

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis dengan judul: **ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN *LAND RENT* PADA MENARA *BASE TRANSRECEIVER STATION* DI KELURAHAN SUMUR PECUNG KECAMATAN SERANG KOTA SERANG**, sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) yang diajukan kepada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten ini sepenuhnya asli merupakan karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan sumbernya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil plagiarisme atau mencontek karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar sarjana yang saya terima ataupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 06 Oktober 2022

Febi Muhaedi
NIM:171130160

ABSTRAK

Nama: Febi Muhaedi, NIM: 171130160, Judul: Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian *Land Rent* Pada Menara *Base Transreceiver Station* Di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten M/1442 2022 H.

Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis hukum Islam terhadap perjanjian *land rent* pada menara *base transreceiver station*. Hal ini didasarkan pada pertimbangan masih banyaknya kasus tentang praktik sewa menyewa tanah yang belum sesuai dengan rukun dan syarat yang di anjurkan oleh islam.

Sejalan dengan hal di atas, maka penelitian ini akan fokus pada masalah: Faktor-faktor apa yang Berpotensi Dapat Mendukung dan menjadi Hambatan dalam Perjanjian *Land Rent* pada Menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang, Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian *Land Rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang..

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui faktor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam perjanjian *Land Rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang, untuk mengetahui perspektif hukum Islam terhadap perjanjian *Land Rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang..

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu mengambil data-data melalui wawancara langsung sebagai sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder yang bersumber dari buku, jurnal, data digital dan sumber yang relevan dengan penelitian.

Hasil penelitian menunjukan bahwa : 1) Faktor pendukung dalam proses pendirian Base Transceiver Station (BTS) adalah penyediaan infrastruktur jaringan layanan yang luas dan cepat dalam waktu singkat, sedangkan Faktor penghambat dalam proses sewa menyewa lahan yang dilakukan untuk pendirian *Base Transceiver Station* (BTS) sebagian besar yang muncul adalah permasalahan dengan warga dan tentang perijinan. 2) Dalam akad *ijarah* 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 Kelurahan Sumur Pecung.

Kata Kunci : *Ijarah*, *Land Rent*, Sewa-menyewa



FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Nomor : Nota Dinas
Lampiran : 1(Satu) Eksemplar
Perihal : **Ujian Skripsi**

Kepada Yth
Dekan Fak. Syariah
UIN “SMH” Banten
Di -
Serang

Assalamu’alaikum Wr. Wb.

Diperkenalkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi atas **Febi Muhaedi**, NIM: 171130160, dengan judul skripsi: **Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian *Land Rent* Pada Menara Base Transreceiver Station Di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang**”. dapat diajukan dalam sidang *Munaqaysah* pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian atas segala perhatian Bapak, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Serang, 06 Oktober 2022

Pembimbing I

Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H
NIP. 19650802 199203 2003

Pembimbing II

Ika Atikah, S.H.I., M.H
NIP. 19870516 201903 2008

PERSETUJUAN

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN *LAND RENT* PADA MENARA *BASE TRANSRECEIVER STATION* DI KELURAHAN SUMUR PECUNG KECAMATAN SERANG KOTA SERANG

Oleh:

FEBI MUHAEDI
NIM: 171130160

Menyetujui:

Pembimbing I



Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H
NIP. 19650802 199203 2003

Pembimbing II



Ika Atikah, S.H.I., M.H
NIP. 19870516 201903 2008

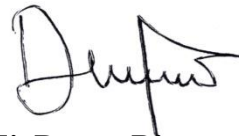
Mengetahui:

Dekan
Fakultas Syariah



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si.,
NIP. 1967002 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi a.n **Febi Muhaedi**, NIM: 171130160, dengan judul skripsi: **Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian *Land Rent* Pada Menara *Base Transreceiver Station* Di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang**, telah diajukan dan disidangkan dalam sidang munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada hari tanggal, Rabu 26 Oktober 2022 memperoleh Gelar Sarjana Hukum Serata 1 (S-1) pada Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten

Serang, 26 Oktober 2022

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota



Dr. H. M. Ishom, M.A.
NIP. 19760623 200604 1 002

Sekretaris Merangkap Anggota



Ika Atikah, S.H.I., M.H.
NIP. 19870516 201903 2008

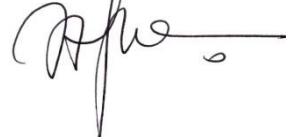
Anggota,

Penguji I



Dr. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H.
NIP. 19690906 199603 2 002

Penguji II



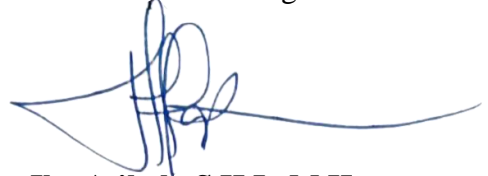
Humaeroh, S.Ag., M.Pd.
NIP. 200607741

Pembimbing I



Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H.
NIP. 19650802 199203 2003

Pembimbing II



Ika Atikah, S.H.I., M.H.
NIP. 19870516 201903 2008

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala nikmat yang telah diberikan, shalawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw.

