prosedur pembangunan menara, dan Peraturan Perundang-undangan. Selain itu peneliti juga mendokumentasikan beberapa foto yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

F. Metode Analisis Data

Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh penulis adalah melakukan analisis data. Data yang diperoleh dari hasil penelitian selanjutnya akan dianalisis menggunakan metode analisis induktif. Metode analisis induktif adalah proses

¹⁰⁶ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Pendidikan Pendekatan Kauntitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 329

pengambilan kesimpulan yang didasarkan pada suatu fakta atau bukti.¹⁰⁷ Untuk penyajian data, penulis mendapatkan beberapa informasi yang didapatkan melalui hasil wawancara dari narasumber dan data pendukung lainnya seperti isi surat perjanjian, Peraturan Bupati, Peraturan Pemerintah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Undang-undang tentang telekomunikasi dan lain-lain yang selanjutnya penulis dapat menarik kesimpulan dari data-data yang sudah diperoleh tersebut.



¹⁰⁷ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 17.

BAB IV

ANALISIS PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA *BASE TRANSCEIVER STATION* PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Mekanisme Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara *Base Transceiver Station*

Di dalam agama Islam, sewa menyewa atau *ijārah* itu diperbolehkan asalkan di dalam praktiknya tidak ada yang menyimpang dari syariat yang telah ditentukan. Sewa menyewa di dalam Islam biasa disebut *ijārah* atau dapat diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil sebuah manfaat dengan jalan pergantian menggunakan sejumlah uang. Di dalam agama Islam juga sudah ditentukan tentang bagaimana cara melakukan perjanjian sewa menyewa yang benar sesuai dengan aturan-aturan hukum, di antaranya ada syarat, rukun, dan unsur yang tidak diperbolehkan dalam sewa menyewa tersebut.

Pada praktek sewa menyewa tanah yang penulis teliti, ini agak sedikit berbeda dengan sewa menyewa tanah pada umumnya. Karena biasanya sewa menyewa tanah hanya melibatkan dua pihak, yaitu pihak penyewa dan yang menyewakan. Tetapi pada sewa menyewa tanah yang penulis teliti, di dalamnya melibatkan adanya pihak ketiga. Yaitu, pemilik tanah, penyewa tanah (pihak menara telekomunikasi), dan warga masyarakat yang tinggal di sekitar area menara

telekomunikasi (warga terdampak radius). Sehingga di sini penulis akan mengkaji tentang dampak eksternal dari akad *ijārah* tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa. Yang pertama dilakukan oleh pihak penyedia layanan telekomunikasi adalah melakukan survey lapangan untuk menentukan tempat yang paling baik untuk didirikan sebuah menara *base transceiver station*, yaitu dengan cara menandai dimana titik sinyal yang paling bagus. Survey lapangan juga bertujuan untuk mengetahui bagaimana kondisi di sekitar menara dan mengecek sulit atau mudahnya akses jalan untuk menuju ke lokasi menara tersebut. Apabila akses jalan menuju lokasi menara susah, maka pihak menara akan membayar harga sewa tanah tambahan yang ada di sekitar tower untuk membuat akses jalan supaya lebih mudah. Setelah itu pihak tower kemudian melakukan survei dan meminta informasi kepada pihak desa untuk meminta izin guna menemui si pemilik lahan. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station* di Desa Banjarsari Kidul yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pemilik tanah dibuat dalam bentuk tertulis.¹⁰⁸

Perjanjian tertulis lebih menjamin kepastian hukum, karena ketika terdapat perbedaan pendapat maka dapat mengacu kepada perjanjian awal yang telah disepakati, atau dengan kata lain perjanjian tertulis dapat lebih mudah untuk melakukan pembuktian. Perlu diketahui bahwa suatu persetujuan wajib dilakukan

¹⁰⁸ Wawancara Via Telepon dengan Lutfi Rinaldi Selaku Perwakilan dari PT Hutchison 3 Indonesia pada Tanggal 23 Desember 2020.

dengan itikad baik bagi para pihak yang melakukan perjanjian, karena sifat mengikat dari persetujuan adalah pasti seperti yang diatur dalam pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara yang berbunyi:

Pasal 1338

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain melalui kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Pasal 1339

Suatu persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya. Tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.¹⁰⁹

Setelah itu, pihak dari penyedia layanan telekomunikasi mempunyai tim untuk melakukan peninjauan lokasi dan pengecekan dokumen kepemilikan tanah, di antaranya:

1. Meminta copy dokumen kepemilikan tanah, di antaranya:

Sertifikat tanah: hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha.

2. Dokumen dokumen pendukung perjanjian, di antaranya:

¹⁰⁹ Perlunya Perjanjian Dibuat Secara Tertulis, www.hukumonline.com, Diakses Pada Hari Kamis, 3 Desember 2020.

Izin mendirikan bangunan dan pajak bumi bangunan

3. Melakukan pengecekan dokumen ke kantor arsip daerah ataupun nasional.

Setelah pengecekan dokumen selesai, langkah selanjutnya yang dilakukan pihak penyedia layanan telekomunikasi adalah melakukan legalisir dokumen tanah yang tujuannya adalah untuk mengantisipasi kalau di kemudian hari supaya tidak terjadi sengketa. Tahapan dari legalisir tersebut adalah:

1. Legalisir ke kantor Badan Petanahan Nasional (BPN), untuk memastikan keaslian kepemilikan, luas tanah, dan gambar situasi dengan data yang ada di BPN.
2. Melakukan *checking* ke pemerintah kota atau pemerintah daerah guna pemenuhan otonomi daerah untuk mengetahui tata ruang dan penghijauan, dll.
3. Menghadap ke pengadilan negeri setempat untuk melakukan pengecekan apakah tanah yang disewa sedang mengalami sengketa atau tidak.

Setelah tahap pengecekan dokumen tanah terpenuhi, kemudian langkah selanjutnya adalah melengkapi dokumen dengan rekomendasi zona menara dari kepala dinas sebagai persyaratan untuk mengurus perizinan lainnya dari Pemerintah Daerah.¹¹⁰ Dimana di Kabupaten Banyumas rekomendasi zona menara sekarang sudah dapat diajukan secara online melalui situs *perizinan.banyumas.kab.go.id*.

¹¹⁰ Wawancara Via Telepon dengan Lutfi Rinaldi Selaku Perwakilan dari PT Hutchison 3 Indonesia pada Tanggal 23 Desember 2020.

Setelah tahap pengecekan tanah dan kelengkapan verifikasi dokumen sudah semuanya dilakukan, kemudian tahap selanjutnya sebelum mendirikan menara *base transceiver station* adalah pihak menara meminta persetujuan warga. Hal ini harus dilakukan karena syarat yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah guna mendapatkan izin penunjukan pemanfaatan tanah dari Dinas Tata Kota. Sedangkan jumlah izin warga masyarakat yang harus diperoleh adalah dihitung dari ketinggian menara *base transceiver station*. Misalkan menara tersebut setinggi 42 meter, maka pihak penyewa juga harus mendapatkan izin dari warga yang rumahnya berjarak 42 meter. Perhitungan ini didasarkan pada asuransi yang akan diberikan oleh PT Hutchinson 3 Indonesia kepada warga masyarakat, benda, atau tumbuhan yang berada di sekitar lahan yang akan didirikan sebuah menara *base transceiver station*.¹¹¹ Mereka harus meminta izin terlebih dahulu kepada warga guna memenuhi syarat pendirian menara BTS. Dalam tahap ini adalah sebagai berikut:

1. Sosialisasi dilakukan di tempat ketua RT dengan dihadiri oleh pihak menara, pemilik lahan, dan warga masyarakat yang terdampak radius.
2. Selanjutnya pihak menara dan warga terdampak radius melakukan negosiasi terkait dana kompensasi yang harus dibayarkan kepada warga yang terdampak radius.

¹¹¹ Wawancara Via Telepon dengan Lutfi Rinaldi Selaku Perwakilan dari PT Hutchison 3 Indonesia pada Tanggal 23 Desember 2020.

3. Setelah negosiasi disepakati oleh kedua belah pihak, kemudian semua warga melakukan tanda tangan persetujuan.

Tahap selanjutnya setelah memperoleh persetujuan dari warga yang terdampak radius, pihak penyewa kemudian membuat surat perjanjian untuk ditandatangani oleh pemilik tanah. Di dalamnya tercantum beberapa poin, yang di antaranya memuat tentang:

1. Lingkup perjanjian

Bahwa pihak yang menyewakan telah menyetujui tanahnya untuk penempatan, pengoperasian, dan pemeliharaan peralatan milik penyewa atau operator lain yang berlokasi pada peralatan milik penyewa menurut ketentuan pemanfaatan bersama atas infrastruktur dan berdasarkan kepada hukum yang berlaku.

Syarat-syarat dari tempat :

- a. Lokasi : tanah
- b. Luas tempat : 100 m² ditambah akses jalan 9m²
- c. Status kepemilikan tanah No. 00390 atas nama Hartiningsih
- d. Alamat : Desa Banjarsari Kidul, RT 01 RW 04, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas

2. Jangka waktu Perjanjian

Mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa tanah ini, pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sepakat untuk jangka waktu

5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 17 September 2014 hingga 16 September 2019. Yang di dalamnya pihak yang menyewakan setuju untuk memberikan kelonggaran waktu selama satu bulan dihitung sejak tanggal perjanjian ditandatangani, dan pihak yang menyewakan setuju untuk tidak mengenakan uang sepeser pun kepada pihak penyewa pada masa kelonggaran tersebut. Dan di dalamnya ada poin tambahan, yaitu apabila jangka waktu 5 (lima) tahun kontrak itu sudah selesai penyewa berhak untuk secara otomatis memperpanjang kembali jangka waktu perjanjian dengan durasi 5 (lima) tahun lagi.

