SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI MENURUT PERDA KABUPATEN GRESIK NO.19 TAHUN 2012 PASAL 3 c DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

SKRIPSI

OLEH:

MUHAMMAD FAHRUN NIZAM

NIM 18220171



PROGAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI MENURUT PERDA KABUPATEN GRESIK NO.19 TAHUN 2012 PASAL 3 c DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

Muhammad Fahrun Nizam

NIM 18220171

PROGAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap hasil penelitian yang penulis teliti sebagai bentuk wujud dari pengembangan keilmuan maka skripsi dengan judul:

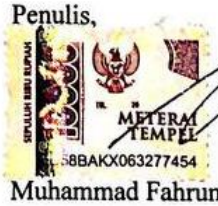
SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI MENURUT PERDA KABUPATEN GRESIK NO.19 TAHUN 2012 PASAL 3 c DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

Merupakan hasil yang murni ditulis oleh peneliti, bukan hasil plagiasi apalagi duplikat dengan cara mengubah karya orang lain, seolah-olah menjadi karya peneliti. Jika dikemudian hari ditemukan adanya kesamaan hasil yang mengarah pada tindakan kejahatan akademik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya akan otomatis batal demi hukum.

Malang, 15 Desember 2022

Penulis,



Muhammad Fahrun Nizam

NIM 18220171

HALAMAN PERSETUJUAN

Penulis skripsi MUHAMMAD FAHRUN NIZAM dengan NIM 18220171 mahasiswa fakultas Syariah Program studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Setelah membaca dan mengamati kembali data yang terdapat didalamnya, serta mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul:

SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI MENURUT PERDA KABUPATEN GRESIK NO.19 TAHUN 2012 PASAL 3 c DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Maejelis Dewan Penguji

Mengetahui,
Ketua Progam Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002

Malang, 15 Desember 2022
Dosen Pembinmbing,

Dr. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI.
NIP. 197303062006041001

KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARI'AH
Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Muhammad Fahrun Nizam

NIM : 18220171

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Dosen Pembimbing : Dr. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI.

Judul Skripsi : Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Menurut Perda Kabupaten Gresik No.19 Tahun 2012 Pasal 3 c Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Jum'at, 22 Juli 2022	BAB I	
2	Kamis,28 Juli 2022	Revisi BAB I	
3	Senin, 01 Agustus 2022	BAB II	
4	Senin, 08 Agustus 2022	Revisi BAB II	
5	Rabu, 10 Agustus 2022	BAB III	
6	Jum'at, 14 Agustus 2022	BAB IV	
7	Rabu, 25 Agustus 2022	Revisi BAB IV	
8	Senin, 05 September 2022	Revisi BAB IV	
9	Rabu, 14 Sebtember 2022	Revisi Keseluruhan	
10	Rabu, 21 Sebtember 2022	ACC	

Malang, 15 Desember 2022
Mengetahui.
a.n Dekan
Ketua Progam Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji Skripsi saudara MUHAMMAD FAHRUN NIZAM, NIM 18220171, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

SEWA TANAH UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI MENURUT PERDA KABUPATEN GRESIK NO.19 TAHUN 2012 PASAL 3 c DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai:

Dengan Penguji:

1. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI. (_____)
   NIP. 198212252015031002
   Ketua
2. Dr. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI. (_____)
   NIP. 197303062006041001
   Sekertaris
3. Dra. Jundiani, S.H., M.Hum. (_____)
4. NIP. 196509041999032001
   Penguji Utama

Malang, 15 December 2022
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Sudirman, M.A
NIP. 197708222005011003

MOTTO

الَّذِيْنَ يَنْقُضُوْنَ عَهْدَ اللّٰهِ مِنْۢ بَعْدِ مِيْثَاقِهٖۖ وَيَقْطَعُوْنَ مَآ اَمَرَ اللّٰهُ بِهٖٓ اَنْ يُّوْصَلَ وَيُفْسِدُوْنَ فِى الْاَرْضِۗ اُولٰۤىِٕكَ هُمُ الْخٰسِرُوْنَ

(yaitu) orang-orang yang melanggar perjanjian Allah setelah (perjanjian) itu diteguhkan, dan memutuskan apa yang diperintahkan Allah untuk disambungkan dan berbuat kerusakan di bumi. Mereka itulah orang-orang yang rugi.

(QS. Al-Baqarah [2] : ayat 27)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيْم

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan pertolonganna sehingga penulisan skripsi yang berjudul **"Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Menurut Perda Kabupaten Gresik No.19 Tahun 2012 Pasal 3 c Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)"** dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam tetap terpanjatkan kepada nabi agung Muhammad SAW yang telah memberikan suri tauladan kepada kita dalam menjalani kehidupan. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir. Aamiin.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis sangat menyadari bahwa banyak pihak yang telah berjasa. Untuk itu, kepada seluruh teman, sahabat maupun rekan yang selama ini bersedia menjadi partner yang terus tumbuh secara keilmuan intelektual sekaligus spiritual, penulis menghaturkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya atas ketulusan kalian selama ini. Ucapan terimakasih ini secara khusus penyusun sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. M. Zainuddin, MA. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. Fakhruddin, M.H.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Moh. Toriquddin, Lc., M.H.I, Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI., Dra. Jundiani, S.H., M.Hum. selaku majelis penguji skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih karena telah memberikan motivasi, bimbingan, saran, dukungan, dan meluangkan waktu selama pelaksanaan dan penyelesaian tugas skripsi.
5. Ahmad Sidi Purnomo, M.H selaku Dosen Wali penulis selama menempuh studi di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis haturkan terima kasih kepada beliau yang telah memberikan bimbingan dan motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Segenap Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Orangtua penulis, Bapak Nur Arifin dan Ibu Sifatun Masrifah, yang selalu memberikan doa pada setiap langkah serta dukungan dan semangat yang luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini.

9. Segenap semua pihak yang penulis tidak dapat disebutkan semua namanya, penulis ucapkan terimakasih atas semua doa, motivasi maupun arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Semoga apa yang kalian lakukan dicatat sebagai perbuatan amal baik oleh Allah SWT serta diberikan kemudahan dan kelancaran dalam segala urusannya.

Penulis berharap semoga apa yang telah diperoleh selama kuliah di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menjadi ilmu yang manfaat dan barokah. Penulisan skripsi masih jauh dari kata sempurna karena beberapa kekurangan, untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 19 September 2022

Penulis,



Muhammad Fahrun Nizam
NIM 18220171

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar dinternasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘(koma menghadap keatas)

ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap ditulis dengan "iy" agar dapat menggambarkanya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya' setelah *fathah* dituli \s dengan "aw" dan "ay". Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = ـو misalnya قول menjadi qawla

Diftong (ay) = ـي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فى رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikancontoh-contohberikutini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun*.
4. *Billâh 'azzawajalla*.

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

" ...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ..."

Perhatikan penulisan nama "Abdurrahman Wahid," "Amin Rais" dan kata "salat" ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara "Abd al-RahmânWahîd," "AmînRaîs," dan bukan ditulis dengan "shalât.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL..... ii

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI iii

HALAMAN PERSETUJUAN..... iv

HALAMAN BUKTI KONSULTASI SKRIPSI..... v

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI vi

MOTTO.....vii

KATA PENGANTAR…… viii

PEDOMAN TRANSLITERASI xi

DAFTAR ISI…… xv

ABSTAK……xviii

ABSTRAC…….. xix

مستخلص البحث……..…. xx

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 6
C. Tujuan Penelitian 6
D. Manfaat Penelitian 7
E. Definisi Operasional 7
F. Sistemtika Pembahasan.....9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu 12
B. Kajian Pustaka 20

1. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 Tentang Penataan, Pembangunan dan Pengendalian Menara Telekomunikasi Bersama 20
2. Perjanjian Sewa Menyewa 22
3. Sewa Menyewa Dalam Islam 29
4. Hukum Ekonomi Syariah 35
5. Menara *Base Transceiver Station*.....38

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian 44
B. Pendekatan Penelitian 44
C. Lokasi Penelitian 45
D. Sumber Data 45
E. Metode Pengumpulan Data 47
F. Metode Pengolahan Data 48
G. Analisis Data 51

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Mentaras 52
B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Base Transceiver Station di Desa Mentaras 55
C. Analisis Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Base Transceiver Station Perspektif Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c dan Hukum Ekonomi Syariah 68
   1. Perspektif Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 68
   2. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah 71

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 77
B. Saran 78

DAFTAR PUSTAKA.....79

LAMPIRAN 84

DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....89

ABSTRAK

Muhammad Fahrun Nizam, 18220171, **Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Menurut PERDA Kabupaten Gresik No.19 Tahun 2012 Pasal 3 c Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)**, Department Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI.

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

BTS (Base Transceiver Station) adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara peranti komunikasi dan jaringan operator. BTS mengirimkan dan menerima sinyal radio ke perangkat mobile dan mengkonversi sinyal-sinyal tersebut menjadi sinyal digital untuk selanjutnya dikirim ke terminal lainnya untuk proses sirkulasi pesan atau data. Permasalahan mulai muncul ketika keseimbangan tata-ruang dan estetika kawasan sekitar yang merupakan dampak dari dibangunnya menara-menara telekomunikasi sebagai satu infrastruktur pendukung utama dalam penyelenggaraan telekomunikasi yang memerlukan ketersediaan lahan, bangunan dan ruang udara.

Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian empiris atau studi lapangan *(field research)*. Penelitian empiris menempatkan kajian gejala sosial. Fokus dari penelitian ini adalah, peneliti ingin mengetahui tentang mekanisme perjanjian sewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi di Desa Mentaras

Hasil penelitian ini ialah bahwa dalam pendirian Menara tower terdapat beberapa persyaratan dan perjanjian yang harus terpenuhi. Tetapi dalam permasalahan yang terjadi di Desa Mentaras bahwa terdapat beberapa persyaratan dan peranjian yang belum terpenuhi. Dan Pembangunan menara yang ada di desa Mentaras menurut peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi jika ditinjau dari segi pemaliharaan dan cangkupannya belum terpenuhi karena belum terlaksananya jaminan-jaminan yang seharusnya diberikan oleh pihak menara kapda masyarakat.

Oleh karena itu, dalam perjanjian sewa menyewa untuk pendirian Menara Telekomunikasi untuk lebih memperjelas poin-poin yang telah dispekati. hal itu perlu dipahami guna menghindari perselisihan yang terjadi dikemuadian hari.

