

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian dalam suatu tatanan kehidupan sosial masyarakat merupakan hal yang diperbolehkan dalam perspektif Negara maupun Islam. Selama dalam perjanjian tersebut ada kesepakatan yang disepakati oleh pihak-pihak yang terikat pada sebuah perjanjian maka, hal itu sah secara hukum positif maupun hukum syariah. Namun demikian, pada prakteknya suatu perjanjian tetap memiliki celah yang berpotensi menimbulkan konflik akibat ketidaksepahaman antara salah satu pihak dengan pihak lainnya.

Perjanjian antar para pihak yang saling mengikatkan dirinya dapat terjadi antara seseorang manusia dengan individu manusia lain, organisme dengan korporasi/perusahaan maupun korporasi dengan korporasi lainnya. Perjanjian antar masing-masing pihak tersebut lazimnya ditulis dan disaksikan oleh setidaknya dua orang saksi menurut hukum Islam. Hal itu

dijalankan sebagai bagian dari upaya mengamankan para pihak dalam perikatan diri dalam sebuah perjanjian dari hal-hal yang dapat menjadikan perjanjian tersebut rusak.¹ Sehingga, perjanjian itu memiliki marwah yang jelas dalam pelaksanaannya.

Perjanjian antar pihak dapat berupa perjanjian jual-beli, perjanjian sewa, perjanjian kerja, perjanjian utang-piutang, perjanjian kerjasama dan lain sebagainya. Dalam konteks ini, Penulis akan memfokuskan perjanjian antar para pihak dengan perjanjian yang dikenal sebagai sewa, khususnya perjanjian sewa dengan objek berupa lahan. Perjanjian sewa dengan objek lahan ini juga akan dispesifikasikan dengan perjanjian antara korporasi dengan individu yang saling mengikatkan diri untuk menggunakan dan menyewakan lahannya bagi kepentingan pihak penyewa.

Telekomunikasi ialah salah satu industri bisnis yang relatif cukup banyak diminati oleh perusahaan-perusahaan

¹Nuktoh Arfawie Kurdie, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2005), h. 19.

besar, baik dalam skala nasional maupun internasional.² Industri Telekomunikasi termasuk bisnis yang menggiurkan sebab melibatkan jumlah konsumen dan juga nilai pasar yang sangat besar.³ Oleh karena itu industri pertelekomunikasian ini berkembang relatif cukup pesat, sebab manfaatnya selalu dibutuhkan masyarakat. Setiap perancangan, pengiriman ataupun penerimaan dari segala bentuk informasi dalam jenis tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara serta bunyi melalui sistem kawat optik (*fiber optic*), radio maupun sistem yang dapat dikategorikan sebagai gelombang-gelombang elektromagnetik lainnya yang berfungsi sebagai transmisi komunikasi massa.⁴

Pembangunan jaringan dan infrastruktur telekomunikasi di Indonesia mengemban visi dan juga misi yang sangat komprehensif. Telekomunikasi. ialah..instrumen pemersatu bangsa dan/atau pendorong bagi pertumbuhan

²Citrawati Fitri Kartika, Imam Hanafi dan Hermawan, “*Good Environmental Governance*”, (Malang : UB Press, 2012), h. 4.

³Gatot S. Dewa Broto, “*The PR (Public Relations): Tantangan Public Relations di Era Keterbukaan Informasi*”, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 15.

⁴Shandi Noris, Maulana Ardhiansyah dan Alvino Octaviano, *Komunikasi Data*, Cetakan Pertama, (Tangerang : Unpam Press, 2020), h. 89.

ekonomi dan pembangunan secara keseluruhan. Oleh karena itu, perluasan dan pemerataan bagi fasilitas transmisi telekomunikasi merupakan suatu kewajiban apabila dilihat dari perspektif kepentingan yang lebih luas sebagaimana tercantum dalam Pasal.3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyelenggaraan telekomunikasi mempunyai arti strategis dalam upaya memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa, memperlancar kegiatan pemerintahan, mendukung terciptanya tujuan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, serta meningkatkan hubungan antar bangsa”.

