

**PRAKTIK AKAD SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK
PEMBANGUNAN MENARA TELEKOMUNIKASI
SELULER MENURUT HUKUM ISLAM DAN
HUKUM POSITIF**
(Studi di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten
Lampung Tengah)

SKRIPSI

Oleh :
BAGUS SAPUTRA
NPM. 1821030398



Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H / 2022 M**

**PRAKTIK AKAD SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK
PEMBANGUNAN MENARA TELEKOMUNIKASI
SELULER MENURUT HUKUM ISLAM DAN
HUKUM POSITIF**
(Studi di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten
Lampung Tengah)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas – Tugas dan Syarat – Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Program
Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**Oleh
BAGUS SAPUTRA
NPM. 1821030398**

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**Pembimbing I : Dr. Gandhi Liyorba Indra,
M.Ag.**

Pembimbing II : Susi Nur Kholidah, M.H.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H/2022 M**

ABSTRAK

Sewa menyewa lahan menjadi salah satu bentuk objek yang biasa disewakan oleh masyarakat. Penyewa lahan di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler. Mengingat bahwa tower memiliki resiko jika dibangun di dekat pemukiman, maka dari itu pembangunan menara telekomunikasi seluler harus dilakukan di tempat yang jauh dari pemukiman masyarakat. Akan tetapi di Desa Payung Batu pembangunan menara telekomunikasi seluler dibangun disekitar lingkungan masyarakat, sehingga perlu adanya kejelasan lebih dalam untuk mengetahui kesepakatan antara pemilik lahan dan pihak yang penyewa untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik akad sewa-menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler serta bagaimana pandangan hukum Islam dan hukum positif tentang praktik sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah. Penelitian bertujuan mengetahui tentang praktik penyewaan lahan dan mengetahui tentang pandangan hukum Islam dan positif dalam mengatur sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler di Desa Payung Batu Lampung Tengah.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan sifat penelitian deskriptif. Sumber data primer diperoleh langsung melalui lapangan dan sumber data sekunder didapatkan melalui kepustakaan. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian, pada praktik akad sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler yang ada di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah pada praktiknya dilakukan dengan cara lisan kemudian setelah kedua belah pihak menyetujui perjanjian yang telah disepakati maka langkah selanjutnya ialah membuat surat perjanjian sebagai bukti kontrak perjanjian sewa menyewa telah dilakukan. Adapun kesepakatan yang dibuat yaitu jangka waktu penyewaan lahan selama 20 tahun dengan harga 60 Juta. masyarakat yang memiliki rumah berdekatan dengan lahan dengan jarak 75-100 meter, pihak penyewa lahan menemui warga yang berdekatan dengan area lahan untuk dimintai persetujuan Setelah dimintai tanda tangan untuk persetujuan warga diberikan uang dengan nominal sebesar Rp. 25.000.

Dalam pandangan Hukum Islam akad sewa menyewa telah memenuhi rukun dan syarat, dengan adanya asas kerelaan (al-Ridha) di dalamnya, selain itu pihak warga sekitar tidak ada yang merasa keberatan terkait lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi. Dalam pandangan Hukum Positif, perjanjian sewa menyewa telah memenuhi aturan yang berlaku sesuai pasal 1320 KUHPerdara, namun jumlah kompensasi yang diberikan kepada warga setelah melakukan persetujuan kurang, peneliti menilai masih kurang cukup karena tidak sebanding dengan resiko yang didapatkan, nominal yang diberikan sebesar Rp, 25.000 akan tetapi pihak warga tidak mempermasalahkan terkait hal tersebut.

Kata Kunci: Akad, Hukum Islam, Hukum Positif, Ijarah, Menara Telekomunikasi Seluler.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagus Saputra
NPM : 1821030398
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah)”. Adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 24 Juli 2022

Penulis



Bagus Saputra

NPM. 1821030398



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Let. Koli, H. Suratmin Sukarame I Kota Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk
Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler
Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif
(Studi di Desa Payung Batu Kecamatan Pubian
Kabupaten Lampung Tengah)**

**Nama : Bagus Saputra
NPM : 1821030398
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syaria'ah (Muamalah)**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang
Munaqasyah Fakultas Syaria'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Gandhi Liyorba Indra, M.Ag.
NIP. 197504282007101003

Susi Nur Kholidah, M.H.
NIP. 199305032020122021

**Mengetahui
Ketua Jurusan Muamalah**

Khoiruddin, M.S.I

NIP. 19780725200912100



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame 1 Kota Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul **“Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah)”** disusun oleh **Bagus Saputra Npm 1821030398** Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**. Telah diujikan dalam sidang munaqasah **Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung** pada hari/tanggal: **Kamis, 22 September 2022.**

TIM DEWAN PENGUJI

- Ketua : Khoiruddin, M.S.I.** (.....)
- Sekretaris : Olivia Rizka Vinanda, S.H.,M.H.** (.....)
- Penguji I : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag.,M.Kom.I.** (.....)
- Penguji II : Dr. Gandhi Liyorba Indra, M.Ag.** (.....)
- Penguji III : Susi Nur Kholidah, M.H.** (.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari’ah
Desa Rodiah Nur, M.H.
NIP. 16908081993032002



MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُجَلَّى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَجْزِي مَا يُرِيدُ ۝ (المائدة/5: 1)

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji itu. Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

(Al-Ma'idah/5:1)



PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan berkat dan rahmatnya sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dan salawat beriringan salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda dan junjungan umat islam Nabi Muhammad SAW. Skripsi sederhana ini saya persembahkan dan saya dedikasikann sebagai bentuk ungkapan rasa syukur, tanda cinta dan kasih sayang, serta hormat yang tak terhingga kepada:

1. Kepada kedua orang tuaku yang sangat tercinta, Ayahku Maryadi dan Ibuku Jariyah yang telah memberikan rasa cintanya dengan merawat, membesarkan dan mendidik saya dengan sabar dan penuh kasih sayang. Terima kasih telah sudah menjadi tembok yang tinggi dari terjangan ombak yang begitu besar dengan melindungi dan menjaga saya dari berbagai bentuk masalah dalam hidup, mencukupi segala kebutuhan dan menjadi sumber semangat dalam menggapai cita cita. Terima kasihku juga atas semua doa yang telah kau panjatkan setiap ibadah dan dalam setiap tingkah gerakku. Rasa terima kasih ku tidak bisa dituliskan semuanya dalam lembaran ini, tapi aku bersyukur bisa dilahirkan oleh orang tua yang begitu sangat mencintaiku.
2. Kepada saudara-saudaraku yang kusayangi, kami disebut pandawa lima karena berlima bersaudara. Kakakku Yulianto, Dedi Purwanto, Bayu Agung Pranoto dan adikku Bagas Saputra. Terima kasih atas segala kasih sayang, dukungan, motivasi, dan doa untukku hingga bisa menyelesaikan studi ini dan meraih keberhasilan.
3. Kepada Almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung menjadi tempatku menuntut ilmu, tepatnya di Fakultas Syariah dan Hukum, Prodi Hukum Ekonomi Syariah sehingga saya dapat memperoleh pengetahuan dan pengalaman yang sebelumnya tidak diketahui.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Bagus Saputra dilahirkan pada tanggal 16 Januari 2000 di Payung Batu, Pubian, Lampung Tengah. Anak keempat dari lima bersaudara, Putra pasangan Bapak Maryadi dan Ibu Jariyah. Pendidikan dimulai dari Sekolah Dasar Negeri (SDN) 2 Payung Batu dan selesai pada tahun 2012, kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Ma'arif 8 Sendang Agung dan selesai pada tahun 2015, SMK Ma'arif 1 Sendang Agung dengan jurusan Administrasi Perkantoran dan selesai pada tahun 2018. Melanjutkan pendidikan tingkat perguruan tinggi pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung dengan program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dimulai pada semester I Tahun Akademik 2018/2019.



Bandar Lampung 24 Juni 2022
Penulis

Bagus Saputra
NPM. 1821030398

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya sehingga dapat terselesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapat syafaat beliau di hari kiamat kelak.