ABSTRACT

Muhammad Fahrun Nizam, 18220171, **Land Lease Agreement for the Establishment of a Telecommunication Tower Perspective of Gresik Regency Regulation Number 19 of 2012 Article 3 c and Sharia Economic Law (Study in Mentaras Village, Dukun Subdistrict, Gresik Regency),** Department of Economic Law Sharia, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University (UIN) Malang, Supervisor Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI.

Keywords: Land Lease Agreement, Tower Base Transceiver Station, Sharia Economic Law.

BTS (Base Transceiver Station) is a telecommunications infrastructure that facilitates wireless communication between communication devices and network operators. BTS sends and receives radio signals to mobile devices and converts these signals into digital signals to be sent to other terminals for the circulation of messages or data. Problems begin to arise when the balance of spatial planning and aesthetics of the surrounding area is the impact of the construction of telecommunication towers as one of the main supporting infrastructures in telecommunications operations that require the availability of land, buildings and air space.

This type of research includes the type of empirical research or field research (field research). Empirical research places the study of social phenomena. The focus of this research is, the researcher wants to know about the mechanism of the land lease agreement for the establishment of telecommunication towers in Mentaras Village

The results of this study are that in the establishment of the tower there are several requirements and agreements that must be fulfilled. But in the problems that occurred in Mentaras Village, there were several requirements and agreements that had not been fulfilled. And the construction of the existing tower in Mentaras village according to the Gresik district regulation Number 19 of 2012 article 3 c concerning the Arrangement for the arrangement, construction and control of telecommunication towers when viewed from the point of view of their maintenance and scope has not been fulfilled because the guarantees that should be given by the tower have not been fulfilled. head of the community. In addition, in the agreement there is also a contract that is flawed in the principles of the contract, namely on the principle of benefit.

To examine more deeply the regional regulation Number 19 of 2012 article 3 c which discusses the comfort that is obtained by the community around the establishment of the telecommunications tower which is currently happening in the village of Mentaras

مستخلص البحث

محمد فخر النظام ، ١٨٢٢٠١٧١ ، **اتفاقية إيجار الأرض لإنشاء برج اتصالات محطة الإرسال والاستقبال قاعدة وجهة نظر لائحة غريسيك ريجنسي رقم ١٩ لعام ٢٠١٢ والقانون الاقتصادي الشرعي (دراسة في قرية مينتاراس ، منطقة دوكون ، مدينة غريسيك)** ، قسم شريعة القانون الاقتصادي ، كلية الشريعة ، الجامعة الاسلامية الحكومية موالن مالك إبراهيم مالانج. المشرف: الدكتور محمد طريق الدين،لج.،مجيستير.

الكلمات المفتاحية: اتفاقية إيجار الأرض ، محطة الإرسال والاستقبال الأساسية في المنارة ، القانون الاقتصادي الشرعي.

(محطة الإرسال والاستقبال الأساسية) هي بنية تحتية للاتصالات تسهل الاتصال اللاسلكي بين أجهزة الاتصال ومشغلي الشبكات. ترسل وتستقبل إشارات الراديو إلى الأجهزة المحمولة وتحول هذه الإشارات إلى إشارات رقمية لإرسالها إلى أطراف أخرى لتداول الرسائل أو البيانات. تبدأ المشاكل في الظهور عندما يكون توازن التخطيط المكاني وجماليات المنطقة المحيطة هو تأثير بناء أبراج الاتصالات كواحدة من البنى التحتية الداعمة الرئيسية في عمليات الاتصالات التي تتطلب توافر الأرض والمباني والفضاء الجوي.

لفحص اللائحة الإقليمية رقم١٩ لعام ٢٠١٢ بعمق أكبر ، المادة ٣ ج التي تناقش الراحة التي يحصل عليها المجتمع حول إنشاء برج الاتصالات الذي يحدث حاليًا في قرية مينتاراس.

يشمل هذا النوع من البحث نوع البحث التجريبي أو البحث الميداني (البحث الميداني). يضع البحث التجريبي دراسة الظواهر الاجتماعية. يركز هذا البحث على رغبة الباحث في التعرف على آلية عقد إيجار الأرض لإنشاء أبراج اتصالات بقرية منتراس.

نتائج هذه الدراسة هي أنه في إنشاء البرج هناك العديد من المتطلبات والاتفاقيات التي يجب الوفاء بها. ولكن في المشاكل التي حدثت في قرية مينتاراس ، كان هناك العديد من المتطلبات والاتفاقيات التي لم يتم الوفاء بها. وبناء البرج الحالي في قرية مينتاراس وفقًا للائحة منطقة جريسيك رقم ١٩ لعام ٢٠١٢ ، المادة ٣ ج المتعلقة بترتيب وإنشاء ومراقبة أبراج الاتصالات عند النظر إليها من وجهة نظر صيانتها ونطاقها ، لم يتم الوفاء به بسبب الضمانات التي يجب أن يقدمها البرج لم تتحقق.

رئيس المجتمع. بالإضافة إلى ذلك ، يوجد في الاتفاقية أيضًا عقد معيب في مبادئ العقد ، أي مبدأ المنفعة.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi sekarang ini di segala sektor pembangunan yang sedang dijalankan, tidak dapat terlepas dari kebutuhan sarana dan prasarana pendukung. Salah satu sektor yang paling utama dan berpengaruh terhadap terciptanya masyarakat adil dan makmur, adalah ketersediaan sarana dan prasarana komunikasi, sebagai salah satu aspek penunjang keberhasilan pembangunan.[1]

Meningkatnya perkembangan sarana telekomunikasi khususnya telepon seluler dikarenakan telepon seluler dapat digunakan untuk berkomunikasi tanpa menggunakan kabel dan tidak terbatas oleh ruang, sehingga komunikasi dapat dilakukan di manapun. Jumlah pelanggan telepon seluler yang kian meningkat menyebabkan munculnya berbagai perusahaan jasa telekomunikasi seluler. Beberapa perusahaan jasa telekomunikasi seluler GSM (Global System of Mobile Communication) seperti PT.Telkomsel, PT.Indosat Satelindo, dan PT.XL Axiata bersaing semakin ketat dalam meningkatkan mutu pelayanan untuk menarik konsumen di wilayah perkotaan maupun daerah-daerah terpencil, sehingga konsumen akan menggunakan provider tersebut guna mendukung penggunaan telepon seluler. Dalam upaya peningkatan mutu pelayanan,

[1] Zainal Abdi, Industri Telekomunikasi: Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi dan Kemaju Bangsa, (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2006),

maka para provider mendirikan stasiun induk (Base Station), atau yang sering disebut dengan BTS (Base Transceiver Station).[2]

BTS (Base Transceiver Station) adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara peranti komunikasi dan jaringan operator. Peranti 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 menjadi sinyal digital untuk selanjutnya dikirim ke terminal lainnya untuk proses sirkulasi pesan atau data.[3] Permasalahan mulai muncul ketika keseimbangan tata-ruang dan estetika kawasan sekitar yang merupakan dampak dari dibangunnya menara-menara telekomunikasi sebagai satu infrastruktur pendukung utama dalam penyelenggaraan telekomunikasi yang memerlukan ketersediaan lahan, bangunan dan ruang udara. Untuk itu, pemerintah melalui Kemenkominfo mengeluarkan Peraturan Menteri Kominfo No. 2/PER/ M.KOMINFO/3/2008, dimana salah satu pertimbangan utama peraturan tersebut agar efisiensi dan efektifitas penggunaan menara telekomunikasi memperhatikan faktor keamanan lingkungan, kesehatan masyarakat dan estetika lingkungan.[4]

---

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

[3] Wikipedia Ensiklopedia Bebas, https://id.wikipedia.org/wiki/Base_Transceiver_Station diakses pada 18 Juni 2021, pukul 19.03.

[4] Asyik Fauzi, "Perencanaan Kebutuhan Base Transceiver Station (BTS) Dan Optimasi Penempatan Menara Bersama Telekomunikasi", *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Komunikasi dan Informatika* Vol. 4 No. 3 (Maret - Juni 2014), 151

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 rakyat secara adil dan merata, mendukung kehidupan ekonomi dan kegiatan pemerintahan, serta meningkatkan hubungan antar bangsa.[5]

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.[6] Mengingat semakin banyaknya daerah-daerah yang belum 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.

Tanah, merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah, merupakan hak penting dan pokok dalam berbagai kegiatan penunjang pembangunan, di mana masyarakat mempunyai sistem pemilikan hak atas tanahnya. Hak atas tanah

[5] Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Telekomunikasi.
[6] 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, 124.

disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Salah satu hak atas tanah yang lahir dari hak milik adalah hak sewa untuk bangunan atau dengan kata lain, hak milik dapat dibebani dengan hak sewa untuk bangunan. Hak sewa untuk bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA dan diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Tanah hak milik yang tidak ada bangunan di atasnya dapat disewakan untuk jangka waktu tertentu oleh pemiliknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang lahir dari penyewaan tanah hak milik adalah hak sewa untuk bangunan.[7]

Berdasarkan Pasal 20 angka 1 KHES akad adalah kesepakatan dalam perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Kegiatan yang termasuk transaksi muamalah salah satunya adalah "Ijarah" atau sewa menyewa. Pada masa sekarang, kegiatan sewa menyewa (ijarah) banyak dilakukan di masyarakat untuk mendapatkan penghasilan, terlebih lagi jika seseorang tersebut memiliki aset seperti bangunan, tanah ataupun kendaraan yang dapat disewakan kepada pihak lain melalui suatu perjanjian sewa menyewa (Ijarah). Pasal 37 KHES menyebutkan bahwa pihak dalam akad dapat

[7] Urip Santoso, Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian, Yuridika: Volume 33 No. 2, Mei 2018, 333

dikatakan melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.[8]

Di sini penulis mengkaji permasalahan yang terjadi pada masyarakat desa Mentaras, alasan dari pemilihan lokasi dan ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian menara BTS milik operator seluler "telkomsel" di Desa Mentaras ini adalah Pada suatu kasus, warga masyarakat Mentaras 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 10 tahun yang selanjutnya ditanda tangani oleh warga sekitar yang terdampak radius. Permasalahan kembali muncul ketika durasi kontrak 10 tahun ini berakhir, yaitu pihak operator seluler melakukan

[8] NOTARIS Seputar dunia kenotariatan https://notarisnow.blogspot.com/2018/03/akad-syariah.html diakses pada 31 Maret 2018

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

Pada dasarnya setiap kegiatan yang ada di tengah-tengah masyarakat wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan sekitar. Karena bergerak dibidang sumber daya alam dan juga memberi dampak bagi masyarakat yang disekitar tower. Pelaksanaan tanggung jawab sosial dan lingkungan sekitar tower Telekomunikasi merupakan inisistif dari pemilik tower untuk menyalurkan sebagian keuntungan mereka kepada masyarakat sekitar.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis berkeinginan untuk mengetahui lebih jauh terkait permasalahan hukum yang terjadi di desa Mentaras kecamatan Dukun kabupaten Gresik khususnya terkait dengan pendirian menara tower, olehnya itu penulis akan melakukan penelitian dengan judul Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Menurut PERDA Kabupaten Gresik No.19 Tahun 2012 Pasal 3 c Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas dapat disimpulkan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian sewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik?
2. Bagaimana perjanjian sewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c dan Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian sewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.
2. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian sewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c dan Hukum Ekonomi Syariah.