Perspektif dalam hukum ekonomi syariah dalam sewa lahan (*Land Rent*) yang diperuntukkan bagi pendirian menara telekomunikasi sejatinya merupakan perjanjian yang sah selama ia tidak mengandung unsur-unsur atau elemen-elemen yang berpotensi merugikan pihak tertentu. Namun demikian, dalam konteks ini terkadang pihak korporasi menyembunyikan beberapa pasal yang dapat merugikan pihak penyewa lahan. Sehingga, hal itu merupakan suatu larangan yang bertentangan

dengan perspektif hukum syariah namun tetap sah di hadapan hukum positif.⁵

Perjanjian sewa lahan yang dilakukan oleh perusahaan penyedia layanan telekomunikasi dengan masyarakat kerap menimbulkan sejumlah persoalan yang kompleks. Salah satu persoalan tersebut adalah mengenai pasal *force majeure* ketika ada bencana yang menimpa rumah warga oleh sebab tower *Base Transreceiver Station* (BTS) terkadang kesalahan tersebut dilimpahkan kepada pihak penyewa lahan, atau karena ketidaktahuan penyewa lahan dirinya berinisiatif untuk memberikan kompensasi kepada masyarakat terdampak pembangunan tower *Base Transreceiver Station* (BTS).

Selain persoalan sebagaimana disebutkan dalam uraian sebelumnya, perjanjian *Land Rent* yang diperuntukkan bagi pendirian Menara *Base Transreceiver Station* juga kerap menimbulkan perkara. Hal tersebut biasanya terjadi ketika pengurusan izin mendirikan bangunan, padahal terkadang

⁵Agustian Maulidini, “Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler dari Perspektif Akad Ijarah bil Al-Manfa’at (Studi Kasus Pada PT. Haris Prima Indo)”, (Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2020), h. 13. <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/16052/pdf>, diunduh pada 20 April 2022.

masyarakat tersebut berada pada radius yang tidak ter-cover oleh Menara *Base Transreceiver Station* itu.⁶ Sehingga, hal ini menjadi persoalan yang berlarut-larut dalam pengurusan izin pembangunan Menara *Base Transreceiver Station*.

Permasalahan mengenai pendirian Menara *Base Transreceiver Station* pada tanah yang disewakan juga ada pada klausul perjanjian yang kerap menguntungkan perusahaan. Hal itu terjadi pada pasal-pasal perjanjian yang terkadang memberatkan pihak penyewa lahan. Hal ini kerap luput dari pihak penyewa dan memang akibat dari kesalahannya dengan tidak membaca atau tidak memahami konteks pasal yang dicantumkan dalam perjanjian sewa lahan untuk pendirian Menara *Base Transreceiver Station*. Sehingga, ketika ada hal-hal yang memberatkan penyewa lahan dan terjadi di masa depan, maka hal itu akan menjadi suatu polemik bagi pihak penyewa lahan.

Selanjutnya, dalam observasi penelitian yang dilakukan, Penulis juga menemukan belum adanya

⁶Agustian Maulidini, "Pembaruan Akad...", h. 13.

pembayaran uang muka sampai lewat masa *Land Rent* kepada pihak penyewa, kondisi tersebut terjadi karena biasanya pihak penyewa lahan kebingungan dengan skema pembayaran yang disatukan antara uang muka dengan biaya sewa lahan.⁷ Hal ini juga terjadi dalam *Land Rent* untuk menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung yang sempat terjadi antara pemilik lahan dengan perusahaan penyewa.

Pelbagai persoalan yang ditemukan dalam perjanjian *land rent* yang ditujukan untuk pendirian tower *base transreceiver station* merupakan suatu hal yang lazim terjadi. Kondisi tersebut terjadi akibat kurangnya transparansi dari pihak korporasi yang kerap merasa lebih superior ketimbang pihak penyewa lahan. Dan hal tersebut berlaku sebaliknya dimana pihak penyewa lahan merasa inferior dengan hubungannya dengan pihak korporasi yang melaksanakan perjanjian.

⁷Ramadhian, *Lewat Masa Sewa PT. Tower Bersama Belum Membayar Uang Muka*, Artikel Daring, Diakses Melalui : <https://news.detik.com/suara-pembaca/d-3507908/lewat-masa-sewa-pt-tower-bersama-belum-membayar-uang-muka>, Diakses Pada 1 Oktober 2021 (21.47 WIB).