3. Biaya sewa dan Ketentuan Pembayaran

Biaya sewa tanah yang sudah disepakati antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan adalah Rp. 94.444.444,00. untuk seluruh jangka waktu perjanjian. Dengan ketentuan uang sewa per tahun tersebut tidak boleh melebihi dari 10% dari uang sewa per tahun pada masa sewa sebelumnya.

Penyewa wajib membayar uang sewa untuk seluruh jangka waktu perjanjian setelah perjanjian itu ditandatangani dan akan dibayarkan setelah 30 hari kerja setelah diterimanya surat tagihan secara lengkap dan benar oleh penyewa. Dan pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke nomor rekening pemilik lahan atas nama Hartiningsih.

4. Kewajiban dan Tanggung Jawab pihak pemilik lahan

- a. Bertanggung jawab terhadap tempat dan kerusakan-kerusakan pada fasilitas tempat yang timbul dari kesalahan arsitektural

- b. Mengizinkan karyawan penyewa ataupun pihak-pihak lain yang diberi wewenang oleh penyewa untuk memasuki, melewati, dan menggunakan tempat serta akses jalan setiap saat. Serta menyampaikan kepada penyewa nama-nama dan alamat atau nomor yang dapat dihubungi dari para pemegang kunci dari tempat untuk melaksanakan pembangunan, pemasangan, perawatan, pengoperasian infrastruktur telekomunikasi penyewa.
- c. Apabila terjadi kerusakan peralatan setiap saat selama jangka waktu perjanjian, baik selama jam kerja ataupun di luar jam kerja. Pihak yang menyewakan mengizinkan penyewa ataupun karyawan penyewa atau pihak lain yang berada di bawah wewenang penyewa untuk memasuki tempat untuk memperbaiki peralatan tersebut dengan tetap memperhatikan peraturan dari pihak pemilik lahan.
- d. Menjamin bahwa penyewa dan para pihak lain yang diberi wewenang oleh penyewa tidak akan dikenakan biaya lain yang sifatnya rutin atau insidental atas pelaksanaan perjanjian ini selain uang sewa.
- e. Menjaga fasilitas dan area umum dari tempat, termasuk bagian luar tempat dalam keadaan yang layak dan memastikan bahwa tempat dan bagian luar dari tempat aman setiap saat sehingga terhindar dari akses pihak yang tidak berwenang ke tempat dan peralatan.
- f. Menjamin bahwa seluruh pekerjaan penyewa di tempat dalam kondisi sebaik-baiknya tanpa adanya gangguan dari pihak yang menyewakan

ataupun pihak lain yang mengklaim mempunyai hak atas tempat dan akses jalan.

- g. Apabila pihak pemilik lahan bermaksud melakukan perbaikan atau pembongkaran terhadap tempat yang mempengaruhi tempat atau peralatan, maka pihak pemilik tanah wajib memberitahukan kepada pihak penyewa 4 bulan sebelumnya. Apabila karena tindakan ini mengakibatkan penyewa harus pindah tempat, pihak pemilik lahan wajib mengusulkan kepada penyewa tempat pengganti dan biaya seluruhnya untuk pemasangan kembali peralatan wajib ditanggung oleh pihak pemilik tanah. Pekerjaan perbaikan dan pembongkaran di atas akan dimulai setelah selesainya pemasangan kembali peralatan di tempat pengganti.

5. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

- a. Membayar uang sewa sesuai dengan perjanjian
- b. Memperbaiki tempat dari gangguan atau kerusakan yang timbul akibat dari kelalaian atau kesalahan yang disengaja dari penyewa dalam pemasangan peralatan.
- c. Menggunakan tempat hanya untuk keperluan sebagaimana yang sudah disepakati dalam perjanjian ini.
- d. Tidak boleh menempatkan benda yang berbahaya pada tempat yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Menjamin bahwa peralatan yang dipasang di tempat dalam keadaan konstruksi yang layak dan karenanya tidak membahayakan pihak pemilik

tanah atau pihak-pihak lain sebagai akibat dari pekerjaan pemasangan tersebut.

- f. Mengembalikan tempat dalam keadaan yang baik pada saat perjanjian ini berakhir, dan tidak wajib memperbaiki tempat seperti keadaan semula sebelum perjanjian ini dilakukan.

6. Jaminan

Pihak pemilik tanah menjamin bahwa dirinya adalah pihak yang berwenang untuk menandatangani perjanjian ini dan memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan untuk menandatangani perjanjian ini, serta sudah mendapatkan izin sesuai yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

7. Pajak-pajak

Pihak pemilik lahan bertanggung jawab terhadap pajak-pajak yang dikenakan pemerintah (pajak bumi bangunan dan pemotongan pajak di muka) yang sehubungan dengan tempat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Sedangkan pihak penyewa bertanggung jawab terhadap Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

8. *Force Maijure*

Pihak pemilik tanah dan pihak penyewa dibebaskan dari tanggung jawab yang terjadi karena peperangan, pemogokan, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, kebakaran, banjir, gempa bumi, bencana alam, atau setiap hambatan yang membuat suatu pihak tidak bisa mengatasinya dengan

usaha yang wajar. Apabila keadaan ini berlangsung secara terus menerus untuk jangka waktu 6 (enam) bulan, maka pihak penyewa berhak memilih untuk mengakhiri perjanjian ini seketika atau melanjutkan jangka waktu perjanjian dengan memperpanjang secara otomatis jangka waktu perjanjian sesuai dengan waktu yang sama dengan masa keadaan kahar.

9. Pengakhiran

Pada berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanah antara Ibu kedua belah pihak diatur dalam pasal 13 di surat perjanjian. Perjanjian sewa menyewa tanah ini akan berakhir, apabila:

- a. Uang sewa atau bagian dari uang sewa tidak dibayarkan dalam 30 hari kerja setelah jatuh tempo, atau terjadi pelanggaran oleh pihak penyewa atas janji atau ketentuan lain dari isi perjanjian ini.
- b. Jika tempat atau akses jalan menuju tempat hancur dan rusak yang menyebabkan tempat tidak bisa ditempati atau dipergunakan maka uang sewa ditunda pembayarannya sampai tempat itu dapat digunakan dengan layak sebagaimana mestinya. Apabila sampai batas waktu yang ditentukan, pihak pemilik tanah tidak memperbaiki tempat tersebut maka pihak penyewa dapat memilih untuk mengakhiri perjanjian ini dengan mengirimkan surat pemberitahuan tertulis kepada pemilik tanah untuk memutuskan perjanjian ini namun dengan tidak mengurangi hak-hak dan ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan sesuai dengan kesepakatan sebelum perjanjian ini berakhir.

- c. Pihak penyewa dapat mengakhiri perjanjian sewa selama jangka waktu 2 tahun pertama dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemilik tanah selambat-lambatnya 6 (enam) bulan.

10. Penyelesaian sengketa

Apabila terjadi adanya sengketa, gangguan, atau pertentangan dalam pelaksanaan perjanjian ini maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah mufakat. Apabila di sini pihak yang bersengketa tidak bisa menyelesaikan sengketa dalam jangka waktu 30 hari. Maka hal tersebut akan diselesaikan melalui pengadilan di tempat domisili pihak pemilik tanah.¹¹²

Untuk mengetahui lebih detail tentang bagaimana praktik sewa menyewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station* yang terjadi di Desa Banjarsari Kidul ini, maka penulis melakukan wawancara kepada pihak yang sekiranya dapat membantu penulis untuk mengkaji permasalahan yang ada, yaitu pemilik lahan dan warga yang terdampak radius.

a. Wawancara Kepada Pemilik Lahan

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Hartiningsih selaku pemilik lahan. Beliau menyewakan tanahnya dikarenakan sudah tidak sanggup menggarap tanah itu lantaran faktor umur yang sudah tua. Beliau juga merasa daripada tanahnya tidak terurus maka dia setuju untuk menerima tawaran tersebut. Ibu Hartiningsih melakukan kesepakatan

¹¹² Sumber Dokumentasi: Surat Perjanjian Antara Pihak Penyewa Dan Pihak Pemilik Tanah

dengan pihak menara pada tanggal 15 Juli 2014 dengan menggunakan bentuk perjanjian yang tertulis. Berawal dari pihak desa yang terlebih dahulu diberitahu oleh pihak menara telekomunikasi supaya mencarikan lahan kosong untuk didirikan menara *base transceiver station*, yang kemudian pihak desa mencari masyarakat yang mempunyai lahan kosong dan bersedia untuk didirikan sebuah menara telekomunikasi. Tanah yang disewakan Ibu Hartiningsih kepada PT Hutchinson 3 Indonesia seluas 10x10 meter atau 100 meter persegi dan luas akses jalan dari jalan umum terdekat menuju tempat seluas 9 meter persegi. Jumlah biaya sewa yang diterima oleh Ibu Hartiningsih adalah sebesar Rp. 94.444.444,00. untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak perjanjian ditandatangani tanggal 17 September 2014 hingga 16 September 2019. Jumlah uang di atas tidak semuanya untuk Ibu Hartiningsih, karena masih ada biaya administrasi, pajak-pajak yang memakan biaya sekitar 10 juta dan juga biaya kompensasi untuk warga terdampak radius yang terbagi menjadi 2 ring, yang total keseluruhan KK yang mendapat kompensasi sekitar 24 Kepala Keluarga. Ibu Hartiningsih menerima total uang bersih hanya sekitar Rp. 65.000.000. Saat ditanya soal apakah ada permasalahan yang terjadi selama perjanjian ini berlangsung, menurut Ibu Hartiningsih pada saat melakukan kesepakatan perjanjian dengan warga terdampak radius memang lancar-lancar saja, walaupun terbilang cukup lama karena negosiasi mengenai kompensasi yang berjalan cukup panjang. Tetapi

permasalahan terjadi pada saat perjanjian 5 (lima) tahun ini berakhir. Warga terdampak radius mendatangi rumah Ibu Hartiningsih meminta kompensasi lagi ke Ibu Hartiningsih sebesar 10% dari total uang sewa perjanjian setelah adanya perpanjangan perjanjian antara Ibu Hartiningsih dengan pihak penyewa. Sebagai bentuk tanggung jawab maka Ibu Hartiningsih memberikan dana kompensasi kepada RT dengan nominal yang dirahasiakan kepada penulis (bukan 10% dari total uang sewa) dengan tujuan untuk dimasukkan ke kas RT bukan lagi sebagai biaya kompensasi yang diberikan per KK seperti pada saat awal perjanjian.¹¹³

b. Wawancara Kepada Warga Terdampak Radius

1) Wawancara kepada Pak Samsi

Berdasarkan wawancara antara penulis dengan pak Samsi sebagai warga terdampak radius, alasan beliau menyetujui tanah di depan rumahnya akan didirikan menara *base transceiver station* adalah karena beliau menerima uang kompensasi untuk tambahan biaya sekolah anak-anaknya. Uang kompensasi yang diberikan kepada pak Samsi adalah sebesar Rp 4.000.000,00. selama jangka waktu perjanjian ini berlangsung. Dan pada sosialisasi yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada para warga, di situ penyewa menjelaskan panjang lebar mengenai menara *base transceiver station*, termasuk