Adapun judul skripsi ini “Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Syariah pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung. Dalam penelitian skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, hal tersebut semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu mohon kiranya kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pembaca. Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kami ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlibat atas penelitian skripsi ini. Secara khusus kami ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M.Ag., Ph.D., selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, MH, selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. Bapak Khoirudin, M.S.I. selaku Ketua Prodi Muamalah dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H selaku Sekretaris Prodi Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
4. Dr. Gandhi Liyorba Indera, M.Ag. selaku dosen pembimbing I dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H. selaku dosen pembimbing II

yang selalu memberikan masukan, saran, dan bimbingannya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.

5. Kepala beserta Staf Perpustakaan Pusat dan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah yang telah mendidik dan membimbing dan juga seluruh Staf Kasubbag yang telah banyak membantu untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Sahabat-sahabat seperjuangan Muamalah Angkatan 2018, khususnya teman-teman yang ada di Muamalah F, yang telah memberikan memotivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Sahabat-sahabat seperjuangan Ihsan Habibi, M. Nurkholis Majid, Anisa Mughnie Fathana, Fifi Fitriani, Ardhian Nurhuda, Zulham Doni Siregar, Renaldho Adiyasa, Bithian Chikasema, Rifki Ihza Arrazi, Afrinda Indriani, Rya Ristia, Siti Nurfadila, Khairul Taufik, Rika Rahma, Nova Puspita Sari, M. Bimawan Agung F, Zaenal Arifin yang memberikan bantuan dan motivasi sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
9. Sahabat-sahabat NCT (Neo Culture Technology) 23 member dan teman-teman sijeuni Jakarta, yang telah memberikan hiburan dan support melalui konten dan projeknya disaat pengerjaan skripsi ini sehingga lebih berwarna.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah berjasa membantu menyelesaikan skripsi ini.

Semoga bantuan yang ikhlas dan amal baik dari semua pihak mendapat pahala dan balasan yang melimpah dari Allah SWT.

Akhir kata, mari kita memohon taufik dan hidayah-Nya kepada Allah SWT. dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi diri sendiri khususnya dan bagi kita semua pada umumnya. Amin
Wasalamualaikum Wr. Wb.

Bandar Lampung 24 Juni 2022
Penulis

Bagus Saputra
NPM. 1821030398

DAFTAR ISI

| | |
|------------------------------------|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| ABSTRAK..... | ii |
| SURAT PERNYATAAN | iv |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | v |
| PENGESAHAN | vi |
| MOTTO..... | vii |
| PERSEMBAHAN..... | viii |
| RIWAYAT HIDUP | ix |
| KATA PENGANTAR | x |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| DAFTAR TABEL..... | xiv |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---|----|
| A. Penegasan Judul | 1 |
| B. Latar Belakang Masalah..... | 2 |
| C. Fokus Dan Sub-Fokus Penelitian | 4 |
| D. Rumusan Masalah | 4 |
| E. Tujuan Penelitian | 5 |
| F. Manfaat Penelitian | 5 |
| G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan | 5 |
| H. Metode Penelitian | 9 |
| I. Sistematika Pembahasan | 13 |

BAB II LANDASAN TEORI

| | |
|--|----|
| A. Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam..... | 15 |
| 1. Pengertian Ijarah..... | 15 |
| 2. Dasar Hukum Ijarah..... | 16 |
| 3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa | 19 |
| 4. Macam-macam Sewa Menyewa | 25 |
| 5. Hak dan Kewajiban Mu'jir dan Musta'jir..... | 26 |
| 6. Sewa Menyewa Tanah..... | 28 |
| 7. Asas Dalam Muamalah..... | 28 |
| 8. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa..... | 32 |
| 9. Hikmah Sewa Menyewa | 34 |
| B. Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif | 34 |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa..... | 34 |
| 2. Unsur dan Syarat Perjanjian Menurut KUH Perdata | 35 |
| 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa..... | 40 |

| | |
|--|----|
| 4. Objek dan Jangka Waktu Dalam Sewa Menyewa | 42 |
| 5. Dampak Menara Telekomunikasi Seluler Bagi Masyarakat..... | 44 |
| 6. Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Sekitar Terhadap Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler | 47 |

BAB III DATA PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian | 53 |
| 1. Sejarah Desa Payung Batu Kecamatan Pubian Kabupaten Lampung Tengah..... | 53 |
| 2. Profil Kepngurusan Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah..... | 55 |
| 3. Letak Geografis Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah..... | 55 |
| 4. Keadaan Penduduk Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah..... | 56 |
| B. Praktik Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Desa Payung Batu Kecamatan Pubian Kabupaten Lampung Tengah | 61 |
| C. Praktik Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Desa Payung Batu Kecamatan Pubian Kabupaten Lampung Tengah Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif | 65 |

BAB IV ANALISIS DATA

| | |
|--|----|
| A. Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Studi Di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah..... | 69 |
| B. Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah | 71 |

BAB V PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 77 |
| B. Saran..... | 77 |

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| Tabel | Halaman |
|--|---------|
| 3.1 Struktur Kepengurusan Desa Payung Batu, Kec. Pubian, Kab. Lampung Tengah | 55 |
| 3.2 Luas Area Desa..... | 56 |
| 3.3 Kepemilikan Ternak | 57 |
| 3.4 Jenjang pendidikan Penduduk | 57 |
| 3.5 Pekerjaan Penduduk | 58 |
| 3.6 Agama/Kepercayaan Penduduk..... | 59 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum melakukan pembahasan lebih lanjut, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam makna yang terkandung dalam judul, maka penulis memerlukan adanya pembatasan arti kalimat dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun judulnya adalah “Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah). Adapun istilah-istilah dalam judul yaitu sebagai berikut:

1. Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah perjanjian dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.¹

2. Menara Telekomunikasi Seluler

Menara Telekomunikasi Seluler adalah salah satu bentuk infrastruktur telekomunikasi yang memiliki peran untuk menyalurkan atau mengirimkan sinyal radio ke perangkat elektronik.

3. Hukum Islam

Hukum Islam, menurut ulama *Ushul fikih* adalah seperangkat ketentuan berlandaskan wahyu Allah SWT dan sunnah rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini masyarakat untuk semua hal bagi beragama Islam.²

¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), 345.

² Amir Syarifuddin, *Ushul Fikih* (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), 5.

4. Hukum Positif

Hukum positif (*ius constitutum*) adalah merupakan hukum atau kumpulan peraturan yang berlaku pada suatu tempat dan waktu tertentu (saat ini).

Berdasarkan pengertian uraian kata-kata pada paragraf sebelumnya dalam judul proposal skripsi ini bisa disimpulkan sebagai upaya pengkajian hukum Islam dan hukum positif pada penyewaan lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler, dengan judul skripsi “Praktik Akad Sewa-Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah).”

B. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan ciptaan Allah yang paling sempurna diantara makhluk yang lain, diberikan anugerah berupa nafsu dan akal. Melalui kelebihan tersebut manusia dapat menjadi khalifah serta dapat bertahan hidup sampai saat ini. Hukum Islam dan hukum positif memiliki aturan-aturan untuk kebutuhan atau keperluan manusia dan membatasi keinginannya agar manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi mudharat kepada orang lain. Hubungan antar manusia dengan manusia dalam memenuhi kebutuhan dalam Islam dikenal dengan istilah muamalah. Muamalah adalah perbuatan manusia dalam menjalin hubungan satu sama lainnya dalam kehidupan sehari-hari.

Di dalam kegiatan ekonomi, Islam memberikan pedoman atau aturan hukum, yang pada umumnya dalam bentuk garis besar. Hal itu dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan kegiatan perekonomian dikemudian hari. Untuk bidang perekonomian, Islam memberikan aturan hukum yang dapat dijadikan sebagai pedoman, baik yang

terdapat di dalam Al-qur'an maupun sunnah Rasulullah SAW.³

Salah satu kegiatan ekonomi dalam keseharian manusia yaitu melakukan sewa menyewa (ijarah). Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa manfaat atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang telah disepakati.

Dalam fikih muamalah segala sesuatu harus dilakukan atas dasar suka rela tanpa mengandung adanya unsur paksaan, bermuamalah dilakukan atas dasar pertimbangan manfaat dan menghindarkan kemudharatan dalam kehidupan manusia. Selain itu syarat yang harus dipenuhi dalam sewa-menyewa adalah sighthat yakni ijab qabul antara mu'jir dan musta'jir yang didalamnya terdapat kesepakatan yang telah disepakati antara pemilik sewa dan penyewa, antara lain ketentuan yang harus disepakati dalam sewa-menyewa adalah batas waktu tetentu dan imbalan tertentu. Pada hukum positif sewa menyewa sendiri dituangkan dalam secarik kertas hal ini dimaksud untuk agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap yang mana kedua belah pihak saling terikat dalam perjanjian tersebut dan dapat dipertanggung jawabkan dimuka hukum.