Untuk mengetahui seberapa jauh sudut pandang/perspektif hukum dalam kerangka ekonomi syariah terhadap perjanjian sewa bagi sebidang lahan untuk kepentingan pendirian menara *Base Transreceiver Station* maka Penulis tertarik untuk mengkaji hal ini dalam suatu karya tulis yang bersifat ilmiah berbentuk Skripsi dengan judul penelitian : “Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian *Land Rent* Pada Menara *Base Transreceiver Station* Di Kelurahan Sumur Pecung, Kecamatan Serang, Kota Serang”.

B. Rumusan Masalah

Merujuk pada uraian dalam latar belakang masalah penelitian yang telah penulis deskripsikan dalam uraian sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini ialah:

1. Apa faktor yang Dapat Mendukung dan menjadi Hambatan dalam Perjanjian *Land Rent* pada Menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang?

2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian *Land Rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang?

C. Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang ada dan telah Penulis sebutkan di atas, maka tujuan penelitian yang hendak diraih dalam penelitian ini ialah :

1. Mengetahui faktor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam Perjanjian *Land Rent* pada Menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang.
2. Untuk Mengetahui Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian *Land Rent* pada Menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang;

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan dengan proses perjanjian perjanjian *Land Rent* pada Menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur

Pecung Kota Serang berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Secara *general*, Penulis membagi manfaat penelitian dalam dua kategori, yakni :

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih dan/atau kontribusi pemikiran secara objektif, ilmiah, akademis dan empiris pada pengembangan ilmu pengetahuan, yang berkenaan dengan bidang keilmuan Hukum Ekonomi Syariah khususnya dalam kajian mengenai perjanjian *Land Rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ilmiah ini diharapkan mamberikan sumbangsih/ kontribusi berupa instrumen analisis pertimbangan bagi para pihak terkait yang mempunyai kepentingan dan keterlibatan untuk melangsungkan kegiatan perjanjian di bidang hukum ekonomi syariah bagi para pihak yang mengikatkan diri

dalam suatu perjanjian dalam bentuk *land rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang.

E. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Untuk menghasilkan sebuah riset yang secara ilmiah dapat diterima dan dipertanggungjawabkan secara akademis, komprehensif dan mempunyai korelativitas pada waktu melangsungkan telaah dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian *Land Rent* Pada Menara *Base Transreceiver Station* Di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang” ini, Analisis dalam proses melaksanakan tinjauan terhadap riset-riset yang telah dilaksanakan sebelum riset ini dilangsungkan sebagai bahan rujukan/referensi kajian di dalam riset ini. Diharapkan melalui pemberian bahan rujukan/referensi itu mampu mengkonversi kerangka elementer bagi pemikiran dalam melakukan suatu telaah ilmiah. Penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini disajikan dalam tabel 1.1 di bawah ini :

Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu yang Relevan

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Arsy Soviani, Ngadino dan Budi Ispriyarso ⁸ (2019)	Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pembangunan BTS (<i>Base Tranceiver Station</i>)	Sama-sama membahas tentang perjanjian sewa tanah untuk keperluan BTS (<i>Base Tranceiver Station</i>)	Bedanya skripsi ini membahas Menara <i>Base Tranceiver Station</i> yang sudah dibangun berbeda dengan penelitian sebelumnya yang masih dalam tahapan pembangunan tower <i>Base Tranceiver Station</i>
2	Mellisa Harahap ⁹ (2012)	Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Tower Telekomunikasi Antara PT.	Sama-sama membahas tentang perjanjian sewa tanah untuk keperluan BTS (<i>Base</i>	Bedanya skripsi ini membahas Menara <i>Base Tranceiver Station</i> yang sudah dibangun berbeda dengan penelitian sebelumnya yang masih dalam

⁸Arsy Soviani, Ngadino dan Budi Ispriyarso, "Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pembangunan BTS (*Base Tranceiver Station*)", *Jurnal Notarius*, Vol. 12 No. 2 (November-Desember 2019), Universitas Diponegoro, h. 961. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/29139/16798>, diunduh pada 20 April 2022.