D. 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 Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik agar mereka dapat menjalankan praktek bermuamalah sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Islam.

E. Definisi Operasional

Penyajian definisi operasional adalah sebuah usaha peneliti yang bertujuan untuk memberi batasan mengenai apa saja yang akan diteliti dalam penelitian ini. Dalam definisi operasional, dirumuskan beberapa definisi operasional yang digunakan oleh peneliti supaya tidak terjadi kesalahpahaman dan pembaca dapat memahami serta mengikuti dengan jelas apa maksud dari penelitian ini, maka peneliti akan memberikan beberapa pengertian dari istilah-istilah yang sesuai dengan judul penelitian yaitu *"Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Menurut PERDA Kabupaten Gresik No.19 Tahun 2012 Pasal 3 c Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Mentaras, Kec. Dukun, Kab.Gresik)"* maka definisi operasional yang perlu dijelaskan antara lain:

1. Sewa Menyewa (Ijarah)

   Ijarah diambil dari kata "*Al-Ajr"* yang artinya *'iwadh* (imbalan), Dalam pengertian istilah, terdapat peerbedaan dikalangan ulama. (1) Menurut Hanafiah: Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan baerupa harta. (2) Menurut Malikiyah: Ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk

masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. (3) Menurut Syafi'iyah Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa Ijarah atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.[9]

2. Menara Telekomunikasi (Base Transceiver Station)

   BTS (Base Transceiver Station) adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara peranti komunikasi dan jaringan operator. Peranti 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 menjadi sinyal digital untuk selanjutnya dikirim ke terminal lainnya untuk proses sirkulasi pesan atau data.[10]

3. Hukum Ekonomi Syariah

   Transaksi atau akad dalaam bahasa ekonomi syariah merupakan hubungan antar sesama manusia berkaitan dengan harta kekayaan, hak-hak, dan penyelesaian sengketa tentang hal-hal tersebut. Berkaitan dengan hukum ekonomi syariah. Hukum sendiri adalah peraturan dan norma dari Allah yang dibebankan untuk orang mukallaf (cakap hukum) baik berupa perintah, larangan, kebolehan ataupun yang lainnya yang

[9] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), 316-317
[10] Wikipedia Ensiklopedia Bebas, https://id.wikipedia.org/wiki/Base_Transceiver_Station diakses pada 18 Juni 2021, pukul 19.03.

diatur dalam Al-qur'an dan Sunnah. Dengan demikian hukum ekonomi syariah dapat disimpulkan dengan peraturan dari allah yang berupa perintah, larangan, anjuran, kebolehan terhadap suatu transaksi perniagaan dan memberikan dampak hukum. Seperti larangan untuk mengambil riba dari transaksi pinjam meminjam atau jual beli. Tidak hanya berhenti pada pembahasan hukum-hukumnya tetapi juga membahas mengenai ketentuan-ketentuannya dalam transaksi.[11]

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan adalah sebuah metode atau urutan dalam menyelesaikan sebuah riset, penelitian, atau karya tulis ilmiah. Disini penulis akan menyusun sistematika pembahasan supaya penelitian yang dilakukan ini sistematis dan runtut. Sistematika pembahasan dapat membantu pembaca dalam memahami isi sebuah penelitian karena di dalamnya akan menggolongkan atau membagi sesuai pembahasan agar terlihat lebih rapi dan mudah. Penulis akan membagi pada empat bab sesuai dengan Pedoman Penulisan Fakultas Syari'ah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dengan pilihan penelitian empiris.

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 deteliti.

[11] Kangsantri.id, https://kangsantri.id/hukum-ekonomi-syariah/ diakses pada 07 Juli 2020

Kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II: Tinjauan Pustaka. Pada bab ini berisi dua sub bab yaitu penelitian terdahulu dan kajian teori yang menguraikan gambaran umum tentang sewa menyewa tanah dalam hukum hukum Islam. Bab ini akan menguraikan tentang pengertian ijarah, pengertian sewa menyewa, dasar hukum, syarat dan rukun, hak dan kewajiban para pihak, serta berakhirnya perjanjian dalam pandangan hukum Islam.

Bab III: Metode Penelitian. Pada bab ini dijelaskan tentang metode yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian. Metode penelitian merupakan alat untuk menghimpun dan menjabarkan data. Pada bab ini terdiri dari beberapa sub bab yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data dan metode pengumpulan data.

Bab IV: Hasil penelitian dan pembahasan. Pada bab ini akan diuraikan tentang pandangan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi BTS di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. Bab ini merupakan inti dalam pembahasan skripsi, di dalamnya menguraikan dua hal. Yang pertama, adalah perjanjian sewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi BTS di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. Dan yang kedua, perjanjian sewa tanah untuk pendirian Menara Telekomunikasi BTS di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten

Gresik Perspektif Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c dan Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V: Penutup. Pada 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 PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang penulis lakukan ini, tentu saja tidak terlepas dari penelitian-penelian terdahulu yang memiliki kemiripan tema. Sebab, penelitian ini memerlukan bahan pembanding maupun refrensi dari penelitian yang ada sebelumnya. Diantara penelitian terdahulu yang menjadi bahan pembanding serta refresi penulis adalah sebagai berikut:

1. 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"*. Metode dalam penelitian ini adalah yuridis emperis. Pendekatan yuridis emperis ini dalam menganalisa dan meninjau masalah digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Hasil dari penelitian adalah mengetahui hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler tersebut.[12]

   Persamaan yang terdapat di penelitian ini adalah membahas sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS. Sedangkan perbedaannya adalah tesis ini membahas pelakasanaan perjanjian sewa tanah untuk

[12] 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).

penediran menara BTS PT. Indosat, sedangkan penulis BTS milik operator seluler "Telkomsel".

2. 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".* 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 KUHPerdata karena perikatan sewa menyewa tersebut tidak diikat dalam suatu perjanjian atau kontrak.[13]

   Persamaan yang terdapat di penelitian ini adalah membahas sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS. Sedangkan perbedaannya adalah peneliti mengidentifikasi masalah yang berhubungan dengan putusan bersama tiga menteri nomor 19 tahun 2009 tentang pedoman pembanguanan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi. sedangkan penulis menganalisa ditinjau dari Perspektif Peraturan

[13] 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).

Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c dan Hukum Ekonomi Syariah.

3. Jurnal yang ditulis oleh Mohammad Erwin Radityo yang berjudul *"Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan Base Transceiver Station".* Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Pendekatan yuridis dimaksudkan bahwa penelitian ditinjau dari peraturan- peraturan yang merupakan data sekunder. Sifat yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Hasil dari penelitian ini membahas 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.[14]

   Persamaan yang terdapat di penelitian ini adalah membahas sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang penulis lakukan yaitu lebih terfokus pada pada konsep ijarah dalam prespektif Hukum ekonomi syariah.

[14] 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.

4. Jurnal yang ditulis oleh Arsy Soviani, Ngadino, dan Budi Ispriyarso yang berjudul *"Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan Menara Base Transceiver Station".* Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek. Hasil dari penelitian ini membahas akibat hukum perjanjian sewa tanah untuk pendirian menara. Proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan dibuat dalam bentuk tertulis, karena dengan bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum apabila terjadi perselisihan.[15]

   Persamaan yang terdapat di penelitian ini adalah membahas sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS. Sedangkan perbedaan yang terdapat di penelitian ini adalah peneliti membahas peraturan-peraturan yang berhubungan dengan akibat hukum bagi para pihak dari perjanjian sewa tanah untuk pembangunan Base Tranceiver Station (BTS), sedangkan penulis lebih fokus terhadap perjanjian sewa menyewa tanah untuk Pendirian Menara BTS prespektif Hukum ekonomi syariah dan PERDA Gresik.

5. skripsi yang ditulis oleh Daniel Tirta Tri Wardana dengan judul *"Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS".* Jenis penelitiannya

[15] Arsy Soviani, Ngadino dan Budi Ispriyarso "Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan Menara Base Transceiver Station", *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2 ,2019.

menggunakan penelitian normatif dengan pendekatan yuridis yang dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan dan peraturan hukum lainnya. Hasil dari penelitian ini adalah 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.[16]

Persamaan yang terdapat di penelitian ini adalah membahas sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS. Perbedaan yang terdapat di penelitian ini adalah Metode pendekatan masalah peneliti menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan. Pendekatan peraturan perundang-udangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang menyangkut dalam isu hukum yang sedang ditangani, sedangakan penulis memberikan tambahan mengenai hukum islam.