¹¹³ Wawancara dengan pemilik tanah ibu Hartiningsih di Desa Banjarsari Kidul pada tanggal 15 Desember 2020

membantah isu yang beredar soal dampak radiasi tinggi yang diakibatkan oleh menara *base transceiver station* tersebut. Selain itu, pihak penyewa juga menjanjikan jika ada kerugian yang dialami oleh masyarakat sekitar menara yang diakibatkan oleh menara tersebut, seperti sambaran petir dan sebagainya maka pihak penyewa bersedia mengganti kerugian tersebut. Pihak menara juga siap membantu jika dari RT mau mengadakan acara pada saat hari besar, misalnya pada saat hari kemerdekaan. Menurut Pak Samsi, pada awal perjanjian memang berjalan baik-baik saja, tetapi banyak hal-hal yang belum sesuai dengan keinginan beliau melihat poin-poin yang dibahas pada saat sosialisasi. Contohnya ketika lampu rumah Pak Samsi sering konsleting akibat sambaran petir, pihak menara hanya mengganti kerugian satu atau dua kali saja. Dan juga pada saat hari besar, proposal permintaan dana yang dikirimkan oleh pihak sekitar menara direspon cukup lama oleh pihak menara, dan sering tidak mendapatkan jawaban. Dan puncaknya, ketika perjanjian 5 tahun itu berakhir, para warga terdampak radius tidak diberitahu kalau ada perpanjangan kontrak lagi yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan dan pihak penyewa.¹¹⁴

¹¹⁴ Wawancara Dengan Bapak Samsi, Warga Terdampak Radius Di Desa Banjarsari Kidul Pada Tanggal 15 Desember 2020

2) Wawancara dengan Bapak Sakirin

Berdasarkan wawancara kepada Bapak Sakirin sebagai warga terdampak radius yang berada di ring 1. Alasan beliau menyetujui tanah di sekitar rumahnya akan didirikan menara *base transceiver station* adalah karena beliau menerima uang kompensasi untuk tambahan biaya hidup keluarganya. Uang kompensasi yang diberikan kepada Pak Sakirin adalah sebesar Rp 4.000.000,00. selama jangka waktu perjanjian ini berlangsung. Beliau juga hadir pada saat sosialisasi dilakukan oleh pihak penyewa kepada warga. Di situ beliau meminta kompensasi lebih dari Rp 4.000.0000,00. dengan alasan dampak yang akan diterima oleh warga sekitar cukup tinggi, tetapi ditolak dengan dijanjikan alternatif lain, yaitu apabila ada warga sekitar yang mengalami kerugian karena efek dari menara tersebut maka pihak menara akan siap mengganti kerugian yang dialami oleh warga. Menurut Pak Sakirin sebenarnya warga tidak masalah dengan poin-poin perjanjian yang sudah diberitahu pada saat sosialisasi. Tetapi beliau menyayangkan kenapa warga tidak tahu soal perpanjangan yang dilakukan antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah.¹¹⁵

¹¹⁵ Wawancara Dengan Warga Terdampak Radius Bapak Sakirin Di Desa Banjarsari Kidul Pada Tanggal 15 Desember 2020

3) Wawancara dengan Mas Ambar

Berdasarkan wawancara kepada Mas Ambar, alasan beliau menyetujui tanah di sebelah rumahnya akan didirikan menara *base transceiver station* adalah karena beliau menerima uang secara cuma-cuma dari pihak pemilik tanah. Uang kompensasi yang diberikan kepada Mas Ambar adalah sebesar Rp. 1.000.000,00. (karena berada di ring 2) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun perjanjian. Beliau sebenarnya mengetahui dampak yang akan dialami olehnya saat berdirinya menara *base transceiver station*, tetapi karena ada uang kompensasi maka dia tetap menyetujui sekitar rumahnya berdiri menara tersebut. Awalnya Mas Ambar meminta uang kompensasi sekitar 3 juta, tetapi negosiasi berjalan alot dan warga terdampak radius yang berada di ring 2 hanya mendapatkan kompensasi Rp 1.000.000,00. Seiring berjalannya waktu, menurutnya uang kompensasi yang diberikan terlalu sedikit, karena berdasarkan penuturan dari Mas Ambar, lampu rumah sering mengalami konsleting yang menurutnya diakibatkan oleh efek dari menara tersebut. Sejak berdirinya tower tersebut televisi di rumah juga sering rusak.¹¹⁶

¹¹⁶ Wawancara Dengan Warga Terdampak Radius Mas Ambar Di Desa Banjarsari Kidul Pada Tanggal 15 Desember 2020

4) Wawancara dengan Mbah Kuntardi

Berdasarkan wawancara saya dengan mbah Kuntardi, alasan beliau menyetujui tanah di belakang rumahnya akan didirikan menara *base transceiver station* adalah karena uang kompensasi yang diberikan cukup berarti untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya. Uang kompensasi yang diberikan kepada Mbah Kuntardi adalah sebesar Rp 1.000.000,00. selama jangka waktu perjanjian ini berlangsung. Beliau tidak mengetahui sepenuhnya dampak yang akan dialami olehnya saat berdirinya menara *base transceiver station*, hanya saja was was kalau suatu saat menara ini roboh. Beliau juga sebenarnya kurang puas dengan kompensasi yang diberikan oleh pihak menara, tetapi karena warga yang lain menyetujui nominal yang ditawarkan akhirnya beliau juga ikut mengiyakan. Pada awal sosialisasi tersebut dilaksanakan, sebenarnya Mbah Kuntardi meminta dokumen lengkap tentang isi perjanjian yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah dan pihak penyewa, tetapi sampai saat ini beliau masih belum tahu soal poin-poin perjanjian keseluruhan yang disepakati oleh pihak penyewa dan pihak pemilik tanah. Beliau juga menyayangkan tidak transparansinya pihak penyewa dan pihak

pemilik tanah soal perpanjangan perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak.¹¹⁷

B. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian Menara *Base Transceiver Station* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

1. Perspektif Rukun dan Syarat *Ijārah*

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak pemilik tanah, pihak penyedia layanan telekomunikasi, dan warga yang terdampak radius dalam praktik sewa menyewa tanah untuk pendirian *menara base transceiver station*, maka peneliti akan melakukan analisis pelaksanaan perjanjian tersebut dengan kaca mata hukum ekonomi syariah.

Pertama, di dalam perjanjian antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah menggunakan perjanjian dengan bentuk tertulis. Oleh karena itu kedua belah pihak tersebut membuat kesepakatan dengan cara salah satu pihak membuat isi perjanjian dan satu pihak lagi menyetujuinya dengan cara menandatangani surat perjanjian tersebut.

Jika melihat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 296 ayat (2) yang berbunyi “akad *ijārah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan isyarat”. Jadi dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang telah dibuat antara

¹¹⁷ Wawancara Dengan Warga Terdampak Radius Mbah Kuntardi Di Desa Banjarsari Kidul Pada Tanggal 15 Desember 2020

pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sudah sesuai dengan isi dan tidak melanggar hukum yang ada di dalam kompilasi hukum ekonomi syariah.

Kemudian apakah dalam sebuah perjanjian tersebut pihak pemilik tanah dan pihak penyewa sudah sesuai dengan penerapan akad *ijārah* maka dapat dilihat dari pemenuhan syarat dan rukun *ijārah*, di antaranya: adanya pihak yang bertransaksi (*mu'jir* dan *mustā'jir*), adanya *ṣighat*, *ujrah*, dan manfaat.

a. Adanya *mu'jir* dan *mustā'jir*

Yang disebut *mu'jir* adalah pihak penyewa tempat atau pihak menara telekomunikasi sedangkan *mustā'jir* adalah yang menyewakan tanahnya. Untuk dapat melakukan perjanjian, maka *mu'jir* dan *mustā'jir* harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz* (minimal 7 tahun). Apabila pihak yang berakad tidak memenuhi syarat tersebut, maka perjanjian dikatakan tidak sah. Berdasarkan pengamatan dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti, pihak pemilik tanah, pihak penyewa, dan warga terdampak radius adalah orang dewasa yang artinya mereka semua sudah memenuhi syarat dari 'aqid.

Sedangkan syarat yang tidak membolehkan adanya unsur paksaan kepada para pihak dapat dilihat pada saat pihak pemilik tanah, pihak penyewa, dan pihak terdampak radius melakukan kesepakatan di awal perjanjian. Ketiga pihak tersebut melakukan negosiasi di tempat kediaman

salah satu warga. Walaupun negosiasi berjalan cukup alot, tetapi ketiga pihak tersebut sepakat dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

b. *Ṣighat* akad (Ijab dan Kabul)

Ijab merupakan suatu ungkapan yang pertama kali diucapkan oleh salah satu dari pihak yang melakukan akad. Sedangkan kabul adalah ungkapan kedua yang diucapkan oleh seseorang yang melakukan akad, yang menunjukkan kesepakatan dan persetujuannya terhadap pernyataan yang disampaikan oleh orang yang pertama (ijab).