Saya persembahkan skripsi ini untuk kedua Orang Tua tercinta (Ema Maripat dan Bapak Nur Muhani (alm)), sosok yang sangat luar biasa dalam hidup saya, yang selalu memberikan segalanya. Mereka adalah sumber motivasi saya dalam bergerak, terutama dalam menyelesaikan skripsi ini..

Motto:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“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”.

(Al-Qashas 26)

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Febi Muhaedi, dilahirkan di Serang pada tanggal 04 April 2000, merupakan anak ke tiga dari tiga bersaudara dari pasangan Ibu Maripat dan Bapak Nur Muhani (alm) yang beralamat di Lingkungan Ciloang

Pendidikan formal yang ditempuh penulis yaitu pada tingkat sekolah dasar di SD Negeri Cipocok Jaya 4 Kota Serang, lulus pada tahun 2011, SMP Islam Daarul Falah, lulus pada tahun 2014 dan SMA Negeri 6 Kota Serang lulus pada tahun 2017, lalu melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten mengambil studi Hukum Ekonomi Syariah.

Selama menjadi mahasiswa penulis pernah berproses di organisasi yaitu Himpunan Mahasiswa Serang (HAMAS) masuk pada tahun 2017-sekarang dan HMJ Hukum Ekonomi Syariah 2018.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana strata satu pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten . Shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw sebagai suri tauladan bagi umat Islam hingga akhir zaman.

Alhamdulillah atas ridho Allah SWT, dan usaha yang sungguh –sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian *Land Rent* Pada Menara Base Transreceiver Station Di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang**

Oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini, diantaranya:

- a. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd, Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan menegembangkan UIN SMH Banten lebih maju.

- b. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H, M.Si, Dekan Fakultas Syariah Universitas Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi menyelesaikan skripsi ini.
- c. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E, Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
- d. Ibu Hj. Ida Mursidah, S.H, M.M, M.H, Pembimbing I, dan Ibu Ika Atikah, S.H.I, M.H, Pembimbing II, yang telah memberikan nasihat, pengarahan, perbaikan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi.
- e. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
- f. Ketua Telkom Regional Kota Serang yang bersedia memberikan izin, data dan informasi untuk penelitian penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
- g. Orang tua dan Keluarga yang selalu memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- h. Eka Susilawati Amd.Keb, yang telah memberikan motivasi dan arahan kepada penulis.

- i. Mahaludin, S.Kep, yang telah memberikan semangat motivasi dan arahan kepada penulis.
- j. Mila Muharani S.E, teman terbaik yang selalu memberikan motivasi terbaik yang tiada henti dan selalu mengingatkan,memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
- k. Sahabat seperjuangan, terkhusus kepada keluarga besar Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017 HES-D yang telah berjuang bersama-sama untuk menyelesaikan tugas akhir kuliah ini.
- l. Kawan-kawan Himpunan Mahasiswa Serang UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan banyak pengalaman dan wawasan baru selama berproses di organisasi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, karena mengingat penulis masih dalam tahap belajar, maka dari itu penulis memohon maaf jika dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan , namun penulis sudah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan skripsi ini, maka dari itu penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk banyak pihak.

Serang, 06 Oktober 2022

Penulis

Febi Muhaedi

DAFTAR ISI

PERYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS	iii
LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQOSAH	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Masalah.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Penelitian Terdahulu yang Relevan	11
F. Kerangka Pemikiran.....	14
G. Metode Penelitian	25
H. Teknik Analisis Data.....	32
I. Sistematika Penulisan.	35
BAB II GAMBARAN UMUM KELURAHAN SUMUR PECUNG	
KECAMATAN SERANG, KOTA SERANG	
A. Gambaran Umum Kelurahan Sumur Pecung	38
B. Visi dan Misi Kelurahan Sumur Pecung	39
C. Struktur organisasi Kelurahan Sumur Pecung	40
D. Geografi dan demografi kelurahan sumur pecung	45

BAB III LANDASAN TEORI

A. Pengertian <i>Ijarah</i>	57
B. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	65
C. Syarat dan Rukun <i>Ijarah</i>	71
D. Macam-macam <i>Ijarah</i>	79
E. Akad <i>Ijarah</i>	81
F. Land Rent (Sewa Tanah).....	88
G. Teori Pertanggungjawaban	91
H. Teori Tower <i>Base Transreceiver Station</i> (BTS)	99

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP LAND RENT PADA MENARA BASE TRANSRECEIVER STATION DI KELURAHAN SUMUR PECUNG KECAMATAN SERANG KOTA SERANG

A. Faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam Perjanjian <i>Land Rent</i> pada Menara <i>Base Transreceiver Station</i> di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang	109
B. Analisis Hukum Islam terhadap Perjanjian <i>Land Rent</i> pada menara <i>Base Transreceiver Station</i> di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang	125

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	137
B. Saran	139

DAFTAR PUSTAKA