⁹Melissa Harahap, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Tower Telekomunikasi Antara PT. Telkomsel dengan Perusahaan Mitra Kerja", (Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2012), h. 15. <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/38937>, diunduh pada 20 April 2022.

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Telkomsel Dengan Perusahaan Mitra Kerja	<i>Tranceiver Station</i>)	tahapan pembangunan tower <i>Base Tranceiver Station</i>
3.	Ismoro H. Ilham ¹⁰ (2018)	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT. Indosat Tbk. di Kantor Pusat Regional Semarang	Sama-sama membahas tentang perjanjian sewa tanah untuk keperluan BTS (<i>Base Tranceiver Station</i>)	Bedanya skripsi ini membahas Menara <i>Base Tranceiver Station</i> yang sudah dibangun berbeda dengan penelitian sebelumnya yang masih dalam tahapan pembangunan tower <i>Base Tranceiver Station</i>
4.	Slamet Yogo Setiawan ¹¹ (2020)	Praktik Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi <i>Base Transceiver</i>	Sama-sama membahas tentang perjanjian sewa tanah untuk	Bedanya skripsi ini membahas Menara <i>Base Tranceiver Station</i> yang sudah dibangun berbeda dengan penelitian

¹⁰Ismoro H. Ilham, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT. Indosat Tbk. di Kantor Pusat Regional Semarang" (Tesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2018), h. 15. http://eprints.undip.ac.id/17881/1/ISMORO_H_ILHAM.pdf, diunduh pada 20 April 2022.

¹¹Slamet Yogo Setiawan, "Praktik Sewa Tanah Untuk Pendirian Menara Telekomunikasi *Base Transceiver Station* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)", (Skripsi Fakultas Syariah IAIN Purwokerto, 2020), h. 28. http://repository.iainpurwokerto.ac.id/9756/1/Cover_Bab%20I_Bab%20V_Daftar%20Pustaka.pdf, diunduh pada 20 April 2022.

No.	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
		<i>Station Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Desa Banjarsari Kidul, Kec. Sokaraja, Kab. Banyumas)</i>	keperluan BTS (<i>Base Tranceiver Station</i>)	sebelumnya yang masih dalam tahapan pembangunan tower <i>Base Tranceiver Station</i>
5.	Daniel Tirta ¹² (2014)	Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan dan Penempatan Tower Base Transceiver Station (BTS)	Sama-sama membahas tentang perjanjian sewa tanah untuk keperluan BTS (<i>Base Tranceiver Station</i>)	Bedanya skripsi ini membahas Menara <i>Base Tranceiver Station</i> yang sudah dibangun berbeda dengan penelitian sebelumnya yang masih dalam tahapan pembangunan tower <i>Base Tranceiver Station</i>

F. Kerangka Pemikiran

1. Teori Perjanjian Akad

Jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPPerdata

dimana jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana

¹²Daniel Tirta, "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan dan Penempatan Tower Base Transceiver Station (BTS)", (Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Jember, 2014), h. 28. <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/59062>, diunduh pada 20 April 2022.

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Di dalam pasal 1313 KUHPerdara disebutkan suatu persetujuan adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Apabila pembeli melakukan kata atau persetujuan sepakat dengan penjual maka terjadilah jual beli tersebut yang juga dinyatakan dalam pasal 1458 KUHPerdara.

Disebutkan dalam pasal tersebut bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Menurut asas konsensual yang dianut sistem *code civil* dalam hukum perjanjian dalam KUHPerdara. Lahirnya perjanjian adalah pada saat terjadi kata sepakat antara pembeli dan penjual. Hal ini berarti semestinya dengan terjadinya kata sepakat mengenai harga dan barang, saat

itu juga terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam hal ini KUHPerdara tidak konsisten. Menurut KUHPerdara, dengan adanya kata sepakat belum berarti terjadi peralihan hak milik atas barang kepada pihak pembeli. KUHPerdara ternyata menganut asas obligatoir, yang berarti bahwa kata sepakat baru menimbulkan hak dan kewajiban untuk menuntut penyerahan barang dan pembayaran dengan uang. Terjadinya perjanjian tersebut tidak dengan sendirinya terjadi peralihan hak milik. Pembeli baru menjadi pemilik barang yang dibelinya itu jika telah dilakukan penyerahan.¹³