Penyewaan lahan merupakan salah satu bentuk bisnis bernuansa muamalah yang dilakukan oleh antara pemilik lahan dan penyewa lahan. Penyewaa lahan di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah yang digunakan untuk keperluan pembangunan menara telekomunikasi seluler memiliki jangka waktu tertentu tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus dilakukan dengan atas dasar kerelaan. Mengingat bahwa tower memiliki resiko jika dibangun di dekat pemukiman, maka dari itu pembangunan menara telekomunikasi seluler harus dilakukan

³ Suhrawardi K Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 5.

di tempat yang jauh dari pemukiman masyarakat. Akan tetapi di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah pembangunan menara telekomunikasi seluler dibangun disekitar lingkungan masyarakat, sehingga perlu adanya kejelasan lebih dalam untuk mengetahui kesepakatan antara pemilik lahan dan pihak yang melakukan penyewa untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka layak diteliti lebih dalam terkait praktik akad sewa menyewa untuk keperluan pembangunan menara telekomunikasi seluler dengan judul “Praktik Akad Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembanguna Menara Telekomunikasi Seluler Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah).”

C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian

Dari pemaparan pada latar belakang diatas, penelitian ini memfokuskan pada praktik akad sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler menurut hukum Islam dan hukum positif yang dilakukan di Payung Batu Lampung Tengah, Berikut ini peneliti membagi beberapa sub-fokus penelitian, yaitu:

1. Praktik penyewaan lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler.
2. Pandangan hukum Islam dan positif terhadap praktik penyewaan lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik akad sewa-menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam dan hukum positif tentang praktik sewa menyewa lahan untuk pembangunan

menara telekomunikasi seluler di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tentang praktik penyewaan lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah.
2. Untuk mengetahui tentang pandangan hukum Islam dan positif dalam mengatur sewa menyewa lahan dalam pembayaran yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah.

F. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, digunakan sebagai landasan untuk rujukan penulis selanjutnya dan dapat memberikan pengetahuan serta wawasan bagi penulis khususnya praktik akad sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler.
2. Secara praktis, penelitian ini dilakukan untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan pencarian terhadap penelitian sebelumnya untuk dijadikan perbandingan, yaitu sebagai berikut:

1. Diyan Puspitasari, tahun penelitian 2019, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)”

Sistem perpanjangan sewa-menyewa kos graha putri nagoya berdasarkan pada perjanjian awal tidak menyebutkan jumlah besaran persentase yang harus dibayar dan waktu pengosongan kos, namun dalam praktiknya bagi penyewa yang ingin memperpanjang sewa kos diwajibkan membayar uang muka sebesar 30% dari harga pokok dan bagi mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diharuskan mengosongkan kamar kos tersebut dua bulan sebelum jatuh tempo.

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos graha putri nagoya tersebut belum sesuai menurut hukum Islam khususnya pada akad perjanjiannya dimana ketentuan tentang jumlah persentase dan waktu pengosongan kamar kos yang tidak disebutkan diawal perjanjian Tinjauan hukum Islam tentang sistem perpanjangan sewa-menyewa kos Graha Putri Nagoya adalah menyalahi hukum Islam mengingat syarat akadnya tidak dipenuhi sebagai syarat akad dalam hukum Islam maka hukumnya tidak boleh.⁴

Dalam penelitian terdahulu telah ditemukan perbedaan pada penelitian yang diteliti yaitu pada penelitian ini akad sewa menyewa digunakan pada lahan kosong yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler sedangkan pada penelitian terdahulu akad sewa menyewa ditujukan pada penyewaan kos-kosan.

2. Iman Suryaman, tahun penelitian 2018, dengan judul “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem *Emplong* (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)”

⁴ Diyah Puspitasari, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)” (Skripsi, Bandar Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2019), 89.

Sewa-menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Lampung Tengah menggunakan sistem “emplong” yaitu sistem sewa menyewa didasarkan pada masa tanam dalam satu tahun yang memiliki masa tanam dua kali dalam satu tahunnya itu musim rendeng (musim penghujan) dan musim gadu (sesudah penghujan) dalam pembayaran sewa menggunakan uang tunai. Pengambilan manfaat dari lahan pertanian tersebut menjadi topik permasalahan penelitian ini karena pelaksanaan objek sewa menyewa di Kampung Kuripan menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan pertanian yaitu penyewa.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa akad sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan tidak kesepatan tertulis kedua belah pihak tetapi hanya berdasarkan saling percaya antara kedua belah pihak. Kemudian apabila dianalisis berdasarkan hukum Islam, sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah dengan menggunakan sistem emplong belum sesuai dengan hukum Islam. Karena pengambilan manfaat dari sewa-menyewa lahan pertanian, penyewa mengelola dan memanfaatkan lahan pertanian diluar akad yang disepakati, yaitu musim pra-musim (kemarau).⁵

Dalam penelitian terdahulu telah ditemukan perbedaan pada penelitian yang diteliti yaitu pada penelitian ini akad sewa menyewa digunakan pada lahan kosong yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler sedangkan pada penelitian terdahulu akad sewa menyewa ditujukan pada lahan

⁵ Iman Suryaman, “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Emplong (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah).” (Skripsi, Bandar Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2018), 78.

pertanian yang digunakan untuk menanam berbagai macam tanaman dengan menggunakan sistem *emplong*.

3. Bella Dwi Putri, tahun penelitian 2019, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)”

Lapo Boru Allagan adalah sebuah rumah makan yang bertempat di jalan Soekarno Hatta Bandar Lampung, menyediakan berbagai macam makanan untuk orang-orang non muslim, seperti penjualan daging anjing, daging babi, dan sebagainya baik dalam keadaan matang ataupun mentah. Lahan yang digunakan Pemilik Lapo Boru Allagan untuk menjalankan usahanya tersebut adalah hasil menyewa dari seorang muslim.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat diperoleh kesimpulan bahwa, pelaksanaan akad sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan tidak memenuhi syarat sewa menyewa yang telah ditentukan dalam hukum Islam. Karena dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut, pengambilan manfaat pada lahan sebagai objek sewa menyewa digunakan untuk mendirikan rumah makan yang di dalamnya terjadi praktik jual beli daging babi yang dilarang oleh syara⁶. Sehingga menjadikan akad sewa menyewa tersebut batal dan haram hukumnya dalam ketentuan hukum Islam.⁶

Dalam penelitian terdahulu ditemukan perbedaan pada penelitian yang diteliti yaitu pada penelitian ini akad sewa menyewa digunakan pada lahan kosong yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler sedangkan pada penelitian terdahulu akad sewa

⁶ Bella Dwi Putri, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung).” (Skripsi, Bandar Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2019), 76.

menyewa ditujukan pada lahan untuk penjualan daging babi.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian lapangan (*field research*). penelitian lapangan yaitu penelitian dengan karakteristik masalah yang berkaitan dengan latar belakang dan kondisi saat ini dari subjek yang diteliti serta interaksinya dengan lingkungan.⁷ Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data secara langsung dari tempat penelitian yaitu di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *deskriptif*, metode deskriptif adalah suatu penelitian yang bermaksud untuk menjelaskan seteliti mungkin sesuatu yang menjadi objek, gejala atau kelompok tertentu.⁸ Dalam hal ini penulis memaparkan hasil data yang didapat, berupa data peristiwa dan kejadian dari lokasi penelitian yang dilakukan di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah.

3. Sumber Data

a. Sumber data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi kemudian diolah oleh peneliti.⁹ Dalam penelitian ini, penulis mendapatkan data secara

⁷ Etta Mamang Sangaji, *Metode Penelitian Pendekatan Praktik Dalam Penelitian* (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010), 21.

⁸ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), 54.