Menurut Usanti dan Shomad, ijab kabul dapat dilakukan dengan empat cara, yaitu:

- 1) Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dengan perkataan yang jelas.
- 2) Tulisan. Ada kalanya suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dengan alasan para pihak tidak dapat bertemu langsung untuk melakukan perjanjian. Atau dengan alasan supaya perjanjian lebih dapat menjamin kepastian hukum.
- 3) Isyarat. Apabila ada pihak dalam suatu perjanjian yang tunawicara, maka perjanjian tersebut boleh menggunakan bahasa isyarat.
- 4) Perbuatan. Misalnya jual beli yang terjadi di mall atau supermarket yang harganya sudah pas atau tidak mungkin ada tawar menawar. Pada saat

pembeli datang ke meja kasir dengan membawa belanjannya maka di antara mereka sudah ada kesepakatan.¹¹⁸

Dalam akad sewa menyewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station*, perjanjian yang dilakukan oleh pemilik tanah, pihak penyewa, dan warga terdampak radius dilakukan dengan menggunakan perjanjian secara tertulis. Jadi, dalam hal ini rukun *ijārah* tentang *ṣighat* akad telah terpenuhi dalam akad sewa menyewa tanah untuk pendirian menara *base transceiver station* di Desa Banjarsari Kidul ini.

c. *Ujrah*

Ujrah adalah upah yang diberikan oleh pihak penyewa kepada PT Hutchison 3 Indonesia selaku pihak yang menyewa tanah kepada Ibu Hartiningsih selaku pemilik tanah.

Kebijakan *ujrah* atau nominal upah yang diberikan oleh PT Hutchinson 3 Indonesia kepada Ibu Hartiningsih adalah sebesar Rp 94.444.444,00. dengan jangka waktu 5 tahun perjanjian. Tetapi uang tersebut masih harus dibagikan lagi oleh pihak pemilik tanah kepada warga yang rumahnya berada di sekitar tower (warga terdampak radius). Menurut Ibu Hartiningsih uang yang dibagikan kepada warga terdampak radius sekitar 20 juta rupiah dengan rincian 4 juta untuk warga yang berada di ring 1 dan 1 juta untuk warga yang berada di ring 2. Walaupun ada perbedaan

¹¹⁸ Laili Nur Amalia. "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry", *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 5, No. 2, 2015, hlm. 185.

nominal upah sewa yang diberikan kepada warga terdampak radius, tetapi hal tersebut telah diketahui oleh seluruh pihak yang mana hal ini merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijārah*.

d. Objek akad (*Ma'jur*)

Objek yang disewa dalam perjanjian ini yaitu berupa tanah/lahan kosong untuk didirikan sebuah menara *base transceiver station*. Menurut pasal 24 ayat (2) kompilasi hukum ekonomi syariah, objek akad harus memenuhi beberapa syarat, di antaranya:

- 1) Objek akad harus suci
- 2) Objek akad memiliki manfaat
- 3) Objek akad sepenuhnya milik sendiri
- 4) Objek akad dapat diserahkan.

Adanya kejelasan pada objek akad (*ma'qud alaih*) juga menjadi syarat sah dari akad *ijārah*, karena dengan jelasnya objek akad akan menghindari perselisihan di antara para pihak yang melakukan perjanjian.¹¹⁹ Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* adalah dengan melihat penjelasan manfaat dan penjelasan mengenai jangka waktu sewa dalam sebuah perjanjian/akad tersebut:

¹¹⁹ Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 146.

a) Penjelasan manfaat

Penjelasan harus dilakukan agar benda sewa harus benar-benar jelas. Dan manfaat juga harus dipergunakan untuk hal-hal yang tidak bertentangan dengan *syara'*.¹²⁰

b) Penjelasan mengenai jangka waktu sewa.

Jumhur ulama tidak memberikan secara detail tentang batas minimal dan maksimal sebuah perjanjian. Jadi tetap dibolehkan adanya perubahan atau perpanjangan di dalam perjanjian, asal masih tetap menjaga syarat syarat yang ada pada akad *ijārah*.¹²¹ Di dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.112/DSN-MUI/IX/2017 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 297 juga dijelaskan bahwa “akad *ijārah* dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan bersama.”

2. Perspektif Asas *Ijārah*

Suatu asas apabila dihubungkan dengan hukum akan menjadi kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan menguatkan alasan dalam penegakan dan pelaksanaan sebuah hukum.¹²² Jika kita melihat ada rukun dan syarat yang sudah dipenuhi dalam praktik perjanjian sewa menyewa

¹²⁰ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.

¹²¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hlm. 127.

¹²² Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2000), hlm. 52.

tanah tersebut, maka di dalam akad tersebut juga harus mengandung asas-asas dalam perjanjian syari'ah di antaranya adalah sebagai berikut:

a. Asas kerelaan

Segala jenis perjanjian harus dilaksanakan atas dasar suka sama suka atau adanya kerelaan dari semua pihak. Di dalam sebuah perjanjian juga tidak diperbolehkan adanya paksaan, penipuan, tekanan, dan *mis-statement*. Jika hal ini tidak diberlakukan di dalam sebuah perjanjian, maka transaksi tersebut dapat dikatakan tidak sesuai dengan asas akad *ijārah*.

Berdasarkan wawancara penulis dengan warga yang terdampak radius, pada awal pelaksanaan perjanjian mereka memang menyetujui jangka waktu dan nominal yang ditawarkan. Tetapi pada saat jangka waktu 5 tahun itu selesai, pihak penyewa dan pihak yang menyewakan melakukan perpanjangan perjanjian yang tidak diketahui oleh warga. Hal ini membuat warga tidak suka dengan pola perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak pemilik tanah.

b. Asas amanah (Transparansi)

Di dalam sebuah perjanjian, para pihak yang melakukan akad harus memiliki itikad baik kepada pihak yang lain. Hal ini bertujuan agar tidak merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan dari para pihak. Di dalam agama Islam, suatu perjanjian dituntut adanya amanah.

Misalnya memegang rahasia, atau memberikan informasi yang sebenarnya.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti, ada suatu masalah yang terjadi pada saat perpanjangan perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak pemilik tanah yang diakibatkan karena beberapa hal, di antaranya kurang transparannya informasi mengenai detail perjanjian, acuhnya sebagian masyarakat terkait perjanjian tersebut, dan minimnya minat baca masyarakat desa.

Jika melihat dari tingkat pendidikan dan kondisi ekonomi warga masyarakat Desa Banjarsari Kidul, rendahnya rata-rata tingkat pendidikan bisa jadi menjadi salah satu penyebab adanya kesalahan informasi terkait perpanjangan perjanjian tersebut. Pemilik tanah tidak membaca detail lengkap poin-poin yang ada di dalam surat perjanjian sedangkan warga terdampak radius yang kebanyakan bermatapencaharian sebagai buruh, mereka tidak terlalu mengetahui bagaimana proses perjanjian yang baik dan benar menurut hukum perdata maupun hukum Islam. Bagi mereka mendapatkan sebuah kompensasi sudah cukup berarti untuk tambahan biaya ekonomi keluarganya. Sedangkan di Desa Banjarsari Kidul juga ada orang yang tingkat pendidikannya cukup tinggi, tetapi mereka sibuk dengan dunia mereka masing-masing sehingga tidak terlalu peduli dengan poin-poin perjanjian yang sudah disepakati oleh pihak penyewa dan pemilik tanah serta cenderung apatis terhadap perjanjian yang terjadi.

c. Asas Kemaslahatan

Asas ini dimaksudkan agar akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dengan jalan memberikan manfaat bagi semua pihak dan tidak boleh ada sesuatu yang memberatkan (*musyaqqah*). Di dalam sebuah perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Banjarsari Kidul sebenarnya ada manfaat yang didapatkan oleh para pihak pada saat awal perjanjian. Tetapi juga ada hal yang memberatkan salah satu pihak, yaitu terkait tidak diberikannya kompensasi atas perpanjangan perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak pemilik tanah.

d. Asas Kebebasan berakad

Asas kebebasan berakad dalam hukum Islam dibatasi dengan larangan makan harta sesama dengan jalan yang bathil. Yang dimaksud dengan makan harta sesama dengan jalan yang bathil adalah makan harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan dan tidak sah menurut hukum syariah.

e. Asas janji itu mengikat

Asas perjanjian itu mengikat berlandaskan pada perintah dalam al-Qur'an dan hadits agar para pihak memenuhi suatu janji. Di dalam kaidah *ushul fiqh*, perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib. Asas ini

berlandaskan pada Q.S al-Isra ayat 34 yang artinya dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggungjawabannya

Asas ini juga berlandaskan pada hadits Nabi SAW yang artinya: *“orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian mereka, kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal, atau menghalalkan yang haram”*.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan warga yang terdampak radius terkait janji yang diberikan sebelum penandatanganan kontrak. Menurut responden yang penulis wawancarai, ada beberapa poin yang tidak dipenuhi oleh pihak penyedia layanan telekomunikasi dan sebagian janji dipenuhi tapi dengan jangka waktu yang cukup lama. Mungkin hal itu terjadi dikarenakan pihak penyedia layanan telekomunikasi juga mengurus hal yang serupa di berbagai daerah, bukan di Desa Banjarsari Kidul saja sehingga respon yang diberikan kepada warga masyarakat agak sedikit lama.