No	Nama	Judul Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1	Ismoro H Ilham	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah	Pokok pembahasan dalam skripsi yaitu Pendirian BTS oleh	Permasalahan yang sama diangkat peneliti

[16] Daniel Tirta Tri Wardana, "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS", Skripsi (Jember: Universitas Jember, 2014).

		untuk Pendirian Base Transceiver Station oleh Perusahaan PT Telekomunikasi di Kantor Pusat Regional Semarang	perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT sedangkan penulis BTS milik operator seluler "Telkomsel"	yakni mengenai sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS
2	Khoirul Fatikin	Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Penempatan Menara BTS Dihubungkan dengan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan	Peneliti mengidentifikasi masalah yang berhubungan dengan putusan bersama tiga menteri nomor 19 tahun 2009 tentang pedoman pembanguanan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi. Sedangkan penulis	Permasalahan yang sama diangkat peneliti yakni mengenai sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS

		dan Penggunaan bersama Menara Telekomunikasi	disini mengidentifikasi masalah dengan menelaah hukum positif dan lebih diperjelas dengan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.	
3	Mohammad Erwin Radityo	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan Base Transceiver Station	Pokok pembahasan dalam skripsi yaitu Fokus terhadap hambatan berupa kendala pengurusan perizinan dan pendirian menara sedangkan penulis disni fokus pada biaya kompensasi atas perpanjangan kontrak yang tidak didapat warga sekitar	Permasalahan yang sama diangkat peneliti yakni mengenai sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS

4	Arsy Soviani, Ngadino, dan Budi Ispriyarso	Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan Menara Base Transceiver Station	Peneliti membahas peraturan-peraturan yang berhubungan dengan akibat hukum bagi para pihak dari perjanjian sewa tanah untuk pembangunan Base Tranceiver Station (BTS), sedangkan penulis lebih fokus terhadap perjanjian sewa menyewa tanah untuk Pendirian Menara BTS prespektif Hukum ekonomi syariah dan PERDA Gresik.	Permasalahan yang sama diangkat peneliti yakni mengenai sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS
5	Daniel Tirta Tri Wardana	Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan	peneliti menggunakan pendekatan	Permasalahan yang sama diangkat peneliti

		Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS	peraturan perundang-undangan. Untuk menelaah isu hukum yang sedang ditangani, sedangakan penulis memberikan tambahan mengenai hukum ekonomi syariah	yakni mengenai sewa menyewa tanah untuk pendirian Menara BTS

B. Kajian Pustaka

1. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 Tentang Penataan, Pembangunan dan Pengendalian Menara Telekomunikasi Bersama

Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 Tentang Penataan, Pembangunan dan Pengendalian Menara Telekomunikasi Bersama. Dalam pasal 3 c tentang penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi bertujuan untuk:

a. Mengatur/mengendalikan pembangunan menara;
b. Mewujudkan menara yang fungsional, efektif, efisien, dan selaras dengan lingkungannya;

c. Mewujudkan tertib penyelenggaraan menara yang menjamin keandalan teknis menara dari segi keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan;
d. Mewujudkan kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan menara.

Dalam pasal ini menjelaskan bahwa adanya beberapa jaminan yang harus terimplementasi dari pembangunan menara.

a. Jaminan dari segi keselamatan.

Salah satu jaminan yang tertulis dalam peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi adalah jaminan keselamatan. Tertulis jelas bahwa dengan adanya pembangunan menara telekomikasi pada suatu wilayah yang terdapat penduduk maka diharuskan bagi pihak menara untuk menjamin keselamatan pihak sekitar dengan menyiapkan kemanan yang matang, menjaga kekuatan suatu menara dll.

b. Jaminan dari segi Kesehatan

Salah satu jaminan yang tertulis dalam peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi adalah jaminan kesehatan. Dengan adanya jaminan

kesehatan maka pihak menara harus menjamin kesehatan masyarakat sekitar terkait pendirian menara tersebut.

c. Jaminan dari segi kenyamanan

Salah satu jaminan yang tertulis dalam peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi adalah jaminan kenyamanan. Bukan hanya jaminan jaminan keselamatan dan kesehatan saja yang harus di prioritaskan, tetapi jaminan kenyamanan juga harus terimplementasi secara merata kepada masyarakat sekitar agar dengan adanya pendirian menara tidak menimbulkan keresahan bagi masyarakat.

2. Perjanjian Sewa Menyewa

a. 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.[17] Diawali dari perjanjian yang dilakukan secara lisan maupun tertulis. Bentuk

[17] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 91.

bentuk dari sebuah perjanjian tersebut juga bermacam-macam, dapat berbentuk perjanjian jual beli, simpan pinjam, dan salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa.[18]

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-undang Hukum Perdata.[19] 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:

1) Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian mengandung pengertian yang memberikan sesuatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi.

[18] Gary Hadi, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa", USU Law Journal, Vol. 5, No. 2, April 2017, 65.
[19] Nanda Amalia, *Modul Praktik Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak* (Aceh: Unimall Press, 2015), 75.

2) 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.[20]

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.[21]

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.[22]

b. Macam-macam Perjanjian

[20] Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 2.
[21] Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku", Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 8, No. 1, Mei 2019, 62.
[22] Yuliani, dkk, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah", Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Vol. 1, No. 1, April 2020, 76.

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

1) Perjanjian konsensuil dan formil

   Konsensuil 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 sahnya suatu perjanjian, tetapi baru sah ketika ia telah dipenuhi formalitas yang sudah disyariatkan oleh UU. Contohnya: perjanjian kawin dan perjanjian pendirian PT.

2) 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.

3) 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.[23]

c. Syarat Sahnya Perjanjian

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

1) 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.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Setiap orang dan badan hukum adalah subjek hukum, namun di dalam KUHPerdata telah diatur tentang pembatasan mana yang dapat menjadi pihak dalam sebuah konrak atau perjanjian, atau biasa disebut orang dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah menikah.[24]

[23] Suryati, Hukum Perdata (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), 144.
[24] Novi Ratna Sari, "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut KUHperdata dan Hukum Islam", Jurnal Repertorium, Vol. 4, No. 2, Desember 2017, 82.

3) 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.[25]

d. 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:

1) Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
2) Debitur terlambat memenuhi perikatan.
3) Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

[25] Nafa Amelsi Triantika, "Tinjauan Hukum tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Online Melalui E-Commerce Menurut Pasal 1320 KUHPerdata", Jurnal Ensiklopedia, Vol. 2, No. 2, Juni 2018, 122.

Di dalam kenyataanya 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.[26]

e. 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 KUHPerdata 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 dengan ketentuan khusus (kesepakatan para pihak, putusan pengadilan, dan objek sewa musnah.[27]

[26] Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 3, No. 2, Agustus 2016, 284.
[27] Caesar Fortunus Wauran, "Perbandingan Karakteristik Sewa Menyewa Konvensional dan Sewa Menyewa Jaringan Telekomunikasi", Jurnal Refleksi Hukum, Vol. 9, No. 1, 2015, 61.

3. Sewa Menyewa dalam Islam

a. Pengertian Al-ijarah

Al-ijarah berasal dari kata al-ajru, yang berarti al-iwadhu (ganti). Menurut pengertian syara, al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. Al- ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyyah) atas barang itu sendiri. Menurut Fatwa Dewan Syarah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.[28]

Sedangkan secara terminologi menurut para ulama fiqih definisi ijarah adalah sebagai berikut:

1) Menurut Ulama Syafi'iyyah, ijarrah adalah akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

[28] Harun Santoso, Anik, Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* - Vol. 01, No. 02, Juli 2015, 107

2) Menurut Malikiyah dan Hanabilah, ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.
3) Menurut Hanafiyah, ijarah adalah suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.[29]

` Pandangan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) Pasal 20 (9) terhadap ijārah, bahwa ijarah adalah suatu bentuk kegiatan sewa menyewa barang yang telah ditentukan jangka waktunya dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. [30]

Dengan demikian al-ijarah merupakan suatu kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam bentuk sewa menyewa barang atau jasa yang diambil manfaatnya yang nanti akan mendapatkan ganti atau upah dari hasil manfaat tersebut tanpa berpindah kepemilikan.

b. Dasar Hukum Ijarah

Para ulama fiqh berpendapat bahwa dibolehkannya akad ijārah adalah didasarkan Al-Qur`an dan Al-Hadits sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

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

[30] Ahmad Mujahidin, Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah di Indonesia, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 185.

Dalam surat Al-Qashash ayat 26, Allah SWT berfirman:

قَالَتْ اِحْدٰىهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖاِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.[31]

2) As-Sunnah

Dasar kebolehan melaksanakan Al-ijārah juga disebutkan dalam Hadits Nabi berikut ini:

اَعْطُوا اللأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: "Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering" (H.R. Ibnu Majah).[32]

c. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun Ijarah adalah adanya pihak yang menyewa (musta'jir), pihak yang menyewakan (mu'jir), ijab dan qabul (sigah), manfaat barang yang disewakan dan upah. KHES menyebutkan dalam pasal 251 bahwa rukun Ijarah adalah: pihak

[31] Departemen Agama RI, Mushaf Al-Qur'an Terjemah Edisi Tahun 2002. Jakarta: Al-Huda, 2005), 386.
[32] Muhammad ibn Yazid Abu, Abd Allah al-Qazwiniyy, Sunan Ibn Majah, (Beirut: Dar alFikr, t.th), juz. 2, 817.

yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang di Ijarahkan dan akad. Masing-masing rukun ini mempunyai syarat tertentu.[33]

Menurut hanafiyah rukun al-Ijarah hanya satu ijab dan qabul dari kedua belah pihak yang bertansaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun Ijarah ada empat yaitu:

1) Dua orang yang berakad
2) Sighat (ijab dan Kabul)
3) Sewa atau imbalan
4) Manfaat. Baik dari suatu barang yang disewa ayau jasa dan tenaga orang yang bekerja.[34]

Adapun syarat dan rukun ijarrah adalah:

1) Mu'jir dan Musta'jir telah tamyiz (kira-kira berumur 7 tahun) berakal sehat dan tdak ditaruh di bawah pengampuan.
2) Mu'jir adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali,
3) Masing masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.
4) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan.
5) Obyek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat.
6) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan.

[33] Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2016), 105
[34] Abdul Rahman Ghazaly dkk,*Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 278.

7) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama.

8) 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 ijarah tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.[35]

d. Macam-macam Ijarah

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

1) Ijārah atas manfaat, bisa disebut juga sewa menyewa. Obyek akad dari ijārah ini adalah pengambilan manfaat dari suatu benda. Hukum ijārah atas manfaat (sewa menyewa).

2) Ijārah atas pekerjaan, disebut juga upah mengupah. Upah mengupah ini obyek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. [36]

Al-ijarah seperti ini, menurut ulama fikih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. Al-ijarah seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga,

[35] Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 73.
[36] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam: Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), 236.