Pertukaran hak timbal balik atau *mutual transferring of rights*, menurut Hobbes dikatakan sebagai kontrak. Menurutnya, seseorang dapat bertukar hak kepada orang lain baik dengan barang, uang, jasa seketika atau janji dikemudian hari. Meskipun pelaksanaannya dikemudian hari, namun kontrak harus dilakukan saat itu juga. Hobbes

¹³ Ika Atikah, *Pengaturan Hukum Transaksi Jual Beli Online (E-Commerce) Di Era Teknologi*, Vol.10, No.2, (Juli-Desember 2018), h.4-5. <http://jurnal.uinbanten.ac.id/index.php/mua/article/view/181>. Diunduh pada 6 juli 2022.

menyimpulkan tanpa kontrak, kehidupan manusia sempit, melarat, keji, brutal, dan sesaat. Hukum Islam membedakan antara janji dengan perjanjian atau kontrak. Istilah janji terkadang memiliki maksud yang sama dengan terminologi perjanjian/kontrak. Perjanjian dipandang sebagai kontrak. Keduanya berbeda dengan janji. Kontrak terdapat pernyataan suatu keinginan positif dari salah satu pihak yang terlibat dan diterima oleh pihak lainnya menimbulkan akibat hukum pada objek perjanjian, serta hak-kewajiban keduanya. Sedangkan janji lebih kepada keinginan yang diutarakan oleh seseorang untuk melakukan sesuatu, perbuatan maupun ucapan, guna memberikan keuntungan bagi pihak lain. Perbedaannya terletak pada konsekuensi hukum dari keduanya, kontrak bersifat mengikat (*mulzim*) pelakunya, wajib dilaksanakan, baik dari segi hukum maupun dari sudut pandang agama ketika semua persyaratan perjanjian/kontrak terpenuhi.

Implementasi hukum akad/kontrak, orang-orang yang terlibat didalamnya memiliki kewajiban bersamaan

dengan hak. Akad jual-beli, yang mana si penjual diharuskan memberikan benda/barang menjadi hak si pembeli dan si pembeli berkewajiban memberikan uang hak penjual. Timbal balik seperti ini dinamakan hak-kewajiban akad. Namun ada 2 macam yang membedakan hukum akad yakni hukum pokok dari hukum Islam, dan hukum tambahan ditentukan dan disepakati oleh yang membuatnya. Transaksi yang dilakukan memiliki hubungan antar manusia yang terkait harta kekayaan, hak, dan penyelesaian perkara tentang hal-hal tersebut guna memenuhi kebutuhan keseharian manusia dengan berpegangan pada syariat. Pengertian ini memberikan petunjuk adanya keterkaitan transaksi dengan syariat. Syariat menjadi pedoman bagi semua aktivitas transaksi. Kegiatan transaksi yang tidak mengikuti ketentuan syariat berarti dilarang(diharamkan).¹⁴

¹⁴ Ika Atikah & Maimunah, *Perlindungan Nasabah Melalui Klausul Baku Perjanjian Transaksi Gadai Syariah Dalam Perspektif Fiqih Muamalah*, Vol. 21, No. 2 (Desember 2021), h.242-243. <https://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/hukumIslam/article/download/10774/7189>. Diunduh pada 6 juli 2022.

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. Banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.¹⁵

¹⁵Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Cetakan Pertama*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 2.

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Hukum Eropa Kontinental yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Adanya kausa yang halal.

2. Teori *Ijarah*

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*Ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. *Ijarah* dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa dengan jalan penggantian. Dalam fatwa Dewan Syariah nasional (DSN) pembiayaan *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa

dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.¹⁶

Ijarah berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 107 adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah atau sewa (*Ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas aset itu sendiri. *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) merupakan *ijarah* dengan akad (janji) dari pemberi sewa berupa perpindahan kepemilikan objek *ijarah* pada saat tertentu (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 107). Apabila terjadi perpindahan kepemilikan maka akan dibuat akad yang baru dan terpisah dari akad *ijarah* sebelumnya.¹⁷ Intinya *ijarah* sebagai suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.

¹⁶Osmad Muhtaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012), h. 122.

¹⁷Osmad Muhtaher, *Akuntansi....*, h. 122.