⁹ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014),

langsung di tempat penelitian yang dilakukan di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah

b. Sumber data sekunder

Data sekunder adalah teknik pengumpulan data berupa riset, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku yang dapat menunjang pembahasan permasalahan dan sumber-sumber lain yang berkaitan dengan judul skripsi yang dimaksud.¹⁰ Penelitian ini menggunakan buku, jurnal, artikel atau data yang lainnya yang masih memiliki keterkaitan dalam penelitian ini untuk digunakan sebagai data pendukung.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.¹¹ Populasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berjumlah 7 orang, 1 orang dari pihak pemilik lahan untuk dibangun menara telekomunikasi seluler, 2 orang yang berdekatan dengan area lahan dan 4 orang pemilik lahan kosong yang biasa disewakan yang ada di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian.¹² Adapun sampel yang

¹⁰ Muhammad Prabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 58.

¹¹ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R & D* (Bandung: Alfabeta, 2008), 80.

¹² V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi* (Yogyakarta: Pustakabarupress, 2015), 80.

digunakan yaitu berjumlah 7 orang dari total keseluruhan populasi, yaitu 1 orang pemilik lahan yang disewakan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler, 2 orang yang berdekatan dengan area lahan dan 4 orang pemilik lahan kosong yang disewakan untuk kebutuhan lain.

Dalam pengambilan sampel, teknik yang digunakan ialah *Proposive Sampling* yaitu suatu teknik mengambil sampel dengan tidak berdasarkan random, daerah, atau strata, melainkan berdasarkan atas adanya pertimbangan yang berfokus pada tujuan tertentu.¹³

5. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat di konstruksikan makna dalam topik tertentu.¹⁴ Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik wawancara berstruktur, yaitu melakukan wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman saat melakukan wawancara. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada orang yang menyewakan lahan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana praktik akad sewa-menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler menurut hukum Islam yang dilakukan di Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan

¹³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), 170.

¹⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004), 317.

masalah variabel yang berbentuk catatan, gambar, majalah, surat kabar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁵

6. Metode Pengolahan Data

a. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data (*editing*) adalah pengecekan data pengoreksian data kembali data yang telah dikumpulkan dengan menilai apakah data yang telah dikumpulkan tersebut cukup baik atau relevan untuk diproses atau diolah lebih lanjut.¹⁶

b. Sistematika data (*sistemazing*)

Sistematika data (*sistemazing*) yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematis bahasan berdasarkan urutan masalah, pokok bahasan dan sub bahasan.¹⁷

c. Rekontruksi data (*reconstructing*)

Rekontruksi data (*reconstructing*) yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, dan logis sehingga mudah dipahami serta diinterpretasikan.

7. Analisis Data

Menganalisis data diperlukan dalam penelitian ini agar memperoleh hasil penelitian yang dapat digunakan sebagai hasil penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan deskriptif analisis. Metode deskriptif adalah suatu penelitian untuk memberikan gambaran atau deskriptif tentang keadaan yang dilakukan secara objektif dan dianalisis sehingga dapat menyelesaikan penelitian dengan baik.

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), 38.

¹⁶ Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, 58.

¹⁷ Amirullah Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Balai Pustaka, 2006), 107.

Metode berfikir dalam penelitian ini yaitu Metode induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang sifatnya khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan ke dalam hal yang sifatnya umum mengenai fenomena yang diselidiki. Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan penyewaan lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi seluler.

I. Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini berisi penegasan judul, latar belakang, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teori. Bab ini memuat uraian yang berisi tentang teori yang relevan dengan penelitian yang diteliti yaitu sewa menyewa dalam hukum Islam dan hukum positif.

Bab III Data Penelitian. Bab ini memuat uraian mengenai profil serta sejarah Desa Payung Batu, Kecamatan Pubian, Kabupaten Lampung Tengah dan praktik sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi.

Bab IV Analisis Data. Dalam bab ini berisi hasil penelitian yaitu praktik sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi. dan pandangan hukum Islam dan hukum positif tentang praktik sewa menyewa lahan untuk pembangunan menara telekomunikasi.

Bab V Penutup. Selanjutnya bab terakhir berisi kesimpulan yang menampilkan secara ringkas seluruh hasil penelitian yang memiliki hubungan dengan masalah penelitian dan saran.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Ijarah

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, berasal dari kata “*Al-Ajru*” menurut bahasa artinya adalah “*Al-Iwadh*”. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah.¹⁸ Sedangkan menurut istilah, sewa (*al-Ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat dengan jalan penggantian.¹⁹

Ijarah adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (mu'ajir) oleh orang yang menyewa (musta'jir), serta pemilikan harta dari pihak mua'jir oleh seorang musta'jir. Dengan demikian, ijarah berarti transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula. Sedangkan menurut Labib Mz yang dimaksud ijarah adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang memberi sewa, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu.²⁰

Ijarah atau sewa menyewa juga bisa dikatakan sebagai ikatan perjanjian antara dua orang tentang barang-barang produktif, untuk dimanfaatkan pihak penyewa

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), 114.

¹⁹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 29.

²⁰ Labib Mz, *Etika Bisnis Islam* (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 39.

dengan memberikan imbalan yang layak pada pemilik barang.²¹

Menurut Ulama Syafi'iyah ijarah ialah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.²²

Berdasarkan penjelasan dari pembahasan yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa ijarah merupakan suatu aqad yang digunakan untuk menukarkan manfaat (jasa) dari orang yang menyewakan (mu'ajir) kepada seorang penyewa (musta'jir) yang jelas dan disengaja dengan cara memberikan penggantian berupa kompensasi/upah dengan jangka waktu yang telah disetujui.

2. Dasar Hukum Ijarah

Sumber hukum Islam adalah Alquran kemudian Sunnah. Jika tidak diketemukan hukum pada keduanya maka sumber hukum Islam yang ketiga adalah ijma' dan yang keempat adalah qiyas.²³ Adanya penjelasan itu perlu, karena pada hakikatnya manusia sangat membutuhkan keterangan, tentang masalah tersebut dari kedua sumber utama hukum Islam.²⁴ Dasar hukum Ijarah atau sewa menyewa terdapat dalam al-Qur'an dan hadis, antara lain:

²¹ Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola-Pola Hidup Muslim* (Bandung: Remaja Rosadakarya, 2004), 66.

²² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121–22.

²³ Saifuddin Saifuddin, "Prospek Hukum Islam dalam Sistem Hukum Indonesia," *Al-Adalah* 14, no. 2 (2017): 467, <https://doi.org/10.24042/adalah.v14i2.2516>.

²⁴ Hendriyadi, Habib Shulton A, dan A. Khumaidi Ja'far, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Online," *ASAS* 13, no. 1 (5 Juli 2021): 64, <https://doi.org/10.24042/asas.v13i1.9355>.

a. Al-Qur'an Surat at-Talaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ
فَإِنْ أَنْزَعْنَ لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتِمُّوا بِبَيْنِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ
تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ ۚ (الطلاق/٦٥: ٦)

“Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (At-Talaq/65:6)”

Ayat ini menjelaskan bahwasanya dalam pemberian upah terhadap suatu pekerjaan hendaklah dimusyawarahkan dan di sepakati terlebih dahulu antara kedua belah pihak, agar tidak adanya pihak yang merasa dirugikan terhadap pihak yang lain.

b. Al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
أَنْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ
٢٣٣ (البقرة/٢: ٢٣٣)

“Dan apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara

yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (Al-Baqarah/2:233)”

Surat Al-baqarah ayat 233 merupakan dasar yang dapat dijadikan landasan hukum dalam persoalan sewa menyewa sebab pada ayat tersebut diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa menyewa. Oleh karena itu harus diberikan upah pembayaran sebagai ganti dari sewa terus terhadap jasa tersebut.

c. Surat An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ۚ (النساء/ ٤: ٢٩)

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa'/4:29)”

Ayat diatas dapat diambil kesimpulan bahwa hukum sewa menyewa dalam Islam diperbolehkan asal dilakukan dengan dasar suka sama suka dan disertai dengan pemberian upah sesuai perjanjian pada waktu melakukan akad sewa.

d. Hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ
سَلَّمَ أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِئَ عَرَفُهُ (رواه ابن ما
جه)

“Dari” *Abd. Allah ibn Umar* katanya: *Rasulullah SAW* bersabda, “berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya”. (HR. *Ibn Majah*).²⁵

3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa

a. Rukun Sewa Menyewa

Rukun merupakan suatu ketentuan yang harus dipenuhi di dalam melakukan ibadah atau pekerjaan atau perbuatan. Bila rukun tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak sah atau batal menurut hukum. Begitu juga di dalam melaksanakan akad sewa menyewa. Dalam akad sewa menyewa (Ijarah) terdapat rukun-rukun yang harus terpenuhi.