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-ijarah terhadap pekerjaan ini menurut ulama fikih hukumnya boleh.

e. Berakhirnya Ijarah

Akad ijārah adalah jenis akad yang lazim, yaitu pada akad ini tidak dibolehkannya adanya *fasakh* pada salah satu pihak. *Fasakh* ini terjadi apabila terdapat beberapa hal yang harus mewajibkan *fasakh*, karena pada dasarnya ijārah merupakan akad pertukaran.[37] Dalam berakhirnya akad ijārah para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad al-ijārah yaitu bersifat mengikat atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad al-ijārah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila ada udzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Sedangkan Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad al-ijārah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Perbedaan pendapat ini menimbulkan kesimpulan bahwa menurut ulama Hanafiyah apabila salah seorang meninggal dunia maka akad al-ijārah batal, karena manfaatnya tidak boleh diwariskan. Akan tetapi Jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat

[37] Sohar Sahran dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 173.

itu boleh diwariskan karena termasuk harta *(al-mal)*. Oleh sebab itu kematian salah satu pihak tidak membatalkan akad al-ijārah.[38]

4. Hukum Ekonomi Syari'ah

a. Pengertian Hukum Ekonomi Syari'ah

Hukum ekonomi syari'ah mempunyai pengertian yang terpisah dan makna yang berbeda. Definisi hukum sendiri, secara bahasa bahwa hukum berasal dari kata *al-hukm* (الحكم) yaitu menetapkan atau memutuskan sesuatu, sedangkan secara istilah definisi hukum adalah:[39]

خِطَابُ اللهِ الْمُتَعَلِّقُ بِأَفْعَالِ الْمُكَلَّفِيْنَ اِقْتِضَاءً أَوْتَخْيِيْرًا أَوْوَضْعًا

Artinya: "Khitab Allah yang menyangkut perbuatan orang dewasa dan berakal sehat, baik bersifat imperative, fakulatif atau menempatkan sesuatu sebagai sebab, syarat, dan penghalang."

Dalam konsep Islam, istilah hukum dan syariah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, karena pada sejatinya setiap kali mengkaji suatu hukum adalah syari'ah itu sendiri. Dalam Islam, kata *"syari'at"* bermakna "bahwa syari'at Islam adalah jalan atau metode Islam." Definisi syari'ah menurut bahasa memiliki beberapa makna, di antaranya yaitu syari'ah merupakan jalan yang harus diikuti. Dalam Al-Qur'an, istilah syari'ah mempunyai akar

[38] Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 283.
[39] Rachmat Syafe'i, Ilmu Ushul Fiqih (Bandung: Pustaka Setia, 2007), 295.

yang kuat seperti terdapat dalam Surat Al-Jatsiyah (45): 18 Allah SWT berfirman sebagai berikut:[40]

ثُمَّ جَعَلْنٰكَ عَلٰى شَرِيْعَةٍ مِّنَ الْاَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ اَهْوَاۤءَ الَّذِيْنَ لَا يَعْلَمُوْنَ

"Kemudian kami jadikan kamu berada di atas suatu syariat (peraturan) dari urusan (agama itu), Maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti hawa nafsu orang-orang yang tidak Mengetahui." (Q.S Al-Jatsiyah (48): 18)[41]

Dengan adanya ayat di atas, dapat disimpulkan bahwa setiap pelaku ekonomi mempunyai ketentuan hukum yang harus dipatuhi, maka dengan adanya syariat yang berlaku dan ketentuan itu akan memberikan jalan kebenaran *(minhāj)* sekaligus batasan larangan *(hudūd),* sehingga para pelaku ekonomi mampu membedakan yang halal dan haram.

Ekonomi syari'ah mempunyai pengertian yang berbeda, Kita perlu memahami pengertian ekonomi secara umum. Secara etimologi, ekonomi berasal dari bahasa Yunani *"aikonomia"* yang terdiri dari dua kata yaitu *aikos* yang berarti rumah tangga dan *nomos* yang berarti aturan. Jadi, ilmu ekonomi adalah ilmu yang mengatur rumah tangga. Dalam bahasa Inggris disebut *"economics"*.

[40] Burhanudin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 3-4.
[41] Departemen Agama RI, Mushaf Al-Qur'an Terjemah Edisi Tahun 2002. Jakarta: Al-Huda, 2005), 500.

Menurut Paul Anthony Samuelson sebagaimana dikutip oleh Ely Masykuroh, yang dimaksud dengan ilmu ekonomi adalah ilmu yang membicarakan tentang studi mengenai cara-cara manusia dan masyarakat dalam menjatuhkan pilihannya, dengan atau tanpa menggunakan uang untuk menggunakan sumber-sumber produktif langka yang dapat mempunyai kegunaan-kegunaan alternatif, untuk memproduksi berbagai barang dan mendistribusikannya untuk dikonsumsi, baik waktu sekarang maupun akan datang, untuk berbagai golongan dan kelompok dalam masyarakat. [42]

Selain pengertian yang telah disebutkan di atas, Muhammad Nejatullah Siddiqi berpendapat yang dimaksud ekonomi Islam adalah *"the Muslim thinkers response to the economics challenger of their times. This response is naturallu inspired by the teaching of Qur`an and Sunnah as well as rooted in them."* (Ekonomi Islam adalah respons pemikir Islam (muslim) terhadap tantangan ekonomi pada masa tertentu. Dalam usaha keras ini mereka dibantu oleh Al-Qur'an dan As-Sunnah, akal dan ijtihad serta pengalaman). [43]

Al-Qur'an sebagai pedoman hidup manusia di dunia mempunyai andil penting dalam kehidupan bermasyarakat, yaitu terdiri atas aturan-aturan mencakup keseluruhan sisi kehidupan

[42] Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana, 2012), 5.
[43] Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syari'ah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, 7.

manusia. Secara garis besar, aturanaturan tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) bagian yaitu aqidah, akhlak dan syari'ah. [44]

Dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa syari'at Islam memandang tujuan dari aktivitas ekonomi adalah: pertama, memenuhi kebutuhan hidup seseorang secara sederhana; kedua, memenuhi kebutuhan keluarga baik yang dharūri, dhanni, maupun yang tahsini; ketiga, memenuhi kebutuhan jangka panjang; keempat, menyediakan kebutuhan keluarga yang ditinggalkan; kelima, memberi bantuan sosial dan sumbangan bagi yang memerlukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Allah SWT; dan keenam, menerapkan ilmu ekonomi dalam praktik sehari-hari bagi individu, keluarga, kelompok masyarakat dan pengusaha dalam rangka mengorganisasi faktor produksi, distribusi, dan pemanfaatan barang dan jasa yang dihasilkan berdasarkan syari'at Islam.

5. Menara *Base Transceiver Station*

a. Penegertian 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

[44] Eko Suprayitno, *Ekonomi Islam: Pendekatan Ekonomi Makro Islam dan Konvensional* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), 1.

seluler seperti handphone, telepon rumah, dan sejenis gawai lainnya, kemudian sinyal radio yang dihasilkan akan diubah menjadi sinyal digital. 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.[45]

b. 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 Gresik.

[45] Susanti dan Noorhadi Rahardjo, "Evaluasi Cakupan Sinyal BTS Secara Spasial di Sebagian Kabupaten Buleleng Provinsi Bali", Jurnal Bumi Indonesia, 172.

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

1) Menara harus diguanakan secara bersama dengan tetap memperhatikan kesinambungan pertumbuhan industri telekomunikasi demi efisiensi dan efektifitas penggunaan ruang.
2) Pembangunan menara dapat dilakukan oleh: penyelenggara telekomunikasi, penyedia menara, dan kontraktor menara
3) Pembangunan tersebut harus memiliki izin mendirikan menara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari instansi yang berwenang.
4) Pembangunan menara harus sesuai dengan standar baku tertentu untuk menjamin kemanan lingkungan sekitar dengan memperhitungkan faktor-faktor yang menentukan kekuatan dan kestabilan konstruksi menara.
5) Space penempatan antena dan perangkat telekomunikasi untuk penggunaan bersama;
6) Ketinggian menara
7) Struktur menara
8) Rangka struktur menara;
9) Pondasi menara;

10) kekuatan angin[46]

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:

1) Petanahan (grounding)
2) Menara
3) Antena
4) Lampu halangan penerbangan (Aviation Obstruction Lighting)
5) Site Identity
6) Shelter.[47]

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

1) Nama pemilik menara
2) Lokasi menara
3) Tinggi menara
4) Tahun pemasangan menara
5) Kontraktor menara
6) Beban maksimum menara[48]

[46] Pasal 2-7 Permenkominfo Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Peraturan Khusus Mengenai Syarat Pembangunan Menara Telekomunikasi.
[47] Mhade Adi Wijaya, "Arahan Pengendalian Bangunan Base Transceiver Station di Kota Probolinggo", Jurnal Online Mahasiswa Bidang Perencanaan Wilayah & Kota, Vol. 1, No. 1, 2014, 6.
[48] Tri Jata Ayu Pramesti, "Syarat dan Prosedur Pembangunan Menara Telekomunikasi", hukumonline.com, diakses pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2020, pukul 19.30 WIB.

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.

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.[49]

c. 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

[49] Pasal 8 PERBUP Kabupaten Banyumas Nomor 33 Tahun 2017 Tentang Perizinan Pembangunan Menara.

positif dan negatif tentang adanya menara tersebut adalah sebagai berikut:

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

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian empiris atau studi lapangan *(field research)*. Penelitian empiris menempatkan kajian gejala sosial[50]. Oleh karena itu dalam penelitian ini selalu dikaitkan dengan masalah sosial, dalam arti data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti akan dideskripsikan disertai analisa semaksimal mungkin kemampuan peneliti, sehingga diharapkan benar-benar valid.

Fokus dari penelitian ini adalah, peneliti ingin mengetahui tentang mekanisme perjanjian sewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi di Desa Mentaras.

B. Pendekatan Penelitian

Dipandang dari segi prosedur yang ditempuh penulis dalam aktifitas penelitian, skripsi ini menerapkan pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus-menerus sampai datanya jenuh.

Pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskritif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh

[50] Peter Mahmud Marjuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Pradana Media Grup,2005), 87.

responden secara tertulis ataupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.[51]

Oleh karena itu, penulis harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sabagai data, bahan hukum mana yang yang relevan dan ada hubungannya dengan materi penelitian.Dengan begitu, dalam analisis dengan pendekatan kualitatif ini yang dipentingkan adalah kualitas data.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian sertan informan yang dipilih oleh peneliti yaitu tempat yang diaman diambil beberapa sampel penelitian dan pengambilan data yang diperlukan untuk hasil penelitian. Peneliti mengambil tempat di Menara BTS di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. Alasan peneliti memilih Desa Mentaras sebagai lokasi penelitian dikarenakan adanya 2 menara yang berbeda provider yang saling berdekatan di dalam satu RT yang berada di tengah-tengah padatnya pemukiman warga. Penelitian dilakukan sejak bulan Maret 2022 – Agustus 2022

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

[51] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 192.