3. Teori Pertanggungjawaban

Terminologi yang digunakan untuk mengejawantahkan frasa pertanggungjawaban dalam literatur-literatur hukum adalah *liability* dan *responsibility*. *Liability* adalah terminologi hukum yang *general* mengarah ke hampir seluruh karakteristik dari risiko atau tanggung jawab, yang bergantung atau yang mungkin dapat memuat seluruh karakteristik dari hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan dan situasi yang menghadirkan tugas untuk melangsungkan regulasi. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi kewajiban bertanggungjawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan. Secara umum prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan sebagai berikut :¹⁸

- a. Prinsip Tanggung jawab Berpangkal pada Unsur Kesalahan;

¹⁸Satjipto Raharjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1993), h. 12.

- b. Prinsip Praduga Untuk Senantiasa Bertanggungjawab;
 - c. Prinsip Praduga Untuk Tidak Senantiasa Bertanggungjawab;
 - d. Prinsip Tanggung jawab Absolut; dan
 - e. Prinsip Tanggung jawab dengan Batasan Tertentu.
4. Penyewa Lahan

Penyewa lahan adalah setiap orang pemilik sebidang tanah yang ada dan tersedia pada masyarakat, baik bagi kepentingan/urgensi untuk diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk atau sedang diperdagangkan. Sewa lahan merupakan suatu perjanjian yang melibatkan dua pihak dengan salah satu pihak pemilik tanah dan pihak lainnya adalah penyewa tanah/lahan.

5. Perusahaan Telekomunikasi.

Perusahaan Telekomunikasi ialah salah satu Badan Usaha yang bergerak dalam bidang telekomunikasi.

6. Tower *Base Transceiver Station* (BTS)

Satu sel akan dilayani oleh *site*. Dalam satu *site* bisa memiliki lebih dari satu sel. Setiap *site* biasanya terdiri atas sebuah menara (*tower*), antena dan *shelter*. Penempatan *site* biasanya dilakukan di atas tanah, namun untuk daerah yang padat *site* ditempatkan di atas gedung-gedung yang tinggi.¹⁹

Menara digunakan untuk meletakkan berbagai macam antena. Seperti antena sektoral, antena dan radio transmisi (*minilink*). *Shelter* terbuat dari bahan sejenis besi sebagai tempat untuk menyimpan berbagai komponen *site*, perangkat transmisi, BFU (*Battery Fuse Unit*), *fan unit*, *cooling unit/air conditioner* dan *heating unit*. Dalam arsitektur sebuah sistem jaringan selular, BTS adalah sebagai salah satu sub-sistemnya. BTS berfungsi sebagai pemancar dan penerima yang memberikan pelayanan radio kepada *Mobile Station/handphone*. Ada juga yang

¹⁹Asyik Fauzi, “Perencanaan Kebutuhan Base Tranceiver (BTS) dan Optimasi Penempatan Menara Bersama Telekomunikasi”, *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Komunikasi dan Informatika*, Vol. 4 No. 3, (Blitar : Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika, 2014), h. 152. <https://media.neliti.com/media/publications/122096-ID-requirement-planning-base-transceiver-s.pdf>, diunduh pada 20 April 2022.

menyebut BTS itu adalah sebuah modem, karena merupakan perangkat *interface* antara MS dan MSC (*Mobile Switching Centre*).²⁰

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian hukum digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.²¹ Penelitian yang dikaji mengenai analisis Hukum Islam dalam Perjanjian *Land Rent* pada menara *base transreceiver station* di lingkungan Ciloang, Kota Serang.

²⁰Asyik Fauzi, *Perencanaan Kebutuhan....*, h. 152.

²¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 43.

2. Pendekatan Penelitian Hukum

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *conceptual approach* (pendekatan konseptual). Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.²²

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statual Approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang dihadapi.²³

²²Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian.....*, h. 174.

²³Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian.....*, h. 175.

3. Sumber Hukum

Sumber hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

- a. Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 233;
- b. Hadits Riwayat Ibnu Majah Nomor 2434;
- c. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945;
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi;
- e. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009; 07/PRT/M/2009; 19/PER/M. Kominfo/03/2009; dan 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.
- f. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Sedangkan sumber hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa *ijma*, *qiyas*, buku, hasil

penelitian, hasil karya dari kalangan praktisi dan akademisi bidang ilmu hukum ekonomi syariah dan kontrak *land rent Base Transreceiver Station*.