IAIN PURWOKERTO

BAB V

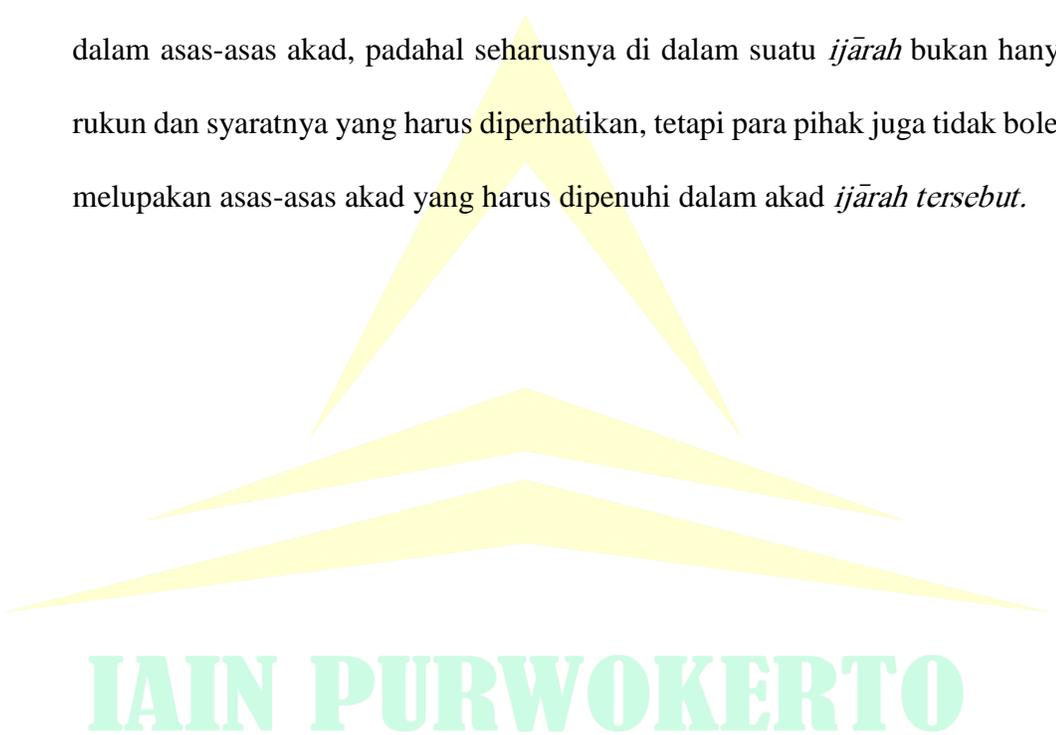
PENUTUP

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 KUHPerduta”. *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 Seleka 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 Rosdakarya. 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 KUHPerduta 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.



LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Wawancara dan Dokumentasi

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Nama : Slamet Yogo Setiawan

NIM : 1617301043

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

DAFTAR PERTANYAAN KEPADA WARGA TERDAMPAK RADIUS

1. Bagaimana proses perjanjian yang dilakukan antara kontraktor dengan warga masyarakat?
2. Sejak kapan menara BTS ini didirikan?
3. Apakah semua warga masyarakat setuju dengan dibangunnya menara BTS di desa ini?
4. Apakah bapak/ibu mengetahui jumlah upah pembayaran sewa tanah kepada pemilik tanah?
5. Berapakah nilai yang dibayarkan kontraktor kepada warga yang terdampak radius?
6. Apakah bapak tahu dampak maupun resiko dari dibangunnya menara ini?
7. Kenapa bapak mau menyetujui adanya menara ini di sekitar wilayah bapak?
8. Apakah seluruh warga mendapatkan uang kompensasi dari kontraktor menara?
9. Terkait kompensasi, apakah ada ketidakpuasan dari warga terhadap uang yang dibayarkan?
10. Dari awal perjanjian sampai sekarang apakah ada kejanggalan terkait menara ini?
11. Bagaimana bentuk tanggung jawab dari kontraktor menara ketika terjadi kerugian kepada masyarakat sekitar?
12. Apakah ada efek bagi kesehatan sebelum dan sesudah dibangunnya menara BTS ini?
13. Apakah pihak kontraktor menyediakan keperluan yang dibutuhkan oleh warga sekitar menara ketika ada momen momen tertentu, misalnya Hari Besar nasional maupun untuk perbaikan infrastruktur di lingkungan?

WAWANCARA KEPADA PEMILIK TANAH

1. Sudah berapa lama sewa tanah ini pak? Apakah ada surat perjanjiannya? Dan bagaimana bentuk perjanjiannya?
2. Berapa luas lahan yang disewa dan berapa harga sewanya?
3. Apakah ada uang tambahan dari kontraktor menara di luar dari sewa itu?
4. Untuk melakukan perjanjian dengan masyarakat sekitar apakah bapak ikut menjelaskan kepada warga masyarakat? Atau hanya pihak kontraktor mrnara?
5. Ada berapa KK yang mendapatkan uang kompensasi?
6. Selama menara ini berdiri pernah ada masalah yang terjadi atau mulus mulus saja pak?

WAWANCARA KEPADA PIHAK KONTRAKTOR

1. Bagaimana prosedur dan syarat untuk membangun menara BTS?
2. Bagaimana bentuk perjanjiannya? Lisan atau tertulis?
3. Apakah setiap kabupaten berbeda syarat dan prosedurnya?
4. Bagaimana pemilihan lokasi pendirian menara ini pak? Apakah ada faktor-faktor yang mempengaruhi?
5. Apa yang dilakukan pada saat sosialisasi untuk meminta persetujuan warga? Apakah ada masalah pada saat itu?
6. Berapa luas lahan yang disewa dan berapa harga sewanya?
7. Apakah ada uang tambahan dari kontraktor menara di lain dari sewa itu?
8. Apakah ada jangka waktunya? Atau tidak ada batasannya?
9. Apakah sejauh ini ada hambatan dari pemilik tanah atau pihak ketiga?
10. Bagaimana solusi pemecahan masalahnya jika ada hambatan baik dari pemilik tanah maupun pihak ketiga?

IAIN PURWOKERTO

Wawancara dengan Ibu Hartiningsih selaku pemilik tanah terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Di Desa Banjarsari Kidul



Wawancara dengan Pak Samsi selaku warga terdampak radius terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Di Desa Banjarsari Kidul



Wawancara dengan Pak Sakirin selaku warga terdampak radius terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Di Desa Banjarsari Kidul



Wawancara dengan Mbah Kuntardi selaku warga terdampak radius terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Di Desa Banjarsari Kidul



Wawancara dengan Mas Ambar selaku warga terdampak radius terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Di Desa Banjarsari Kidul



Wawancara dengan Pak Heriyanto selaku Kasi Pemerintahan Desa Banjarsari Kidul terkait kondisi masyarakat dan kondisi Desa Banjarsari Kidul.



Region	Central Java
Site ID	114848A
Site Name	Banjarsari Kidul_08_2014

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TEMPAT
UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN
BASE TRANSCIVER STATION
SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULAR
GSM-UMTS**

**LEASE AGREEMENT OF PREMISE
FOR THE INSTALLATION AND
PLACEMENT OF BASE TRANSCIVER
STATION GSM-UMTS CELLULAR
TELECOMMUNICATION SYSTEM**

NOMOR: 017.114848A/LA/08/2014

Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Telekomunikasi Infrastruktur (selanjutnya disebut "Perjanjian") dibuat pada hari ini, Sabtu tanggal 16 Agustus 2014 oleh dan antara:

The Lease Agreement of Premise for the Installation and Placement of the Telecommunications infrastructure (hereinafter referred to as the "Agreement") is made on the Saturday of August 16th, 2014 by and between:

1. **Hartiningsih**, Warga Negara Indonesia, dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor 3302196707640004, yang beralamat di Banjarsari Kidul, RT 001 RW 004, Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah (selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut "**Pihak Yang Menyewakan**"), dan
1. **Hartiningsih**, Indonesian Citizen, with Identity Card No. 3302196707640004, domiciled at Banjarsari Kidul, RT 001 RW 004, Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, hereinafter referred to as "**Lessor**", and
2. **PT. HUTCHISON 3 INDONESIA**, perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkantor di 10/F, Menara Mulia, Jl. Gatot Subroto Kav. 9 - 11, Jakarta 12930, Indonesia, dalam hal ini diwakili secara sah oleh **Lutfi Rinaldi**, dalam kedudukannya sebagai Kuasa Direksi (selanjutnya disebut "**Penyewa**").
2. **PT. HUTCHISON 3 INDONESIA**, a company duly established under the laws of the Republic of Indonesia having its registered office located at 10/F, Menara Mulia, Jl. Gatot Subroto Kav. 9 - 11, Jakarta 12930, Indonesia, in this matter duly represented by **Lutfi Rinaldi**, in his position as Attorney-in-fact, (hereinafter referred to as the "**Lessee**").

(Pihak Yang Menyewakan dan Penyewa selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut "**Pihak**" dan secara bersama-sama disebut "**Para Pihak**").

(Lessor and Lessee hereinafter severally referred to as the "**Party**", and jointly the "**Parties**").

Para Pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

The Parties first declare the following matters:

- a. Bahwa Penyewa adalah operator telekomunikasi selular.
- a. Whereas Lessee is a telecommunication operator.