Data primer dalam penelitian hukum merupakan adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penilitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat, sedangkan data hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil kepustakaan terhadap berebagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penilitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.[52] 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 (PT Dayamitra Telekomunikasi) dan pihak yang menyewakan tanah (Bapak Hari Suwarto) yang melakasanakan akad
b. Warga masyarakat yang terdampak radius Menara Telekomunikasi Base Transceiver Station. Di sini warga yang terdampak radius berjarak 60 meter, hal ini dihitung sesuai dengan tinggi menara diantaranya: (Ibu Rasemu, Bapak Harno, Mas Ulum).

2. Sumber Data Sekunder

Sumber Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer. Menurut Soerjo Soekamto menyatakan menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain

[52] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 156.

mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, bahkan hasil- hasil penelitian yang bersifat laporan Soerjono Sukamto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil- hasil penelitian yang berwujud laporan.[53] Dalam hal ini penulis mencari sumber data pendukung yang diperoleh dari surat perjanjian sewa tanah, Peraturan Daerah, 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 Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. Dalam penelitian hukum empiris, teknik pengumpulan data terdapat 2 (dua) teknik yang dapat digunakan, baik gunakan secara sendiri-sendiri maupun digunakan secara bersama-sama sekaligus. Kedua teknik tersebut adalah wawancara dan angket atau kuisioner.[54] Adapun metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah:

1. Wawancara

   Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara. Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.[55]

[53] Soejono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2007), 12.
[54] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 160
[55] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 161.

Adapun model wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara semi terstruktur. Dimana pewawancara memberikan pertanyaan yang sama kepada narasumber, selanjutnya memberikan pertanyaan kembali yang muncul dari jawaban narasumber. Hal ini dilakukan kepada tokoh masyarakat, Pemerintah Desa Mentaras, pemilik tanah, para warga masyarakat yang terdampak radius, dan pihak penyedia layanan telekomunikasi.

2. 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. 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 Perundangundangan. Selain itu peneliti juga mendokumentasikan beberapa foto yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.[56]

[56] Soejono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2007), 24.

F. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang dilakukan. Karena penelitian ini menggunakan metode kualitatif, maka metode pengolahan data dilakukan dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Diantaranya melalui tahap: pemeriksaan data (*editing),* klasifikasi (*classifying),* verifikasi *(verifying),* analisis *(analysing),* dan pembuatan kesimpulan*(concluding).*

1) *Editing* (Pemeriksaan Data)

Editing adalah meneliti data-data yang telah diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan dta yang lain. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses *editing* terhadap hasil wawancara terhadap narasumber Pihak penyewa (PT Dayamitra Telekomunikasi), pihak yang menyewakan tanah (Bapak Hari Suwarto) dan warga masyarakat yang terdampak radius Menara Telekomunikasi Base Transceiver Station diantaranya: (Ibu Rasemu, Bapak Harno, Mas Ulum). Serta beberapa rujukan yang peneliti gunakan dalam menyusun penelitian ini.

2) *Classifying* (Klasifikasi)

Classifying adalah proses pengelompokan semua data baik yang berasal dari hasil wawancara dengan subyek penelitian, pengamatan dan pencatatan langsung di lapangan atau observsi. Seluruh data yang

didapat tersebut dibaca dan ditelaah secara mendalam, kemudian digolongkan sesuai kebutuhan. Hal ini dilakukan agar data yang telah diperoleh menjadi mudah dibaca dan dipahami, serta memberikan informasi yang objektif yang diperlukan oleh peneliti. Kemudian data-data tersebut dipihah dalam bagian-bagian yang memiliki persamaan berdasarkan data yang diperoleh pada saat wawancara dan data yang diperoleh melalui referensi.

3) *Verifying* (Verifikasi)

Verifying adalah proses memeriksa data dan informasi yang telah didapat dari lapangan agar validitas data dapat diakui dan digunakan dalam penelitian. Selanjutnya adalah dengan mengkonfirmasi ulang dengan menyerahkan data yang sudah didapat kepada subyek penelitian, Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa data yang didapat adalah benar-benar valid dan tidak ada manipulasi.

4) *Concluding* (Kesimpulan)

Selanjutnya adalah kesimpulan, yaitu adalah langkah terakhir dalam proses pengolahan data. Kesimpulan inilah yang nantinya akan menjadi sebuah data terkait dengan objek penelitian peneliti. Hal ini disebut dengan istilah *concluding, yaitu* kesimpulan atas proses pengolahan data yang terdiri dari empat proses sebelumnya: *editing, classifying, verifying analyzing.*

G. Analisis Data

Analisi data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengelolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggukan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.[57] Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriftip analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

[57] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 183.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Mentaras

1. Sejarah Singkat Desa Mentaras

   Desa Mentaras adalah satu dari 15 (lima belas) desa yang ada di Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik Propinsi Jawa Timur. Rata–rata penduduk Desa Mentaras adalah bermata pencaharian sebagai Petani, Wiraswasta dan Buruh tani. Tingkat pendidikan masyarakat Desa Mentaras rata–rata adalah tamat Sekolah Sarjana. Desa Mentaras terdiri dari 3 Dusun yaitu, Rejosari, Pondok, Sidobangun. (sumber: kantor desa Mentaras)

2. Geografis

   a) Batas Wilayah Desa Mentaras

   - Sebelah Utara : Desa Sukodono
   - Sebelah Timur : Desa Mojopetung
   - Sebelah Selatan : Desa Madumulyorejo
   - Sebelah Barat : Desa Tebuwung

   b) Luas wilayah terdiri dari:

   - Tanah Sawah : 117.25 Ha.
   - Pekarangan/Halaman : 46.10 Ha.
   - Tegal/kebun : 36.05 Ha.
   - Tambak : 139.25 Ha.

- Lainnya : 35.85 Ha.

  Total Luas : 374.50 Ha.

3. Struktur Pemerintahan Desa / Kelurahan

NO	NAMA LENGKAP	SK PENGANGKATAN	JABATAN
1	AKHMAD SAPUTRO, S.H	141/1073/HK/437.12/2019	Kepala Desa
2	FATHONI, S.Pd	141.2/09/437.114.12/2017	Sekretaris Desa
3	SULIS SETYAWANTO	141/10/437.114.12/2012	Kaur TU & Umum
4	RIFA'I	141/593/403.98/SK/1999	Kaur Keuangan
5	ABDUL KHOLIQ	141/593/403.98/SK/1999	Kaur Perencanaan
6	SARI PURNOMO	141/10/437.114.12/2012	Kasi Pemerintahan
7	MUHARDI	141/10/437.114.12/2013	Kasun Rejosari
8	PUJIYANTO	141/04/403.99.12/2007	Kasun Sidobangun

4. Data Menara Tower di Kecamatan Dukun[58]

No	Kode	Pemilik	Alamat

[58] Sistem Informasi Tower dan Pole Kab. Gresik http://sitopo.gresikkab.go.id/#/RekapKecamatan

1	267	MITRATEL	JL DS BARON RT 03 RW 02
2	268	MITRATEL	JL DS MADUMULYO RT 03 RW 01
3	269	MITRATEL	JL RAYA DS MENTARAS RT 07 RW 04
4	270	MITRATEL	JL RAYA DS MENTARAS RT 07 RW 04
5	271	MITRATEL	JL RAYA LOWAYU
6	272	MITRATEL	JL BANGERAN GENENG RT 06 RW 02
7	273	PT. INDOSAT, TBK	JL DSN LOWAYU RT 33 RW 08
8	274	XL AXIATA	JL RAYA LOWAYU RT 30 RW 02
9	294	MITRATEL	JL RAYA DUKUN
10	392	MITRATEL	JL BLIMBING RT 03 RW 01 DSN ANYAR
11	393	MITRATEL	DSN SEMAMBUNG KIDUL RT 06 RW 03
12	394	MITRATEL	DSN SEMAMBUNG KIDUL RT 06 RW 03

13	395	XL AXIATA	JL RAYA DUKUN KARANG BINANGUN

B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Base Transceiver Station di Desa Mentaras

Berdasarkan hasil penelitian, sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa. Yang pertama dilakukan oleh pihak 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. 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 Mentaras yang dilakukan oleh pihak penyewa PT Dayamitra Telekomunikasi Tbk (berbisnis dengan nama Mitratel) adalah anak usaha Telkom Indonesia yang bergerak di bidang penyewaan infrastruktur telekomunikasi dengan pemilik tanah dibuat dalam bentuk tertulis.

Sebelum perjanjian sewa tanah tersebut dilaksanakan, PT Dayamitra Telekomunikasi mengadakan verifikasi dokumen tanah yang akan disewa yaitu:

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:

   Izin mendirikan bangunan dan pajak bumi bangunan.
3. Asli dokumen agar dapat dilihat *(on the spot)*
4. Melakukan pengecekan dokumen ke kantor arsip daerah ataupun nasional.[59]

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.[60]

[59] Mubarok, SH, Wawancara via Telephone, Legal Officer PT PT Dayamitra Telekomunikasi, Rabu, 13 Juli 2022
[60] Mubarok, SH, Wawancara via Telephone, Legal Officer PT PT Dayamitra Telekomunikasi, Rabu, 13 Juli 2022

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 60 meter, maka pihak penyewa juga harus mendapatkan izin dari warga yang rumahnya berjarak 60 meter. Perhitungan ini didasarkan pada asuransi yang akan diberikan oleh PT Dayamitra Telekomunikasi kepada warga masyarakat, benda, atau tumbuhan yang berada di sekitar lahan yang akan didirikan sebuah menara base transceiver station. 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.