4. Lokasi Penelitian

Riset ini sedianya akan dilaksanakan di Kelurahan Sumur Pecung, Kecamatan Serang Kota Serang. Latar belakang dipilihnya tempat/fokus penelitian ini adalah karena lokasi tersebut merupakan lokasi yang terdapat tower telekomunikasi di lingkungannya dan telah berlangsung dalam waktu yang relatif lama.

5. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Bungin, “teknik pengumpulan data merupakan bagian dari instrumen pengumpulan data yang menentukan berhasil atau tidaknya suatu penelitian”.²⁴ Kesalahan dalam penggunaan teknik pengumpulan data adalah jika prosesi pengumpulan data tidak digunakan dengan semestinya, maka akan berakibat fatal terhadap hasil penelitian yang tengah dilakukan. Jenis data yang

²⁴Bangun Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2001), h. 129.

dikumpulkan dalam penelitian ini merupakan data-data primer dan data-data sekunder dari informan/narasumber penelitian. Data primer merupakan data utama dengan karakteristik data langsung yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi, sedangkan data sekunder merupakan jenis data yang didapatkan dari proses studi pustaka dan literasi lain baik dari artikel, maupun jurnal ilmiah. Pengumpulan data dalam penelitian ini diperoleh dari sumber dan jenis data dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Observasi (Pengamatan)

Observasi/pengamatan bertindak sebagai salah satu teknik pengumpulan data yang memiliki ciri spesifik yang berbeda apabila dibandingkan dengan teknik lainnya seperti, interview dan kuesioner, apabila interview dan kuesioner selalu berkomunikasi dengan manusia, maka observasi tidak terbatas pada manusia

saja, tetapi juga objek-objek alam yang lain.²⁵ Dalam riset ini, observasi dilaksanakan dengan pengamatan secara langsung di lapangan dalam rangka memperkuat dan meyakini hasil wawancara dan studi dokumenter dengan mencatat segala kejadian dan aktifitas serta fenomena yang terjadi selama penelitian ini berlangsung.

Data yang didapatkan dari hasil pengamatan dalam riset ini adalah tentang keandalan (*reliability*), ketanggapan (*responsiveness*), kepastian (*assurance*), empati (*empathy*) dan wujud fisik (*tangibility*) dalam mengenai perspektif hukum ekonomi syariah dalam perjanjian sewa lahan untuk mendirikan menara telekomunikasi di Kelurahan Sumur Pecung. Hal itu sejalan dengan tujuan dari dilakukannya observasi yaitu untuk memperoleh informasi yang relevan dan komprehensif serta holistik sehingga mempertajam dan mendukung data yang diperoleh dari hasil wawancara.²⁶

²⁵Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Cet. Ke-26, (Bandung : Alfabeta, 2018), h. 145

²⁶Patton, *Metode Evaluasi Kualitatif*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2006), h. 1.

b. *Interview* (Wawancara)

Wawancara merupakan sebuah proses percakapan dengan maksud tertentu dan dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara sebagai komunikator yang mengajukan pertanyaan dengan yang diwawancarai sebagai komunikan yang memberikan jawaban/respon atas pertanyaan yang diajukan oleh pihak pewawancara. Dalam teknik ini, Peneliti mengadakan tatap muka dan melakukan interaksi tanya jawab secara langsung dengan pihak informan/narasumber penelitian atau subjek penelitian guna memperoleh data yang dikehendaki. Wawancara dilakukan dengan 2 orang warga penyewahan dan 1 orang dari pihak perusahaan menara telekomunikasi sebagai informan penelitian.

c. Dokumentasi

Untuk melengkapi data-data yang telah diperoleh melalui wawancara dan observasi, maka perlu juga digunakan data tertulis yang telah ada dan mampu digunakan sebagai pendukung pencapaian tujuan

penelitian. Data dokumentasi dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan serta arsip pendukung lain yang relevan dengan penelitian ini.