Term

Document title: Lease Agreement (Perjanjian Ker)

Document number: 114848A/MEGA2/Bat

Release

8 1 of 26

*) Hapus yang tidak perlu

Revision Number: 03

March 29, 2011

HUAWEI

Regional	: Central Java
Site ID	: 114848A
Site Name	: Banjarsari Kidul_GF_SB

- b. Bahwa Penyewa bermaksud memasang dan menempatkan infrastruktur telekomunikasi termasuk namun tidak terbatas pada antena, *dishes*, wadah, kabin, tiang atau struktur pendukung, tenaga listrik, kabel komunikasi, generator set (Genset), shelter dan peralatan telekomunikasi tambahan ("Peralatan").
 - c. Oleh karenanya, Penyewa bermaksud menyewa tempat tertentu ("Tempat" sebagaimana didefinisikan pada Pasal 1.2 Perjanjian ini) yang dengan lokasi sebagaimana tersebut pada Pasal 1.2 dari Perjanjian ini yang dikuasai oleh Pihak Yang Menyewakan untuk pemasangan dan penempatan Peralatan.
 - d. Bahwa Pihak Yang Menyewakan setuju untuk memenuhi kebutuhan Penyewa sebagaimana dimaksud di atas.
 - e. Bahwa Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa ("Perjanjian") sesuai dengan Nota Kesepakatan (atau Berita Acara Kesepakatan No. 039.114848A/BAK/07/2014 tanggal 15 Juli 2014 sebagaimana terlampir pada Perjanjian ini sebagai "Lampiran I", Berita Acara Kesepakatan mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
 - f. Bahwa, berdasarkan Berita Acara Kesepakatan, Penyewa telah membayar Uang Muka sebesar Rp. 18.888.888,- (Delapan Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah) kepada Pihak Yang Menyewakan pada tanggal Rabu 23 juli 2014 ("Uang Muka") dan Uang Muka tersebut telah diterima sepenuhnya oleh Pihak Yang Menyewakan.
- b. Whereas Lessee intends to install telecommunications infrastructure including but not limited to antennas, dishes, containers, cabinets, supporting masts or structures, power communications cables, generator set (Genset) shelter and ancillary telecommunication equipment ("Equipment").
 - c. Accordingly, the Lessee intends to occupy certain premise ("Premise" as defined in Article 1.2 of the Agreement) located at the address as described in Article 1.2 of the Agreement under possession of Lessor for the installation and placement of the Equipment.
 - d. Whereas Lessor agrees to fulfill the requirements of the Lessee above mentioned.
 - e. Whereas the Parties have agreed to enter into a Lease Agreement ("Agreement") in accordance with the Letter of Agreement (or "Berita Acara Kesepakatan" No. 039.114848A/BAK/07/2014, dated July 15, 2014 attached to this Agreement as "Attachment I"), such Letter of Agreement shall form integral part of the Agreement.
 - f. Whereas, pursuant to the Letter of Agreement, Lessee has paid to Lessor the down payment of the Rent in the amount of Rp. 18.888.888,- (Eighteen Million Eight Hundred Eighty Eight Thousand Eight Hundred Eighty Eight Rupiah) on July 23, 2014 (the "Down Payment") and the Down Payment has been received by Lessor.

Oleh karena itu Para Pihak dengan ini sepakat untuk saling mengikatkan diri berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat di bawah ini:

Now therefore the Parties hereby bind themselves into this Agreement with the following terms and conditions:

Regional	: Central Java
Site ID	: 114888A
Site Name	: Banjarsari Kidul_GF_SB

**PASAL 1
LINGKUP PERJANJIAN**

1.1 Pihak Yang Menyewakan dengan ini menyewakan Tempat kepada Penyewa dan Penyewa menyewa Tempat untuk penempatan, pengoperasian, dan pemeliharaan Peralatan milik Penyewa atau operator lain dengan persetujuan Penyewa dan berkolokasi pada Peralatan milik Penyewa menurut ketentuan pemanfaatan bersama atas infrastruktur atau kolokasi berdasarkan hukum yang berlaku atau menurut kontraknya dengan Penyewa.

1.2 Syarat-syarat dari Tempat :

- Lokasi: tanah
- Luas Tempat :10 meter x 10 meter = 100 meter persegi; dan
Luas akses jalan dari jalan umum terdekat menuju Tempat ("Akses Jalan"): 3 meter x 3 meter = 9 meter persegi, sebagaimana diuraikan dalam Lampiran dari "Berita Acara";
- Status Kepemilikan Tanah SHM No. 00390 atas nama Hartiningsih;
- Dokumen pendukung sebagaimana terlampir pada Berita Acara Kesepakatan;
- Alamat: Banjarsari Kidul, RT 001 RW 004, Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;

(Lokasi sebagaimana disebut di atas selanjutnya disebut "**Tempat**").

**PASAL 2
JANGKA WAKTU PERJANJIAN**

2.1 Jangka waktu Perjanjian ini adalah 5 (Lima) tahun secara terus menerus terhitung sejak tanggal 17 September 2014 ("Tanggal Mulai Perjanjian") hingga 16 September 2019 ("Tanggal Berakhirnya Perjanjian") (jangka waktu terhitung sejak Tanggal Mulai Sewa sampai dengan Tanggal Berakhirnya Perjanjian selanjutnya disebut "**Jangka Waktu Perjanjian**"), dengan

**ARTICLE 1
SCOPE OF AGREEMENT**

1.1 Lessor hereby leases the Premise to Lessee and Lessee agrees to lease the Premise for the placement, operations, and maintenance of the Equipment of the Lessee or others operators under the permission of the Lessee and collocated on the Equipment of the Lessee pursuant to the infrastructure sharing or collocation provisions under applicable laws or under contract with the Lessee.

1.2 Description of the Premise :

- Location:greenfield
- Size of the Premise: 10 meter x meter = 100 square meters; and
- Size of access road from the nearest public road to the Premise ("Access Road") : 3 meter x 3 meter = 9 square meters, as described in the attachment of "Berita Acara" ;
- Land Ownership status: SHM No. 00390 on behalf of Hartiningsih;
- Supporting documentation as attached in the Berita Acara Kesepakatan;
- Address : Banjarsari Kidul, RT 001 RW 004, Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah;

(Location as mentioned above hereinafter referred to as the "**Premise**").

**ARTICLE 2
TERM OF THE AGREEMENT**

2.1 The term of the Agreement shall be 5 (Five) consecutive consecutive 5 (Five) years commencing from the date of 17th, 2014 ("Commencement of the Agreement") until September 16th, 2019 ("Expiry Date of the Agreement") (the term of the Agreement commencing from the Commencement of the Agreement until Expiry

^{*)} Hapus yang tidak perlu

HUAWEI

3

Regional	: Central Java
Site ID	: 114848A
Site Name	: Banjarsari Kidul_GF_SB

ketentuan bahwa pada saat berakhirnya jangka waktu tersebut, Penyewa berhak untuk secara otomatis memperpanjang jangka waktu Perjanjian ini untuk tambahan jangka waktu 5 (lima) tahun dengan menyampaikan pemberitahuan berdasarkan pasal 3.1 dari Lampiran 2 Perjanjian ini dan tunduk pada penyesuaian uang sewa sesuai dengan pasal 3.2 Perjanjian ini.

Agreement hereinafter referred to as the "Term of the Agreement") Provided that upon the expiry of the Term of the Agreement, the Lessee shall have the right to automatically extend this Agreement for an additional five (05) years by giving a notice pursuant to article 3.1 of the Attachment 2 of this Agreement, and subject to the rent adjustment in accordance with article 3.2 of the Agreement.

2.2 Pihak Yang Menyewakan setuju untuk memberikan kelonggaran waktu selama 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal Perjanjian ini ditandatangani hingga Tanggal Mulai Perjanjian, dan Pihak Yang Menyewakan setuju untuk tidak mengenakan uang sewa apapun kepada Penyewa pada masa kelonggaran waktu tersebut.

2.2 Lessor agrees to grant a grace period of (01) month commencing from the date of the execution of this Agreement until the Commencement Date of the Agreement during such period Lessor will not charge any rent to the Lessee.

PASAL 3 UANG SEWA

ARTICLE 3 RENT

3.1 Pihak Yang Menyewakan akan menerima imbalan atas sewa Tempat dalam jumlah sebagai berikut Uang Sewa Rp. 18.888.888,- (Delapan Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah) per tahun atau total sebesar Rp. 94.444.444,- (Sembilan Puluh Empat Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) untuk seluruh Jangka Waktu Perjanjian (selanjutnya disebut "Uang Sewa").

3.1 Lessor shall receive as compensation for the lease of the Premise in a certain amount of Rent of Rp. 18,888,888,- (Eighteen Million Eight Hundred Eighty Eight Thousand Eight Hundred Eighty Eight Rupiah) per year or a total of Rp. 94,444,444,- (Ninety Four Million Four Hundred Forty Four Thousand Four Hundred Forty Four Rupiah) for the whole Term of the Agreement (hereinafter referred to as the "Rent").

3.2 Uang sewa per tahun untuk setiap masa perpanjangan Perjanjian dapat disesuaikan dengan ketentuan bahwa penyesuaian uang sewa per tahun tersebut tidak boleh melebihi dari 10% (sepuluh persen) dari uang sewa per tahun pada masa sewa sebelumnya.

3.2 The annual rental payment for any period of this Agreement may be adjusted provided however such annual payment adjustment shall not be more than ten percent (10%) of the last annual payments during the previous term.



Regional	: Central Java
Site ID	: 114848A
Site Name	: Banjarsari Kidul_GF_SB

PASAL 4 KETENTUAN PEMBAYARAN

4.1 Penyewa wajib membayar Uang Sewa dimaksud dalam Pasal 3 dari Perjanjian ini dengan mekanisme sebagai berikut :

- Uang Sewa untuk seluruh Jangka Waktu Perjanjian atau untuk 5 (Lima) tahun akan dibayar seluruhnya di muka setelah Perjanjian ini ditandatangani.

4.2 Uang Sewa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 dari Perjanjian ini, akan dibayarkan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah diterimanya surat tagihan secara lengkap dan benar oleh Penyewa, secara transfer ke rekening Pihak Yang Menyewakan dengan Rekening Bank BCA, cabang Purwokerto, No. 0461474917, Atas Nama Hartiningsih, atau bank atau rekening lain milik Pihak Yang Menyewakan sebagaimana diberitahukan secara tertulis oleh Pihak Yang Menyewakan.

PASAL 5 PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK

Dalam hal Pihak Yang Menyewakan tidak dapat menyediakan pasokan listrik yang cukup sebagaimana dimaksud di atas, Penyewa akan meminta pasokan listrik langsung kepada PT. PLN (Persero) ("PLN") dan Pihak Yang Menyewakan wajib mengizinkan hal tersebut, dengan ketentuan bahwa Penyewa wajib bertanggung jawab atas biaya dan tanggungannya sendiri sehubungan dengan pemasangan dan penggunaan pasokan listrik tersebut. Penyewa wajib membayar biaya penggunaan listrik yang digunakan olehnya setiap bulan langsung kepada PLN.