Sebagai sebuah transaksi umum sewa-menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur Ulama rukun sewa-menyewa ada empat macam yaitu:

1) Dua pihak yang melakukan akad

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan *Mu’jir* sedangkan orang yang menyewakan disebut *Musta’jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.²⁶ Ijarah juga diisyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.²⁷

²⁵ Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, 124.

²⁶ Suhawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 157.

²⁷ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 117.

2) Adanya akad (Ijab dan Qobul)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab “*Al-aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan, sedangkan menurut istilah akad adalah menyambung, mengikat atau mempertemukan. Tindakan atau mempertemukan kehendak itu dilakukan melalui ucapan, tulisan, isyarat, perbuatan atau cara yang lain. Pihak yang satu menyatakan kehendaknya dan pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sebagai tanggapan terhadap kehendak pihak pertama. Pernyataan kehendak dinamakan Ijab dan pernyataan kehendak kedua sebagai jawaban terhadap pernyataan kehendak yang pertama dinamakan Qobul. Pernyataan kehendak dalam bentuk Ijab dan Qobul inilah yang menjadi rukun akad menurut Hukum Islam, dan disebut juga sighat akad atau formulasi akad.²⁸

3) Ujrah (imbalan/Upah)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan Ujrah. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya Ujrah diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli dan sewa-menyewa.

4) Objek Sewa Menyewa

Yaitu objek sewa menyewa baik dalam bentuk barang atau dalam bentuk jasa, dan objek yang harus memiliki manfaat.²⁹ Manfaat dari penggunaan barang tersebut juga harus dalam kemanfaatan yang tidak dilarang menurut syara’.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 124.

²⁹ Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2003), 218.

b. Syarat Sewa Menyewa

Syarat adalah suatu ketentuan atau perbuatan yang harus terpenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan atau ibadah. Tanpa terpenuhinya syarat tersebut, maka suatu perbuatan atau ibadah yang kita lakukan akan dianggap tidak sah dan cacat menurut hukum. Sebagai sebuah transaksi umum, al-ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Dua pihak yang berakad

Secara umum sewa menyewa dikatakan bahwa para pihak yang melakukan ijarah seharusnya orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Syarat bagi pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal menurut mazhab Syafi'i dan Hambali. Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal seperti anak kecil dan orang gila yang menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Malik yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang mumayyiz boleh berakad sewa-menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.³⁰

Ketika syarat baligh dan berakal telah terpenuhi bagi para pihak, maka hendaklah mereka sepakat dan saling merelakan, sebagaimana yang telah

³⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

disebutkan dalam surat An-Nisa ayat 29 yang telah dijelaskan di atas, jadi antara penyewa dan yang menyewakan tidak adanya paksaan dan saling merelakan karena didasari atas kemauan sendiri tanpa adanya paksaan dari pihak lain, sehingga tidak adanya kekhawatiran akan saling merugikan satu dengan yang lain dan terciptanya kata sepakat.

2) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, kalau didalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur paksaan akad tidak sah.³¹ Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۲۹ (النساء/٤: ٢٩)

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa'/4:29)”

Dapat dipahami dari ayat diatas bahwa dalam melaksanakan sewa-menyewa, pihak yang melakukannya harus berdasarkan kerelaan hati tanpa adanya paksaan pihak lain.

³¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 53.

3) Upah

Adapun syarat-syarat yang harus dilakukan dalam ijab qobul

adalah sebagai berikut :

- a) Tidak ada pembatas atau pemisah, sehingga ketika ijab qobul diucapkan, maka tidak boleh adanya keadaan diam tanpa kata.
- b) Tidak disela kata-kata lain ketika melakukan ijab dan qobul.
- c) Tidak berta^liq, misalnya yang menyewakan berkata, saya akan menyewakan motor ini dengan biaya sewa Rp. 5000,- setelah ku pakai 2 bulan nanti.
- d) Menyebutkan masa atau jangka waktu sewa. Jadi dalam melakukan akad sewa menyewa harus jelas disebutkan mengenai jangka waktu sewa, sehingga jelas kapan berakhirnya suatu akad sewa menyewa.

4) Objek Sewa

Objek sewa-menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah jika jasayang menjadi objek sewa memenuhi syarat yang ditetapkan yaitu:

- a) Kondisi barang bersih

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang akan dipersewakan bukan benda bernajis atau benda yang diharamkan.

- b) Dapat dimanfaatkan

Berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

c) Milik orang yang melakukan akad

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

d) Mampu menyerahkan

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa-menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang pada penyewa.

e) Mengetahui

Mengetahui berarti melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua belah pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

f) Barang yang diakadkan ada di tangan

Perjanjian sewa-menyewa atas suatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.³²

Objek al-ijarah itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu para ulama sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya apabila seseorang menyewa rumah maka langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh

³² Karim, *Fiqh Muamalah*, 226–28.

dimanfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad al-ijarah hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering sehingga membawa mudarat bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.³³

4. Macam-macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqh membagi akad ijarah kepada dua macam yaitu:

- a. *Ijarah bil amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. Ijarah yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqh, ijarah jenis hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. Ijarah seperti terbagi menjadi dua yaitu:
 - 1) Ijarah yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
 - 2) Ijarah yang bersifat serikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik dan tukang jahit.
- b. *Ijarah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Ijarah yang bersifat manfaat contohnya adalah:
 - 1) Sewa-menyewa rumah
 - 2) Sewa-menyewa toko

³³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 233.

- 3) Sewa-menyewa kendaraan
- 4) Sewa-menyewa pakaian
- 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewamenyewa.³⁴

5. Hak dan Kewajiban Mu'jir dan Musta'jir

Sebelum menjelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa, telah dijelaskan bahwa subjek atau para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini adalah adanya pihak yang menyewakan barang (mu'ajir) dan adanya penerima sewa barang atau penyewa barang (musta'jir). Adanya hubungan antara dua pihak untuk saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian, menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.³⁵ Adapun hak dan kewajiban para pihak baik mu'ajir dan musta'jir akan di paparkan sebagai berikut :

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan (Mu'ajir)

Adapun hak dari pihak yang menyewakan suatu barang atau jasa adalah menerima sejumlah uang sewa yang telah ditentukan sebagai upah dari pengambilan manfaat terhadap barang yang disewakan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan antara lain:

- 1) Menyediakan objek sewa
- 2) Menanggung semua biaya pemeliharaan objek sewa

³⁴ Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 132.

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya, 2010), 325.

- 3) Menjamin keamanan objek sewa dan menjamin bahwa objek sewa dapat berfungsi dengan baik.
- 4) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan. Artinya barang tersebut dipasrahkan kepada penyewa untuk diambil manfaatnya.
- 5) Melakukan pembentukan pada waktu yang sama. Pembentukan waktu sewa dilakukan dengan kesepakatan bersama.
- 6) Menanggung cacat dari barang yang disewakan, apabila itu bagian dari kesalahannya.
- 7) Berkewajiban mematuhi ketentuan sewa menyewa yang sudah dituangkan dalam akad ijarah.

b. Hak dan Kewajiban Penyewa (Musta'jir)

Adapun hak dari penyewa (musta'jir) adalah menerima barang sewaan untuk diambil kemanfaatannya, sedangkan kewajiban dari pihak penyewa adalah sebagai berikut :

- 1) Menggunakan barang sewaan dengan sebaik-baiknya sebagai seorang kepala rumah tangga, artinya ia menggunakan barang tersebut dengan menjaganya seakan-akan barang tersebut miliknya.
- 2) Membayar harga sewa sesuai dengan jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian.
- 3) Mengembalikan barang sewaan ketika jangka waktu sewa menyewa yang ditetapkan telah habis.
- 4) Menanggung kerusakan terhadap barang sewaan apabila kerusakan terjadi karena lalainya pihak penyewa.

Dari uraian di atas jelas bahwasanya pihak mu'ajir dan musta'jir memiliki hak dan kewajiban

yang harus dipenuhi dan dilaksanakan, sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati.

6. Sewa Menyewa Tanah

Sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pondasi bangunan atau untuk kepentingan lainnya.