H. Teknik Analisis Data

Data adalah salah satu bagian terpenting dalam suatu penelitian atau kajian yang ilmiah yang bersifat empiris, akademis dan objektif, hal tersebut terjadi karena pada hakikatnya penelitian adalah pencarian data yang nantinya dianalisis dan diinterpretasikan untuk menjawab rumusan permasalahan yang diajukan. Dalam penelitian kualitatif, sumber data utama adalah kata-kata dan tindakan, sedangkan selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen.²⁷

Data yang didapatkan dalam riset ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer menurut Sugiyono merupakan sumber data yang langsung memberikan kepada pihak pengumpul data. Sedangkan data sekunder merupakan data sumber yang didapatkan secara tidak

²⁷Patton, *Metode Evaluasi Kualitatif...*, h. 99.

langsung dari pihak yang memberikan data kepada pengumpul data misalnya lewat orang lain atau dokumen.²⁸ Dalam riset kualitatif, proses pengumpulan data dilaksanakan oleh Peneliti secara langsung. Sebelum memulai pengumpulan data untuk benar-benar mengumpulkan data di lapangan, Peneliti wajib mencoba untuk menciptakan hubungan baik dengan subjek penelitian (*rapport*). Untuk mendukung proses pengumpulan data diperlukan suatu teknik untuk memudahkan dalam upaya-upaya mengumpulkan data dari lokus penelitian.

Setelah melaksanakan pengumpulan data dengan menggunakan teknik pada sub-bab teknik pengumpulan data, kemudian dilakukan teknik analisa data. Analisa data ini dimaksudkan agar data yang diperoleh dari lapangan dapat dengan mudah dibaca dan dipahami sebagai upaya menemukan jawaban atas permasalahan penelitian. Proses analisa data dimulai dengan menelaah dan mengkategorikan seluruh data yang tersedia baik yang

²⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 137.

diperoleh melalui wawancara, observasi, studi pustaka maupun dokumentasi. Langkah selanjutnya adalah melakukan reduksi data dengan menyusun abstraksi-abstraksi yang merupakan rangkuman proses dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga agar tetap berada didalamnya. Data kemudian disajikan setelah disederhanakan ke dalam bentuk yang mudah dipahami, dibaca dan diinterpretasikan, yang pada intinya adalah upaya mencari jawaban atas permasalahan penelitian.

Dalam penelitian kualitatif, analisis data dilakukan sejak awal penelitian dan selama proses penelitian dilaksanakan. Data diperoleh kemudian dikumpulkan untuk diolah secara sistematis. Dimulai dari wawancara, observasi, mengedit, mengklarifikasi, mereduksi, selanjutnya aktivitas penyajian data serta menyimpulkan data. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis deskriptif.²⁹

²⁹Miles, M dan Michael, Huberman, *Analisis Data Kualitatif : Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984), h. 15-21.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dan memperoleh gambaran tentang skripsi ini secara utuh, maka penulisan dalam penelitian ini disusun menjadi lima bab, yang terdiri dari :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini, menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Gambaran Umum Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang

Menguraikan tentang Profil Kelurahan Sumur Pecung, Visi dan Misi Kelurahan Sumur Pecung, struktur organisasi Kelurahan Sumur Pecung dan Kondisi Keagamaan, Kondisi Pendidikan, Kondisi Ekonomi dan Kondisi Sosial Budaya masyarakat Kelurahan Sumur Pecung.

BAB III Analisis Hukum Islam Terhadap *Land Rent* Pada Menara Base Transreceiver Station di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang

Pada bab ini, menyajikan teori-teori Pengertian *Ijarah*, Dasar Hukum *Ijarah*, Syarat dan Rukun *Ijarah*, Macam-macam *Ijarah*, Akad *Ijarah*, Sewa Tanah, Teori Pertanggungjawaban dan Teori Tower *Base Transreceiver Station* (BTS).

BAB IV Analisis Hukum Islam Terhadap *Land Rent* Pada Menara Base Transreceiver Station di Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang

Analisis Perspektif Hukum Islam terhadap Perjanjian *Land Rent* pada menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang dan Analisis faktor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam Perjanjian

Land Rent pada Menara *Base Transreceiver Station* di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang.

BAB V Penutup

Pada bab Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.