PASAL 6 JAMINAN

Pihak Yang Menyewakan dengan ini menjamin bahwa Tempat dimiliki secara sah oleh Pihak Yang Menyewakan dan Pihak Yang Menyewakan telah

ARTICLE 4 TERMS OF PAYMENT

4.1 Lessee shall pay the Rent as mentioned Article 3 of the Agreement, with followings terms :

- the Rent for the whole Term Agreement or 5 (Five) years will be paid in advance upon execution of Agreement;

4.2 The Rent as mentioned in Article 3 of Agreement will be paid within thirty working days by Lessee to Lessor by transfer to the Bank Account of Bank Bank BCA, Branch Purwokerto, Account Number 0461474917, Bank Hartiningsih, or other bank account maintain by Lessor as notified by Lessor in writing, upon receipt of a complete correct invoice.

ARTICLE 5 ELECTRICITY SUPPLY

In the event that Lessor is unable to provide sufficient electricity supply as mentioned above, the Lessee will request the electricity supply directly to PT. PLN (Persero) ("PLN") and Lessor shall give approval on such request provided that the Lessee shall be responsible for its own costs and expenses with regard to the installation and the use of electricity. Lessee shall pay its electricity bill to PLN.

ARTICLE 6 WARRANTY

The Lessor hereby warrants that the Place is legally own by Lessor and Lessor has obtained all the necessary permits and



Regional	: Central Java
Site ID	: 114848A
Site Name	: Banjarsari Kidul_GF_SB

memperoleh seluruh ijin dan persetujuan yang diperlukan untuk menandatangani Perjanjian ini, serta seluruh tindakan Pihak Yang Menyewakan menurut Perjanjian ini adalah sah berdasarkan hukum. Pihak Yang Menyewakan selanjutnya menjamin bahwa Perjanjian ini tetap akan mengikat Para Pihak walaupun Pihak Yang Menyewakan meninggal atau Pihak Yang Menyewakan secara hukum menjadi tidak cakap dalam melakukan tindakan hukum, dan dengan demikian ahli waris yang sah akan meneruskan hak dan kewajiban dari Pihak Yang Menyewakan.

required to sign this Agreement, and all Lessor actions under this Agreement are permitted by law. The Lessors further warrants that this Agreement shall remain binding to both Parties despite of the incapability by law of the Lessors, and any successor of the Lessor will respect and carry forward all of Lessor's right and obligations under this Agreement.

**PASAL 7
KORESPONDENSI DAN PEMBERITAHAUAN**

**ARTICLE 7
CORRESPONDENCE AND NOTIFICATION**

Seluruh korespondensi dan pemberitahuan yang ditujukan kepada Pihak Yang Menyewakan, yang harus dilakukan menurut Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan dialamatkan kepada:

All correspondence and notifications for attention of Lessor, that must be provided according to this Agreement have to be made in writing and addressed to:

Pihak Yang Menyewakan
Hartiningsih
Banjarsari Kidul, RT 001 RW 004
Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Sokaraja
Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah
Telp. 081215966176

Lessor
Hartiningsih
Banjarsari Kidul, RT 001 RW 004
Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Sokaraja
Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah
Telp. 081215966176

**PASAL 8
LAIN-LAIN**

**ARTICLE 8
MISCELLANEOUS**

Perjanjian ini termasuk lampiran-lampiran ini dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris dengan ketentuan jika terjadi perbedaan antara keduanya maka versi Indonesianya yang akan berlaku, dan untuk keperluan pembuktian jika terjadi sengketa Para Pihak akan menggunakan bahasa Indonesia.

This Agreement is provided in Indonesian and English languages provided that in the event of a discrepancy between them, Indonesian shall prevail and that for the purpose of proof in case of dispute the parties shall use Indonesian language.

Perjanjian ini memiliki lampiran-lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, dengan ketentuan jika terjadi perbedaan antara Perjanjian dengan lampiran-lampirannya maka Perjanjian yang akan berlaku. Adapun lampiran-lampiran tersebut terdiri :

This Agreement consists of several Attachments which serve as integral and inseparable parts of this Agreement, in the event any discrepancy between this Agreement and its Attachments Agreement shall prevail. The Attachments consist of :

Lampiran I Berita Acara Kesepakatan
Nomor 039.114848A/BAK/07/2014
tanggal 15 Juli 2014

Attachment I Berita Acara Kesepakatan
Number 039.114848A/BAK/07/2014
Dated July 15th 2014



3

Regional	: Central Java
Site ID	: 114848A
Site Name	: Banjarsari Kidul_GF_5B

Dated July 15th 2014

tanggal 15 Juli 2014

Lampiran II Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum dari Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS

Attachment II General Terms and Conditions to Lease Agreement of Premise for the Installations and Placement of Base Transceiver Station GSM-UMTS Cellular Telecommunication System.

Lampiran III Perincian data untuk keperluan pajak.

Attachment III Details for tax purpose

Lampiran IV Denah dan Lokasi Tempat

Attachment IV Premise layout and location

Demikian, Perjanjian ini dibuat oleh Para Pihak dalam 2 (dua) rangkap asli dengan meterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, dan secara sah mengikat setelah ditanda-tangani oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada bagian awal Perjanjian ini.

Now therefore, This Agreement is made by both Parties on duly stamped paper in two (02) originals, each having the same legal power, one set for the Lessor and another set for the Lessee, and is legally binding after signing by both Parties on the day and date as mentioned in the beginning of this Agreement.

Penyewa/Lessee
PT. HUTCHISON 3 INDONESIA

Pihak Yang Menyewakan/Lessor



[Signature]
Nama/Name: Lutfi Rinaldi
Jabatan/Title: Kuasa Direksi/Attorney-in-Fact



[Signature]
Nama/Name: Hartiningsih
Jabatan/Title: Pihak Yang Menyewakan/ Lessor

Lampiran 3

Surat Izin Penelitian

06 JAN 2021

KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH
Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, 628250, Fax: 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

IAIN PURWOKERTO
Nomor : B-1107/In.17/D.FS/PP.00.9/IX/2020
Lamp. : -
Hal : Permohonan Izin Riset Individual
Purwokerto, 3 September 2020

Kepada Yth:
Kepala Desa Banjarsari Kidul
Di
Desa Banjarsari Kidul, Kecamatan Banjarsari
Kabupaten Banyumas

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan skripsi, maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin riset (penelitian) kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : Slamet Yogo Setiawan
2. NIM : 1617301043
3. Semester/ Program Studi : IX (Sembilan)/ Hukum Ekonomi Syariah
4. Tahun Akademik : 2020/2021
5. Alamat : Klahang RT 02 RW 03, Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas
6. Judul : PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI BASE TRANSCEIVER STATION PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)

Riset (penelitian) tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek : Praktik Perjanjian Sewa Tanah
2. Tempat/Lokasi : Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas
3. Waktu Penelitian : Bulan September – Selesai.
4. Metode Penelitian : Wawancara, Dokumentasi, Observasi

Demikian permohonan ini kami buat, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

An. Dekan,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah


AGUS SUNARYO, M.S.I.
NIP. 19790428 200901 1 006



Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi



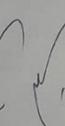
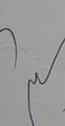
IAIN PURWOKERTO

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH

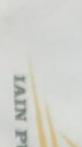
KEMENTERIAN AGAMA
 Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
 Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

BLANKO/ KARTU BIMBINGAN

Nama : Samet Yogo Setiawan
 NIM : 1617301045
 Smt./Prodi : 8 HE S A
 Dosen Pembimbing : Pak Lujman Riko
 Judul Skripsi : Penelitian Survei Tanah untuk Penelitian Hukum ISIS (Studi Kasus: Persepsi Masyarakat Pasca RPKF Hukum Ekonomi Syariah Studi di Desa Banjarnani Kediri, Kec. Satrio, Kab. Banyuwangi)

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
1.	Jun 2020	Kamis, 4	- Pembahasan mengenai latar belakang masalah dan alasan memilih lokasi Penelitian - Pembahasan metode Penelitian dan Revisi Revisi Operasional - Pembahasan mengenai budaya dan Teknik Sampling		
2.	Jun 2020	Selasa, 16			
3.	Jun 2020	Rabu, 24			

Purwokerto, 29 Juni 2020

Pembimbing,

 Lujman Riko

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan diandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pakok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. Bimbingan minimal 9 kali



KEMENTERIAN AGAMA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
 FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
 Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
4	Juli 2020		- Perbaikan Bab I * Teknik Penulisan * Perbaikan Materi	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
5	Oktober 2020		- Perbaikan Bab II * Teknik Penulisan Sampling * Perbaikan Penulisan	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
6	Desember 2020		- Perambatan teori di Bab II * Asas-asas dalam atead * Asas TransParansi, akreditasi dengan Keadaan wajar.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
7	Desember 2020		- Perbaikan keseluruhan * Perbaikan transliterasi * Perbaikan Penulisan	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
8	Desember 2020		- Perambatan teknik Snowball Sampling	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

1. Blanko ini di print dan ditulis tangan setiap bimbingan dan diandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. Bimbingan minimal 9 kali

Purwokerto, 22 Desember 2020

Pembimbing,

[Signature]
 NIP.