3. Setelah negosiasi disepakati oleh kedua belah pihak, kemudian semua warga melakukan tanda tangan persetujuan.[61]

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: 20x15 m ditambah akses jalan 10x3m
   c. Status kepemilikan tanah No. 00420 atas nama Hari Suwarto
   d. Alamat: Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik

2. Jangka waktu Perjanjian

   Mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa tanah ini, pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sepakat untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 9 September 2009 hingga 8

[61] Mubarok, SH, Wawancara via Telephone, Legal Officer PT PT Dayamitra Telekomunikasi, Rabu, 13 Juli 2022

Sepetember 2019. Yang di dalamnya pihak yang menyewakan setuju untuk memberikan kelonggaran waktu selama satu bulan terhitung sejak tanggal perjanjian ditandatangani, dan pihak yang menyewakan setuju untuk tidak mengenakan uang sepeser pun kepada pihak penyewa pada masa kelonggaran tersebut.

3. Biaya sewa dan Ketentuan Pembayaran

   Biaya sewa tanah yang sudah disepakati antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan adalah Rp. 83.000.000,00. 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 Hari Suwarto.

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 insidentil atas pelaksanaan perjajian 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. Berakhir dan perpanjangan perjanjian sewa menyewa

Pada berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanah antara 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 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.

Pada saat perjanjian ini berakhir PT Dayamitra Telkomsel memperpanjang kontrak sewa, tetapi dalam masa perjanjian tersebut pihak penyewa dan pemilik lahan tidak menginformasikan kepada warga sekitar dan dalam masa perpanjangan tersebut warga sekitar juga tidak mendapatkan biaya kompensasi perpanjangan.

9. 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 menyelasaikan sengketa dalam jangka waktu 30 hari. Maka hal tersebut akan diselesaikan melalui pengadilan di tempat domisili pihak pemilik tanah.

Untuk mengetahui lebih detail tentang bagaimana praktik sewa menyewa tanah untuk pendirian menara base transceiver station yang terjadi di Desa Mentaras 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 Bapak Hari Suwarto 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. Bapak Hari Suwarto melakukan kesepakatan dengan pihak menara pada tanggal 12 Juni 2009 dengan menggunakan bentuk perjanjian yang tertulis. Tanah yang disewakan Bapak Hari Suwarto kepada PT Dayamitra Telekomunikasi seluas 20x15 meter dan luas akses jalan dari jalan umum menuju tempat seluas 10x3meter persegi. Jumlah biaya sewa yang diterima oleh Bapak Hari Suwarto adalah sebesar Rp. 83.000.000,00. untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak perjanjian ditandatangani tanggal 9 September

2009 hingga 8 September 2019. Jumlah uang di atas tidak semuanya untuk Bapak Hari Suwarto, karena masih ada biaya administrasi, pajak-pajak yang memakan biaya sekitar 10 juta dan juga biaya kompensasi untuk warga terdampak radius. Keluarga. Bapak Hari Suwarto menerima total uang bersih hanya sekitar Rp. 65.000.000. Saat ditanya soal apakah ada permasalahan yang terjadi selama perjanjian ini berlangsung, menurut Bapak Hari Suwarto pada saat melakukan kesepakatan perjanjian dengan warga terdampak radius memang berjalan lancar-lancar saja, walaupun terbilang cukup lama karena negosiasi mengenai kompensasi yang berjalan cukup panjang. Tetapi permasalahan terjadi pada saat perjanjian 10 (sepuluh) tahun ini berakhir. Warga terdampak radius mendatangi rumah Bapak Hari Suwarto meminta kompensasi lagi ke Bapak Hari Suwarto sebesar 10% dari total uang sewa perjanjian setelah adanya perpanjangan perjanjian antara Bapak Hari Suwarto dengan pihak penyewa. Sebagai bentuk tanggung jawab maka Bapak Hari Suwarto memberikan dana kompensasi kepada RT dengan nominal yang dirahasiakan kepada penulis [62]

b. Wawancara Kepada Warga Terdampak Radius

1) Wawancara kepada Ibu Rasemu

[62] Wawancara dengan pemilik tanah Bapak Hari Suwarto di Desa Mentaras pada tanggal 11 Juli 2022

Berdasarkan wawancara antara penulis dengan Ibu Rasemu sebagai warga terdampak radius yang memang rumahnya bersebalahan langsung dengan kiri menara, 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 Ibu Rasemu adalah sebesar Rp 5.000.000,00. 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 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. Menurut Ibu Rasemu, pada awal perjanjian memang berjalan baik-baik saja, tetapi ketika perpanjangan 10 tahun itu berakhir,para warga terdampak radius tidak diberitahu kalau

ada perpanjangan kontrak lagi yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan dan pihak penyewa.[63]

2) Wawancara dengan Bapak Harno

Berdasarkan wawancara kepada Bapak Harno sebagai warga terdampak radius dan termasuk orang yang berpendidikan karena beliau mengajar di sekolah dasar. 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 Bapak Harno sebesar Rp 5.000.000,00. 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 5.000.0000,00. 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 Bapak Harno sebenarnya warga tidak masalah dengan poin-poin perjanjian yang sudah diberitahu pada saat sosialisasi. Tetapi beliau menyayangkan kenapa warga tidak

[63] Wawancara dengan Ibu Rasemu, warga terdampak radius di Desa Mentaras pada tanggal 11 Juli 2022

tahu soal perpanjangan yang dilakukan antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah.[64]

3) Wawancara dengan Mas Ulum

Berdasarkan wawancara kepada Mas Ulum, 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 Ulum adalah sebesar Rp. 1.000.000,00. (karena berada di ring 2) untuk jangka waktu 10 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.[65]

C. Analisis Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c dan Hukum Ekonomi Syariah

1. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 3 c

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

[64] Wawancara dengan Bapak Harno, warga terdampak radius di Desa Mentaras pada tanggal 12 Juli 2022

[65] Wawancara dengan Mas Ulum, warga terdampak radius di Desa Mentaras pada tanggal 11 Juli 2022

kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata, mendukung kehidupan ekonomi dan kegiatan pemerintahan, serta meningkatkan hubungan antar bangsa.[66]

Permasalahan ini mengacu kepada peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi yang berbunyi:

"*mewujudkan tertib penyelenggaraan menara yang menjamin keandalan teknis menara dari segi keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan"*

Bedasarkan pasal diatas yang membahas terkait jaminan tentang keselamatan, kesehatan, dan kenyamaanan masyarakat, khususnya yang bertempat tinggal di sekitar Menara tersebut. Dalam pasal ini menjelaskan bahwa adanya beberapa jaminan yang harus terimplementasi dari pembangunan menara.

1. Jaminan dari segi keselamatan.

   Salah satu jaminan yang tertulis dalam peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi adalah jaminan keselamatan. Tertulis jelas bahwa dengan adanya pembangunan menara telekomikasi pada suatu wilayah yang terdapat penduduk maka diharuskan bagi pihak menara untuk menjamin keselamatan pihak sekitar dengan

[66] Pasal 3 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi

menyiapkan kemanan yang matang, menjaga kekuatan suatu menara dll.

2. Jaminan dari segi kesehatan

   Salah satu jaminan yang tertulis dalam peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi adalah jaminan kesehatan. Dengan adanya jaminan kesehatan maka pihak menara harus menjamin kesehatan masyarakat sekitar terkait pendirian menara tersebut dan apabila ada warga sekitar yamg sakit akbit dampak radius maka, pihak penyewa harus bertanggung jawab.

3. Jaminan dari segi kenyamanan

   Salah satu jaminan yang tertulis dalam peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi adalah jaminan kenyamanan. Bukan hanya jaminan jaminan keselamatan dan kesehatan saja yang harus di prioritaskan, tetapi jaminan kenyamanan juga harus terimplementasi secara merata kepada masyarakat sekitar agar dengan adanya pendirian menara tidak menimbulkan keresahan bagi masyarakat.

Dengan adanya perlindungan hukum yang diberikan oleh pemilik tower kepada masyarakat, maka dari pemilik tower menyadari untuk melakukan tanggung jawabnya atau ganti rugi terhadap

lingkungan sekitarnya. Ganti rugi berarti mengganti kerugian atau kompensasi untuk menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan. Kerugian adalah yang menimpa seseorang, baik yang menyangkut dirinya atau harta kekayaannya. Sehingga menimbulkan berkurangnya kualitas, kuantitas dan manfaatnya. Jika salah satu pihak melakukan pelanggaran maka perlu adanya tanggung jawab untuk mengganti atau menutupi kerugian tersebut

Seperti yang telah di sepakati oleh pihak Menara dengan kepala desa terkait pemberian jaminan yang diberikan kepada warga Mentaras, dalam perbincangan yang dilakukkan oleh kepala desa dengan pihak Menara: *"Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa. Belaiau menerima berkas perizinan dari pihak penyewa yaitu PT Dayamitra Telekomunikasi kemudian mencocokkan dengan peraturan-pertauran yang ada, setelah diteliiti dan di musyawarahkan dengan pihak desa telah sesuainya berkas peizinan. Dalam masa pembangunan sampai berdirinya menara telekomunikasi Beliau ikut andil dalam mengamati pembangunan tersebut dan tidak ditemukan adanya kejanggalan atau komplain dari masyarakat Desa atau warga sekitar."*[67]

Dengan adanya janji yang telah di utarakan pihak Menara kepada warga Mentaras dengan perantara kepala desa maka janji tersebut harus terimplementasikan dengan nyata.

[67] Wawancara dengan Bapak Suparto, Kepala Desa Mentaras pada tanggal 12 Juli 2022

Jamianan tersebut harus tersalurkan secara merata kepada masyarakat sekitar sesuai dengan peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi.

2. Menurut Hukum Ekonomi Syariah

Di dalam agama Islam, sewa menyewa atau ijarah itu diperbolehkan asalkan di dalam praktiknya tidak ada yang menyimpang dari syariat yang telah ditentukan. Sewa menyewa di dalam Islam biasa disebut ijarah 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.

a. Rukun dan Syarat Ijarah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti di dalam perjanjian antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah menggunakan perjanjian dengan bentuk tertulis. Jika melihat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 296 ayat (2) yang berbunyi "akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan isyarat".[68] Jadi dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang telah

[68] Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Tahun 2011, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 80.

dibuat antara 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 ijarah maka dapat dilihat dari pemenuhan rukun dan syarat ijarah, di antaranya: adanya pihak yang bertransaksi (mu'jir dan musta'jir), adanya sighat, ujrah, dan manfaat.

1) Adanya mu'jir dan musta'jir

Mu'jir adalah pihak penyewa tempat atau pihak menara telekomunikasi sedangkan musta'jir adalah yang menyewakan tanahnya. Untuk dapat melakukan perjanjian, maka mu'jir dan musta'jir harus cakap hukum, berakal, dan tamyiz. 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 sesmua 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.