Sebagai agama yang mencintai perdamaian dan persatuan, Islam mengatur berbagai hal mengenai persewaan tanah agar terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan di antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa tanah, haruslah disebutkan secara jelas tujuan sewa tanah tersebut, apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal atau mendirikan bangunan yang dikehendaki penyewa. Jika yang dimaksud adalah untuk pertanian, maka harus dijelaskan, jenis tanaman apa yang akan ditanam pada tanah tersebut kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja yang dikehendaki. Jika syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka sewa menyewanya dinyatakan fasid (tidak sah) karena kegunaan tanah itu bermacam-macam.

Tidak jelasnya penggunaan tanah dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan penyewa dan pada hakikatnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua pihak. Disamping itu penyebutan jenis tanaman yang akan ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

7. Asas Dalam Muamalah

Hukum perdata Islam telah menetapkan beberapa asas akad yang berpengaruh pada pelaksanaan akad oleh

pihak-pihak yang berkepentingan. Jika asas-asas ini tidak terpenuhi dalam melaksanakan akad, maka akan berakibat batal atau tidak sahnya perjanjian yang dibuat.³⁶ Asas-asas tersebut diantaranya adalah:

a. Asas Ibahah (*Mabda'' al-Ibahah*)

Asas Ibahah adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalah. Asas ini dirumuskan dalam kaidah fiqh yang berbunyi:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ إِلَّا بَاحَةً إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“*Hukum asal menetapkan syarat dalam muamalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya.*”³⁷

Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian, maka ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.³⁸

b. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda'' Hurriyyah at-Ta''aqud*)

Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian, baik tentang objeknya maupun syarat-syaratnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi di kemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam hukum Islam. Tujuan dari asas ini adalah untuk menjaga agar tidak

³⁶ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 75.

³⁷ Djazuli, *Kaedah-kaedah Fiqh: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 130.

³⁸ *Ibid.*, 81.

terjadi saling mendzalimi antara sesama manusia melalui perjanjian yang dibuatnya. Asas ini dimaksudkan juga untuk menghindari semua bentuk pemaksaan (ikrah), tekanan, penipuan, dari pihak manapun. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas terhadap asas ibahah dalam muamalah.³⁹

c. Asas Keseimbangan (*Mabda'' at-Tawazun fi al-Mu''awadhah*)

Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko. Asas keseimbangan dalam memikul risiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, di mana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala risiko atas kerugian usaha, sementara kreditor bebas sama sekali dan harus mendapat persentase tertentu sek alipun saat dananya mengalami kembalian negatif.⁴⁰

d. Asas Konsensualisme (*Mabda'' ar-Radha''iyyah*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual.⁴¹

e. Asas Persamaan dan Kesetaraan (*al-Musawah*)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan akad mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dengan

³⁹ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 79.

⁴⁰ *Ibid.*, 87.

⁴¹ *Ibid.*, 83.

yang lain. Asas ini penting untuk dilaksanakan oleh para pihak yang melakukan akad perjanjian karena erat hubungannya dengan penentuan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk pemenuhan prestasi dalam akad yang dibuatnya.⁴²

f. Asas Kerelaan (al-Ridha)

Asas ini menyatakan bahwa semua akad yang dilakukan oleh para pihak harus didasarkan pada kerelaan semua pihak yang membuatnya. Hukum Islam mempunyai pandangan yang berbeda dengan hukum perdata umum dalam hal kerelaan membuat kontrak. Dalam hukum perdata umum, kontrak dianggap sah apabila dibuat atas dasar sukarela, meskipun tidak memperhatikan nilai-nilai agama. Adapun dalam hukum Islam nilai-nilai agama sangat diperhatikan. Oleh karena itu, kemerdekaan seseorang membuat kontrak tidak boleh menyimpang dari ketentuan agama Islam, meskipun orang yang membuat kontrak itu telah menyatakan kerelaannya. Dengan kata lain, hukum Islam pada dasarnya memberi kebebasan orang yang membuat kontrak sesuai dengan keinginannya, tapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya.⁴³

g. Asas Keadilan (al-Adalah)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad perjanjian dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling

⁴² A. Mas'adi Ghufuran, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 77.

⁴³ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 90.

mendzalimi dan dilakukannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam akad tersebut.⁴⁴

h. Asas Kemaslahatan (Tidak Memberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak menimbulkan kerugian (mudharat) atau keadaan memberatkan (musyaqqah). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.⁴⁵

i. Asas Amanah

Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.⁴⁶

8. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan apabila salah satu

⁴⁴ Ghufran, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, 80.

⁴⁵ *Ibid.*, 79.

⁴⁶ *Ibid.*, 80.

pihak yang menyewakan atau yang menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi hasil selama objek perjanjian sewa-menyewa itu masih tetap ada, sebab apabila salah satu pihak meninggal maka kedudukannya dapat digantikan oleh ahli warisnya baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa.

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Maksudnya pada barang yang menjadi objek perjanjian sewamenyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewa disalah gunakan dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

b. Rusaknya barang yang di sewa

Maksudnya bahwa, barang yang menjadi objek perjanjian sewamenyewa mengalami kesusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah rumah dan ternyata rumah ituterbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

c. Masa sewa telah habis

Maksudnya bahwa, masa sewa-menyewa telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa telah berakhir (batal).⁴⁷

⁴⁷ Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 57.

9. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam pensyariatian sewa-menyewa sangatlah besar, karena didalam sewa-menyewa terdapat unsure saling bertukar manfaat antara manusia yang satu engan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya. Apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun hikmah sewa-menyewa yakni sebagai berikut:

- a. Dengan adanya sewa-menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan Mu'amalah.
- b. Dengan adanya sewa-menyewa dapat membantu memenuhi kebutuhan orang lain.
- c. Dengan adanya sewa-menyewa dapat mengalakkan golongan berada (ekonomi menengah keatas) prihatin terhadap mereka yang memerlukan.
- d. Melahirkan masyarakat yang tolong menolong.
- e. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah dari pada barang yang disewakan.
- f. Saling memberikan manfaat kepada sesama manusia.
- g. Menghindari sifat barang yang mubazir

B. Sewa Menyewa Dalam Hukum Positif

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.

Pengertian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHP Perdata yang berbunyi: "sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.

Dari rumusan sewa menyewa seperti yang dijelaskan, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang di sewa dan harga sewanya.”

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pamakai kepada pemilik.⁴⁸

Dari beberapa pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua pihak yang menimbulkan persetujuan atas barang dan harga yang diikuti dengan jangka waktu tertentu.

2. Unsur Dan Syarat Perjanjian Menurut KUH Perdata

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KHUPerdata, setiap perjanjian

⁴⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1981), 190.

selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.⁴⁹

Menurut ketentuan Pasal 1320 KHUPerdata Supaya terjadi persetujuan perlu dipenuhi empat syarat, yakni:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu pokok persoalan tertentu.
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Adapun unsur dan syarat suatu perjanjian sah dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Unsur subjek

Minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satung mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satu Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain.

Persetujuan kehendak adalah persepakatan sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga

⁴⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), 269.

dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar.

b. Kewenangan (kecakapan)

Unsur perbuatan (kewenangan berbuat, setiap pihak dalam perjanjian wewenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pada umumnya orang dikatakan wenang atau cakap melakukan perbuatan hukum apabila dia sudah dewasa. Artinya sudah mencapai umur 21 penuh atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun penuh.

Menurut ketentuan Pasal 1330 KHUPerdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang yang sakit ingatan. Apabila melakukan perbuatan hukum, mereka harus diwakili oleh wali mereka.

c. Objek (Prestasi) Tertentu

Unsur objek tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud; melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi.

Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KHUPerdata, objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan bentar

tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya dalam jual beli sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Missal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan (memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.

d. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KHUPerdata itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KHUPerdata, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, uraian tentang pasal ini sebagai berikut:

1) Berlaku sebagai undang-undang

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka

buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

2) Tidak dapat dibatalkan sepihak

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Akan tetapi, jika ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan ditetapkan undang-undang itu adalah sebagai berikut:

- a) Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya, Pasal 1571 KUHPerdara tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.
- b) Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPerdara setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa menyewa tersebut, dia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
- c) Perjanjian pemberian kuasa dalam Pasa 1814 KUHPerdara, pemberi kuasa dapat menarik

kembali kuasanya apabila dia menghendaknya.

d) Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUHPerdata, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

3) Pelaksanaan dengan itikad baik Itikad baik

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan diatas rel yang benar. Apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusnya. Akan tetapi, jika dilihat dari katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, dan kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan dan keadaban. Berdasar pada arti kata-kata tersebut dapat dirumuskan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam praktiknya sewa-menyewa seringkali terjadi dalam penyewaan tanah, rumah mobil atau hal lainnya.⁵⁰ Untuk menjaga hak dan kewajiban pihak lain serta menjamin kepastian hukum bagi para pihak, maka Undang-Undang Hukum perdata mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak sewa-menyewa, yaitu:

⁵⁰ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 123.

- a. Menyerahkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa.

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa.

Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain: perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat.

- b. Memelihara barang sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KHUPerdara butir 2 KHUPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.

Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KHUPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan.

- c. Bertanggung jawab atas cacat barang yang disewakan, walaupun pada persetujuan awal tidak mengetahuinya.⁵¹

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KHUPerdata.

- d. Jika cacat barang itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa maka pihak yang menyewakan berhak memberikan ganti rugi.⁵²

4. Objek dan Jangka Waktu Dalam Sewa-Menyewa

- a. Objek sewa-menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa, benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud.

Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya harus jelas dan sah menurut hukum dan diketahui jelas oleh calon penyewa. Perbuatan dalam sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa dan persyaratan sewa-menyewa. Adapun maksud dari keterangan di atas adalah :

⁵¹ Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian* (Cianjur: Visi Media, 2007), 98.

⁵² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 123.

- 1) Persetujuan adalah suatu perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.⁵³
- 2) Penyerahan adalah suatu perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk diambil manfaatnya.⁵⁴
- 3) Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan.
- 4) Waktu sewa adalah suatu tolak ukur waktu lamanya sewa- menyewa berlangsung.
- 5) Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati beres untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan.

b. Jangka Waktu Dalam Sewa-Menyewa

Jangka waktu dalam sewa-menyewa dinyatakan dengan waktu tertentu. Maksudnya adalah waktu yang ditentukan dengan hari, bulan ataupun tahun dan itupun telah disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan sewa-menyewa suatu objek.⁵⁵ Ada tiga hal perjanjian sewa-menyewa berakhir, diantaranya :

- 1) Jangka waktu sewa berakhir, pada umumnya waktu sewa telah di tetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa habis atau karena unit waktu yang telah ditetapkan telah habis. Dalam pasal 1570 KUHPerdara, jika dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis

⁵³ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 304.

⁵⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 208.

⁵⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Rincka Cipta, 2007), 8.

waktu yang di tentukan tanpa diberitahukan tentang pemberhentiannya.⁵⁶

- 2) Benda sewaan musnah, apabila benda sewaan musnah karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPdt). Kata “gugur demi hukum” berarti perjanjian sewa-menyewa itu berakhir dan bukan karena kehendak pihak, melainkan keadaan. Menurut pasal 1575 KUHPdt, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa meninggal dunia perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir namun bisa di teruskan oleh ahli warisnya.
- 3) Pembatalan sewa-menyewa, adapun pembatalan dalam sewa-menyewa mencakup benda sewaan musnah sebagian, kemudian ada perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami, ataupun benda sewaan dibatalkan karena hendak didiami sendiri sesuai dengan perjanjian.⁵⁷

5. Dampak Menara Telekomunikasi Seluler Bagi Masyarakat

Kehadiran pembangunan menara telekomunikasi seluler yang semakin pesat saat ini tidak lagi berpihak kepada masyarakat dalam hal keselamatan masyarakat akan dampak yang dihasilkan, khususnya masyarakat disekitar menara telekomunikasi seluler. Hal ini saat dibutuhkan perlindungan hukum untuk masyarakat dalam mewujudkan pembangunan yang bermanfaat dan melindungi kepentingan masyarakat.

Menurut Undang Undang No 32 Tahun 2009 Tentang Lingkungan Hidup, perlindungan dan

⁵⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), 97.

⁵⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2010), 57.

pengelolaan lingkungan hidup dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Tanggung jawab negara;
- b. Kelestarian dan keberlanjutan;
- c. Keserasian dan keseimbangan;
- d. Keterpaduan;
- e. Manfaat;
- f. Kehati-hatian;
- g. Keadilan;
- h. Ekoregion;
- i. Keanekaragaman hayati;
- j. Pencemar membayar;
- k. Partisipatif;
- l. Kearifan lokal;
- m. Tata kelola pemerintahan yang baik; dan
- n. Otonomi daerah.

Pendirian menara telekomunikasi seluler tersebut memiliki dampak radiasi. Adapun yang dimaksud dengan radiasi adalah pancaran energi melalui suatu ruang dalam bentuk panas, partikel atau gelombang elektromagnetik/cahaya (foton) dari sumber radiasi.

Dampak radiasi gelombang radio terhadap kesehatan manusia, tidak lepas dari energi yang dihasilkan oleh perangkat tersebut. Pancarannya selalu mengikuti kaidah pancaran radiasi gelombang elektromagnetik sesuai dengan spektrum elektromagnetik yang dikelompokkan berdasarkan panjang gelombang, frekuensi, serta efeknya. Di samping efek radiasi, pemancar berfrekuensi tinggi ini juga menghasilkan efek termal di sekitar pemancarnya. Semakin tinggi frekuensi

suatu pemancar, semakin tinggi pula panas yang dihasilkan.⁵⁸

Efek dari radiasi elektromagnetik memberikan dampak buruk terhadap kesehatan, paparan cahaya intens termasuk yang ditimbulkan oleh sebuah radiasi elektromagnetik, dalam tubuh manusia akan berpengaruh paling banyak pada pembentukan hormon melatonin yang diproduksi kelenjar pineal di dalam otak, yang memang bersifat sensitif terhadap rangsang cahaya. Adapun ketidakstabilan melatonin ini bisa berdampak pada:

- a. Kelesuan.
- b. Gangguan tidur.
- c. Emosi.
- d. Depresi hingga denyut jantung yang abnormal.⁵⁹

Adapun resiko menara telekomunikasi bagi masyarakat disekitar adalah sebagai berikut:

- a. Radiasi gelombang elektromagnetik jangka panjang bisa mengganggu kesehatan.
- b. Kerusakan perlahan elektronik akibat rawan sambaran petir.
- c. Tanah disekitaran tower susah dikontrol ataupun dijual.
- d. Kekhawatiran terhadap bahaya jatuhnya atau robohnya menara telekomunikasi seluler.

Oleh karena itu pembangunan menara telekomunikasi wajib memiliki izin sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang No 32 Tahun 2009 Tentang Lingkungan Hidup pada pasal 36 yang berbunyi:

⁵⁸ Miko Hananto dan Athena Athena, "Radiasi di Sekitar Menara Base Transceiver Station di Bandung dan Jakarta," *Media Penelitian dan Pengembangan Kesehatan* 23, no. 4 (2013): 192.

⁵⁹ Ulamatuah Saragih, "Penggantian Kerugian Bagi Masyarakat Yang Terkena Dampak Buruk Tower BTS" 2, no. 1 (4 April 2019): 58–59, <https://doi.org/10.31227/osf.io/2kv3e>.

“Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki amdal atau UKL-UPL wajib memiliki izin lingkungan.”⁶⁰

6. Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Sekitar Terhadap Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler

Perlindungan hukum, jika dijelaskan, mencakup dua kata, yaitu “perlindungan” dengan “hukum”, yang berarti diberikannya suatu perlindungan menurut hukum yang berlaku. UUD NRI 1945, yang diatur dalam Pasal 1 ayat 3, yang berbunyi "Negara Indonesia adalah negara hukum". Sangat penting untuk mengembangkan perlindungan hukum untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat dilindungi sesuai dengan hukum dan undang-undang yang berlaku.

Utrecht mengemukakan pendapat mengenai hukum, yaitu bahwa “hukum adalah (perintah dan larangan) yang mengatur tata tertib suatu masyarakat dan oleh karenanya harus dipatuhi oleh masyarakat itu.”⁶¹

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia

⁶⁰ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, (Jakarta, 2009).