No.	RIILAN	HARI/TANGGAL	MATERI BIMBINGAN (*)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
9	Januari 2021	Solusi Januari	- Pengecekan keseluruhan * Melaentari dlm - dlm * Perbankan Teknis * Acc Mumpusyah		

1. Blanks ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan diandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. Bimbingan minimal 9 kali

Purwokerto, 5 Januari 2021
 Pembimbing:

 NIP. Lawan Res Rakhya



KEMENTERIAN AGAMA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH
 Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
 Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

BERITA ACARA UJIAN PROPOSAL SKRIPSI

Pada hari ini, Senin tanggal 20 Juli 2020 telah dilaksanakan Ujian Proposal Skripsi dari mahasiswa berikut:

Nama : SLAMET YOGO SETIAWAN
 NIM : 1617301043
 Semester/ Prodi : VIII/HES
 Judul Proposal Skripsi : PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI BASE TRANSCEIVER STATION PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)

NO	ASPEK	URAIAN	SKOR
1	Substansi Materi	<i>Daftar isi atau isi ya harus mengjdri penulisan Terutama daftar etimologi</i>	Maksimal : 40 Skor :
2	Metodologi Penelitian dan kualitas rujukan		Maksimal : 30 Skor :
3	Teknis Penulisan		Maksimal : 20 Skor :
4	Kerapihan dan Kesopanan		Maksimal : 10 Skor : <i>80/10</i>
CATATAN : Skor minimal untuk untuk dinyatakan LULUS adalah : 56 (Lihat Rentang Nilai/ Skor)		JUMLAH SKOR :	NILAI :

RENTANG NILAI/ SKOR:

A : 86-100	B+ : 76-80	B- : 66-70	C : 56-60	D+ : 46-50
A- : 81-85	B : 71-75	C+ : 61-65	C- : 51-55	D : 41-45

Purwokerto, 20 Juli 2020

Penguji,

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.
 NIP. 19790428 200901 1 006



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARI'AH
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

**SURAT PERNYATAAN
KESEDIAAN MENJADI PEMBIMBING**

Berdasarkan surat penunjukan oleh Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Nomor:
B- 608 /In.17/D.FS/PP.009/V/2020 tentang Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi atas:

Nama : SLAMET YOGA SETIAWAN
NIM : 1617301043
Smt./Prodi : VIII/ Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN
MENARA TELEKOMUNIKASI BASE TRANSCEIVER
STATION PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja
Kab.Banyumas)

Saya menyatakan ~~bersedia/tidak bersedia~~* menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa yang bersangkutan.

Purwokerto, 29 Mei 2020

Luqman Rico Khasogi, S.H.I., M.S.I
NIP.

Catatan : * Coret yang tidak perlu



KEMENTERIAN AGAMA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARI'AH
 Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
 Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR

Nomor : 907 /In.17/D.FS/VII/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Sidang Seminar Proposal Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto menerangkan bahwa:

Nama : SLAMET YOGO SETIAWAN
 NIM : 1617301043
 Smt./Prodi : VIII/ Hukum Ekonomi Syari'ah
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Benar-benar melaksanakan Seminar Proposal Skripsi dengan judul: "PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI BASE TRANSCIEVER STATION PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)" pada tanggal 20 Juli 2020 dan dinyatakan **LULUS/ ~~TIDAK LULUS~~***) dengan NILAI: **80(B+)** dan perubahan proposal/ hasil seminar proposal terlampir di Berita Acara Seminar Proposal Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan riset guna penyusunan skripsi program S1.

Dibuat di : Purwokerto
 Pada Tanggal : 22 Juli 2020

Ketua Sidang,

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.
 NIP. 19790428 200901 1 006

Sekretaris Sidang,

Ahmad Zayyadi, M.H.I., MA.
 NIP.

*)Keterangan:

1. Coret yang tidak perlu
2. RENTANG NILAI:

A : 86-100	B+ : 76-80	B- : 66-70	C : 56-60
A- : 81-85	B : 71-75	C+ : 61-65	

Lampiran 8

Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif

1	KUSUMA WARDANI	1617303065	9/ HTN	61	C+	LULUS
2	Akhmad Fakihudin	1617302001	9/ HKI	79	B+	LULUS
3	YUSRIL FAZA ARLIAN	1617301046	9/ HES	70.5	B-	LULUS
4	FAQIH MASYIHAD	1617302061	9/ HKI	72	B	LULUS
5	Imam Sobirin	1617304015	9/ PM	61.5	C+	LULUS
6	NURUL LAILATHUL KHIKMAH	1617302036	9/ HKI	81	A-	LULUS
7	Ibnu Nasruloh	1617302019	9/ HKI	53.5	C-	TIDAK LULUS
8	Kristingizati	1617301022	9/ HES	76.5	B+	LULUS
9	Septian Dwi Wibowo	1617302088	9/ HKI	72.5	B	LULUS
10	Doty Purdianes Yustikawati	1617301112	9/ HES	83	A-	LULUS
11	Rakhmah Afiyati	1617301084	9/ HES	75.5	B	LULUS
12	Triana Ayu Budi Tejawati	1617304037	9/ PM	54	C-	TIDAK LULUS
13	Kurni Aminatus Salamah	1617302025	9/ HKI	82	A-	LULUS
14	Taufiqul Azami	1617304035	9/ PM	73.5	B	LULUS
15	Siwi Mettarini	1323201002	15/ HKI	59	C	LULUS
16	SLAMET YOGO SETIAWAN	1617301043	9/ HES	67.5	B-	LULUS
17	Endwi Supeno	1617302108	9/ HKI	58.5	C	LULUS
18	RISKA NUR MAHARANI	1617303079	9/ HTN	57	C	LULUS



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
UPT PERPUSTAKAAN

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

SURAT KETERANGAN WAKAF
No. : 60/In.17/UPT.Perpust./HM.02.2/I/2021

Yang bertandatangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : SLAMET YOGO SETIAWAN
NIM : 1617301043
Program : S1/SARJANA
Fakultas/Prodi : Syariah/Muamalah

Telah menyerahkan wakaf buku berupa uang sebesar **Rp 40.000,00 (Empat Puluh Ribu Rupiah)** kepada Perpustakaan IAIN Purwokerto.

Demikian surat keterangan wakaf ini dibuat untuk menjadi maklum dan dapat digunakan seperlunya.



Purwokerto, 6 Januari 2021
Kepala

Aris Nurohman



**MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS
INSTITUTE COLLEGE ON ISLAMIC STUDIES PURWOKERTO
LANGUAGE DEVELOPMENT UNIT**

Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Central Java Indonesia, www.iainpurwokerto.ac.id

CERTIFICATE

Number: In.17/UPT.Bhs/PP.009/26648/2020

This is to certify that :

Name : **SLAMET YOGO SETIAWAN**
Student Number : **1617301043**
Study Program : **HES**

Has completed an English Language Course in
Intermediete level organized by Language
Development Unit with result as follows:



SCORE : 56 GRADE: FAIR



ValidationCode

Purwokerto, November 9th, 2020
Head of Language Development Unit,



H. A. Sangid, B.Ed., M.A.
NIP: 19700617 200112 1 001



وزارة الشؤون الدينية
الجامعة الإسلامية الحكومية بورووكرتو
الوحدة لتنمية اللغة

عنوان: شارع جنرال احمد ياني رقم: ٤٠، بورووكرتو ٥٣١٢٦ هاتف ٠٢٨١ - ٦٣٥٦٢٤
www.iainpurwokerto.ac.id

الشهادة

الرقم: ان.١٧/UPT.Bhs.٠٠٩/PP.٠٠٩/٢٦٦٤٨/٢٠٢٠

تشهد الوحدة لتنمية اللغة بأن :

الاسم : سلامت يوغو ستياوان

رقم القيد : ١٦١٧٣٠١٠٤٣

القسم : HES

قد استحق على شهادة إجادة اللغة العربية بجميع مهاراتها على
المستوى المتوسط وذلك بعد إتمام الدراسة التي عقدتها الوحدة
 لتنمية اللغة وفق المنهج المقرر بتقدير:

النتيجة : ٧٣ (جيد)



بورووكرتو، ٩ نوفمبر ٢٠٢٠
رئيس الوحدة لتنمية اللغة

الحاج أحمد سعيد، الماجستير
رقم التوظيف: ١٩٧٠٠٦١٧٢٠٠١١٢١٠٠١



ValidationCode



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

BIODATA MAHASISWA

- | | | | |
|--------------------------------|---|---|--|
| 1. Nama | : | Slamet Yogo Setiawan | |
| 2. NIM | : | 1617301043 | |
| 3. Jurusan | : | Syari'ah | |
| 4. Program Studi | : | Hukum Ekonomi Syariah | |
| 5. Tempat/ Tanggal Lahir | : | Banyumas | 02 Oktober 1995 |
| 6. Alamat Asal | : | Jalan | : Balai Desa |
| | | RT/RW | : 02/03 |
| | | Desa/ Kelurahan | : Klahang |
| | | Kecamatan | : Sokaraja |
| | | Kabupaten/ Kode Pos | : Banyumas/53181 |
| | | Propinsi | : Jawa Tengah |
| 7. Alamat Sekarang/ Domisili | : | Jalan | : Balai Desa |
| | | RT/RW | : 02/03 |
| | | Desa/ Kelurahan | : Klahang |
| | | Kecamatan | : Sokaraja |
| | | Kabupaten/ Kode Pos | : Banyumas/53181 |
| | | Propinsi | : Jawa Tengah |
| 8. Telepon/ HP Aktif | : | | 089516936900 |
| 9. Email | : | | pjingsbh@gmail.com |
| 10. Facebook/ Twitter/ lainnya | : | | |
| 11. Nama Orang Tua/Wali | : | Ayah | : Suwardi |
| | | Ibu | : Sangadah |
| 12. Pekerjaan Orang Tua/Wali | : | Ayah | : Buruh |
| | | Ibu | : Buruh |
| 13. Asal Sekolah | : | SMK YPT 2 PURBALINGGA | |
| 14. Judul Skripsi | : | PRAKTIK SEWA TANAH UNTUK
PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI | |

BASE TRANSCEIVER STATION PERSPEKTIF
HUKUM EKONOMI SYARIAH

15. Tanggal Lulus Munaqasyah :
(*diisi oleh petugas*)
16. Indeks Prestasi Kumulatif :
(*diisi oleh petugas*)

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk menjadikan periksa dan digunakan seperlunya.



Saya tersebut di atas



Slamet Yogo Setiawan

NIM. 1617301043

IAIN PURWOKERTO