2) Sighat akad (Ijab dan Kabul)

Ijab merupakan suatu ungkapan yang pertama kali diucapkan oleh salah satu dari pihak yang melekukan akad. Sedangkan kabul adalah ungkapan kedua yang diucapkan oleh seseorang yang melakukan akad, yang menunjukan kesepakatan dan persetujuannya terhadap pernyataan yang disampaikan oleh orang yang pertama (ijab). [69]

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 ijarah tentang sighat akad telah terpenuhi dalam akad sewa menyewa tanah untuk pendirian menara base transceiver station di Desa Mentaras.

3) Ujrah

Ujrah adalah upah yang diberikan oleh pihak penyewa kepada PT Dayamitra Telekomunikasi selaku pihak yang menyewa tanah kepada Bapak Hari Suwarto selaku pemilik tanah. Kebijakan ujrah atau nominal upah yang diberikan oleh

[69] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 116

PT Dayamitra Telekomunikasi kepada Bapak Hari Suwarto sebesar Rp 83.000.000,00. dengan jangka waktu 10 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 Bapak Hari Suwarto uang yang dibagikan kepada warga terdampak radius sekitar 20 juta rupiah dengan rincian 5 juta untuk warga yang berada di ring 1 dan 1 juta untuk warga yang berada di ring 2. Walaupun ada perbedaan 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 ijarah.

4) 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:

a) Objek akad harus suci
b) Objek akad memiliki manfaat
c) Objek akad sepenuhnya milik sendiri [70]

[70] Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Tahun 2011, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 17.

d) Objek akad dapat diserahterimakan.

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

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'. [71]

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 ijarah.[72] Di dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.112/DSN-MUI/IX/2017 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 297 juga

[71] Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 54.
[72] Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), 127.

dijelaskan bahwa “akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan Bersama”.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. 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. Jika di tinjau dari persyaratan yang tertera pada perjanjian maka pihak penyewa sudah memenuhi syarat pendirian menara.
2. Menurut peraturan daerah kabupaten Gresik Nomor 19 tahun 2012 pasal 3 c tentang Pengaturan Penataan, pembangunan dan pengendalian menara telekomunikasi jika ditinjau dari segi pemaliharaan dan cangkupannya sudah terpenuhi karena telah terlaksananya jaminan-jaminan yang seharusnya diberikan oleh pihak menara kapda masyarakat.
3. Di dalam rukun akad ijarah disebutkan bahwa yang terpenting mu'jir dan musta'jir sepakat pada perjanjian tersebut dan tidak melanggar poin-poin yang sudah disetujui.

B. Saran

1. Sebaiknya 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. Sebaiknya 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. Sebaiknya 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 ijarah tersebut, karena dikhawatirkan ada hal yang tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Abdi, Zainal. *Industri Telekomunikasi: Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi dan Kemaju Bangsa*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2006.

Agama RI. Departemen, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah Edisi Tahun 2002.* Jakarta: Al-Huda, 2005.

Amalia. Nanda, *Modul Praktik Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*. Aceh: Unimall Press, 2015.

Anshori. Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

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

Burhanudin S. Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

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

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).

Fauzi, Asyik. "Perencanaan Kebutuhan Base Transceiver Station (BTS) Dan Optimasi Penempatan Menara Bersama Telekomunikasi", *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Komunikasi dan Informatika* Vol. 4 No. 3 Maret - Juni 2014.

Ghazaly. Abdul Rahman, dkk,*Fiqih Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

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.

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

Mahmud. Marjuki. Peter, *Penelitian Hukum*. Jakarta: KencananPradana Media Grup, 2005.

Manan. Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan*. Peradilan Agama. Jakarta: Kencana, 2012.

Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. P*erikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah 2017.

Mustofa. Imam, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer,* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Moleong. Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif, cet ke-20,* Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005.

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

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

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

Sahran. Sohar, Ru'fah Abdullah, Fikih Muamalah, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Saifulllah. *Buku Panduan Metodologi Penelitia*n, Malang: Fakultas Syariah UIN, 2006.

Santoso, Urip. "Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian", *Yuridika*: Volume 33 No. 2, Mei 2018.

Soviani, Arsy, Ngadino dan Budi Ispriyarso. "Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan Menara Base Transceiver Station*",* *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2 ,2019.

Suryati. Hukum Perdata, Yogyakarta: Suluh Media, 2017.

Suprayitno. Eko, Ekonomi Islam: Pendekatan Ekonomi Makro Islam dan Konvensional, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005.

Syafe'i. Rachmat, *Ilmu Ushul Fiqih*, Bandung: Pustaka Setia, 2007.

Tirta Tri Wardana, Daniel. "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS". *Skripsi*. Jember: Universitas Jember. 2014.

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

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

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

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

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

Wikipedia Ensiklopedia Bebas, *https://id.wikipedia.org/wiki/Base_Transceiver_Station* diakses pada 18 Juni 2021, pukul 19.03.

LAMPIRAN

A. Foto-foto

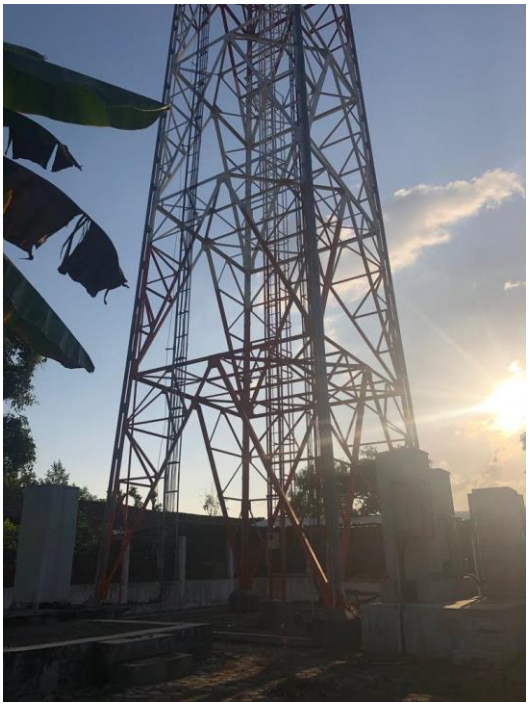


Foto Menara tower yang berada di desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik diambil pada tanggal 11 Juli 2022



Foto akses jalan menuju Menara tower di Desa Mentaras Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, diambil pada tanggal 11 Juli 2022



Foto wawancara dengan Bapak Hari Susanto selaku pemilik tanah terkait mekanismedan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Dilaksanakan di kediaman beliau dan diambil pada tanggal 11 Juli 2022



Wawancara dengan Bapak Suparto selaku Kepala Desa Mentaras terkait perizinan penelitian dan kondisi masyarakat desa Mentaras. Dilaksanakan di Balai Desa Mentaras dan diambil pada tanggal 12 Juli 2022



Wawancara dengan Ibu Rasemu selaku warga terdampak radius yang berada di ring 1 terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Dilaksanakan di kediaman beliau dan diambil pada tanggal 12 Juli 2022



Wawancara dengan Mas Ulum selaku warga terdampak radius terkait mekanisme dan poin-poin yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Dilaksanakan di kediaman beliau dan diambil pada tanggal 12 Juli 2022

B. Daftar Hasil Wawancara

Wawancara dengan Bapak Hari Suwarto selaku pemilik tanah untuk pendirian menara tower di Desa Mentaras.

> *"Berdasarkan wawancara penulis dengan pemilik lahan Hari Suwarto. Dia terlalu tua untuk bekerja di tanah, jadi dia menyewakan tanahnya, beliau setuju untuk menerima tawaran itu. Tanah yang disewakan kepada PT Dayamitra Telekomunikasi oleh Hari Suwarto berukuran lebar 20 x 15meter dan akses menuju lokasi dari jalan umum seluas 10 x 3 meter persegi. Total sewa yang diterima Pak Hari Suwarto adalah Rp83.000.000,00. 10 tahun terhitung sejak tanggal kontrak 9 September 2009 sampai dengan 8 September 2019. Saat ditanya apakah ada masalah dengan perjanjian beliau menjawab semua berjalan dengan lancar."*

Wawancara dengan Bapak Suparto selaku Kepala Desa Mentaras

> *"Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa. Belaiau menerima berkas perizinan dari pihak penyewa yaitu PT Dayamitra Telekomunikasi kemudian mencocokkan dengan peraturan-pertauran yang ada, setelah diteliiti dan di musyawarahkan dengan pihak desa telah sesuainya berkas peizinan. Dalam masa pembangunan sampai berdirinya menara telekomunikasi Beliau ikut andil dalam mengamati pembangunan tersebut dan tidak ditemukan adanya kejanggalan atau komplain dari masyarakat Desa atau warga sekitar."*

Wawancara Kepada Warga Terdampak Radius

1. Ibu Rasemu

> *"Berdasarkan wawancara antara penulis dengan Ibu Rasemu sebagai warga terdampak radius yang memang rumahnya bersebalahan langsung dengan kiri menara, 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 Ibu Rasemu adalah sebesar Rp 5.000.000,00. 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 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."

2. Bapak Harno

Berdasarkan wawancara kepada Bapak Harno sebagai warga terdampak radius dan termasuk orang yang berpendidikan karena beliau mengajar di sekolah dasar. 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 Bapak Harno sebesar Rp 5.000.000,00. 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 5.000.0000,00. 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.

3. Mas Ulum

Berdasarkan wawancara kepada Mas Ulum, 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 10 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.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



A. Data Pribadi

1. Nama Lengkap : Muhammad Fahrun Nizam
2. Tempat Tanggal Lahir : Gresik, 04 Februari 1998
3. NIM : 18220171
4. Tahun Masuk UIN : 2018
5. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
6. Nama Orang Tua : Ayah : Nur Arifin
   Ibu : Masrifah
7. Alamat : Ds. Mentaras Rt 07 Rw IV Kec. Dukun Kab Gresik, Jawa Timur 61155
8. No HP : 082143081608
9. E-mail : Fahrunnizam27@gmail.com

B. Pendidikan Formal

TK Tarbiyatul Athfal Mentaras	2002 – 2004
MI Tarbiyatus Shibyan Mentaras	2004 – 2010
MTsN Babat Lamongan	2010 – 2013
Ponpes Darussalam Gontor Ponorogo	2013 – 2017