⁶¹ Utrecht, *Pengaturan Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), 38.

kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁶²

Perlindungan hukum secara umum berarti suatu aturan yang berguna untuk memberikan perlindungan. Perlindungan hukum terkait menara telekomunikasi diatur dalam Undang-Undang No 36 Tahun 1999 tentang telekomunikasi dan diatur juga dalam Peraturan Pemerintah No 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi.

Bentuk-bentuk perlindungan kepada masyarakat, khususnya yang tinggal di wilayah sekitar menara telekomunikasi, kerugian yang timbul akibat adanya kesalahan dan/atau kelalaian penyelenggaraan telekomunikasi, maka ganti perlu diajukan kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh penyelenggara telekomunikasi. Apabila masyarakat yang merasa dirinya dirugikan oleh pihak perusahaan telekomunikasi, maka masyarakat dapat melakukan tuntutan kepada perusahaan. Pihak perusahaan juga diwajibkan untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi.

Keadilan dibentuk oleh sebuah pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan juga bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki untuk tercapainya keamanan dan kedamaian di dalam masyarakat tersebut. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (Rechtide) dalam negara hukum (Rechtsstaat), bukan negara kekuasaan (Machtsstaat).

⁶² Satjipto Rahardjo, *Sisi –sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2003), 121.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegak hukum harus mempunyai 4 unsur yaitu:

- a. Kepastian hukum (Rechtssicherheit)
- b. Kemanfaatan hukum (Zweckmassigkeit)
- c. Keadilan hukum (Gerechtigkeit)
- d. Jaminan hukum (Doelmatigheit).⁶³

Terkait dengan bentuk perlindungan dan konsep tanggung jawab terhadap masyarakat sekitar menara telekomunikasi. Perlindungan yang diberikan oleh pemilik menara telekomunikasi berupa tanggung jawab dan ganti rugi kepada masyarakat.

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapatkan bentuk yang definitif.
- b. Perlindungan hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.⁶⁴

Masyarakat hukum dengan sistem hukumnya menentukan kepentingan-kepentingan apa saja dari anggota masyarakat yang dapat ditingkatkan menjadi hak-hak hukum sehingga kemudian dapat dipaksakan pemenuhannya. Dalam hal ini, Harjono mengatakan bahwa setiap masyarakat melalui sistem hukumnya menentukan cara bagaimana kepentingan-kepentingan itu dapat ditransformasikan menjadi kepentingan-kepentingan yang dilindungi hukum yang kemudian menjadi sebuah hak.

⁶³ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 43.

⁶⁴ Salim, *Pembangunan Teori Dalam Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 4-5.

Pada masyarakat tradisional polanya melalui perkembangan secara tahap demi tahap dari sebuah kebiasaan lambat laun sebuah kepentingan tertentu mendapat pengakuan perlindungan dan kemudian menjadi perlindungan yang dilakukan oleh hukum. Sedangkan pada masyarakat modern yang mengenal adanya lembaga pembuat hukum atau parlemen, transformasi kepentingan tertentu menjadi kepentingan yang dilindungi hukum dilakukan oleh proses legislasi dalam lembaga ini.

Perlindungan kepentingan dengan cara memberikan hak akan lebih kuat apabila terhadap subjek yang kepadanya hak diberikan juga dilengkapi dengan upaya-upaya hukum (*legal remedies*) untuk mempertahankan haknya. Tanpa adanya upaya hukum, maka hak yang telah diberikan hukum hanya sekedar kata janji karena tidak ada cara untuk menegakkannya. Dalam hal ini, hak yang telah diberikan oleh hukum perlu untuk dihormati, dilindungi, dan dipenuhi. Penghormatan terhadap hak dilakukan dengan cara menghindari diri dari tindakan-tindakan yang dapat mengganggu seseorang untuk menikmati haknya.

Perlindungan atas hak dilakukan dengan cara menyediakan upaya hukum kepada seseorang yang haknya telah dilanggar oleh orang lain. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa muara dari upaya hukum adalah agar hak yang dimiliki seseorang terhindar dari gangguan atau apabila hak tersebut akan dapat dipulihkan.⁶⁵

Ada dua macam upaya hukum yang disediakan, yaitu upaya hukum yudisial dan upaya hukum non yudisial.

- a. Upaya hukum yudisial dapat berupa upaya yang dilakukan oleh lembaga peradilan dalam proses

⁶⁵ Adam Muhshi, *Hak Asasi Manusia Atas Kebebasan Beragama di Indonesia* (Yogyakarta: PT Lkis Priting Cemerlang, 2015), 26–27.

penegakan hukum atau biasa disebut upaya hukum korektif.

- b. Upaya huku non yudisial meliputi upaya hukum yang preventif dan upaya hukum yang hukum yang bersifat korektif.

Pembangunan menara telekomunikasi memerlukan izin dari warga sekitar yang diatur dalam huruf g ayat (2) pasal 11 Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi, yang berbunyi: “Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara.”⁶⁶

Pemberian kompensasi sebagai bentuk upaya ganti rugi kepada masyarakat telah dijelaskan dalam pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi telah dijelaskan bentuk ganti rugi untuk masyarakat sekitar yang berbunyi, kontribusi pelayanan universal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk penyediaan sarana dan prasarana telekomunikasi dan atau kompensasi lain.⁶⁷

⁶⁶ Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi (Jakarta, 2009).

⁶⁷ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi, (Jakarta, 1999).



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010.
- Djazuli. *Kaedah-kaedah Fiqh: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- El-Jazairi, Abu Bakar Jabir. *Pola-Pola Hidup Muslim*. Bandung: Remaja Rosadakarya, 2004.
- Ghufran, A. Mas'adi. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Andi Offset, 2004.
- Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Jehani, Libertus. *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*. Cianjur: Visi Media, 2007.

- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Lubis, Suhawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Lubis, Suhawardi K dan Farid Wadji. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Muhshi, Adam. *Hak Asasi Manusia Atas Kebebasan Beragama di Indonesia*. Yogyakarta: PT Lkis Priting Cemerlang, 2015.
- Mz, Labib. *Etika Bisnis Islam*. Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.
- Pasaribu, Chairuman, dan Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, 1981.
- Rahardjo, Satjipto. *Sisi –sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas, 2003.
- Salim. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Sangaji, Etta Mamang. *Metode Penelitian Pendekatan Praktik Dalam Penelitian*. Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Rincka Cipta, 2007.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R & D*. Bandung: Alfabeta, 2008.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.

Sujarweni, V. Wiratna. *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: Pustakabarupress, 2015.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Syarifuddin. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Kencana, 2003.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fikih*. Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997.

Tika, Muhammad Prabundu. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.

Utrecht. *Pengaturan Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Zainal Abidin, Amirullah. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka, 2006.

Jurnal

Hananto, Miko, dan Athena Athena. "Radiasi di Sekitar Menara Base Transceiver Station di Bandung dan Jakarta." *Media Penelitian dan Pengembangan Kesehatan* 23, no. 4 (2013): 20688.

Hendriyadi, Habib Shulton A, dan A. Khumaidi Ja'far. "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online." *ASAS* 13, no. 1 (5 Juli 2021): 168–88. <https://doi.org/10.24042/asas.v13i1.9355>.

Saifuddin, Saifuddin. "Prospek Hukum Islam dalam Sistem Hukum Indonesia." *Al-'Adalah* 14, no. 2 (2017): 461–82. <https://doi.org/10.24042/adalah.v14i2.2516>.

Saragih, Ulamatuah. "Penggantian Kerugian Bagi Masyarakat Yang Terkena Dampak Buruk Tower BTS" 2, no. 1 (4 April 2019): 57–60. <https://doi.org/10.31227/osf.io/2kv3e>.

Skripsi

Puspitasari, Diyah. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2019.

Putri, Bella Dwi. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2019.

Suryaman, Iman. "Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Emplong (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2018.

Undang-undang dan Peraturan Pemerintah

Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi. Jakarta, 2009.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup,. Jakarta, 2009.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi,. Jakarta, 1999.

Wawancara

Aning Sari Ningsih (Warga). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.

Bayu Agung Pranoto (Warga). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.

Eva Lusiana (Warga). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.

Jariyah (Warga). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.

Maryadi (Warga). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.

Rohayah, Siti (Pemilik Lahan). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.

Saikem (Warga). Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Seluler di Kecamatan Pubian. Wawancara dengan penulis, 12 Juli 2022.



