

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DENGAN
KETETAPAN WAKTU UNTUK PEMASANGAN
DAN PENETAPAN TOWER BTS
(Studi di Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten
Tanggamus)**

SKRIPSI

Oleh
Yuli Komsiatin
NPM. 1621030266



Program Study : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DENGAN
KETETAPAN WAKTU UNTUK PEMASANGAN
DAN PENETAPAN TOWER BTS
(Studi di Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten
Tanggamus)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Memeperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu
Syari'ah



**Oleh :
Yuli Komsiatin
NPM. 1621030266**

Program Study : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**Pembimbing I : Khoiruddin.M.S.I
Pembimbing II : Anis sofiana, M.S.I**

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2023 M**

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS, yang di lakukan di Desa Gisting Atas, terjadi permasalahan dimana pemilik lahan dan warga yang terdampak radius tidak saling terbuka atas perjanjian antara pemilik dan penyewa lahan. Dimana ketika ada kontrak perpanjangan masa sewa pemilik harusnya membayar beberapa nominal yang sudah di tentukan tetapi pemilik tanah tidak memberikannya sama sekali kepada masyarakat yang terdampak radius. Mengingat bahwa pembangunan tower BTS ini memiliki resiko jika di bangun di sekitar pemukiman padat penduduk, oleh karena itu pembangunan harus di lakukan jauh dari tempat pemukiman. Akan tetapi di Desa Gisting Atas, Kec Gisting, Kab Tanggamus pemasangan dan penetapan tower BTS di bangun bersebelahan dengan rumah penduduk, sehingga perlu adanya kejelasan yang lebih lanjut untuk mengetahui kesepakatan yang di buat dalam pembangunan menara antara pemilik dan penyewa lahan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pembangunan dan penetapan tower BTS di Desa Gisting, Kec Gisting, Kab Tanggamus. Dan bagaimna tinjauan hukum islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS di Desa Gisting Atas, Kec Gisting, Kab Tanggamus. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap perjanjian sewa menyewa ini.

Metode penelitian yang di gunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan penelitian (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis, sumber data primer diperoleh dari penelitian lapangan dan data sekunder di dapat dari kepustakaan . metode yang di gunakan dalam pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan dokumentasi. pengolahan data dilakukan melalui *editing, coding, tabulating*, dan sistemasi data.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek sewa menyewa tanah yang terjadi di desa Gisting Atas menggunakan perjanjian tertulis, dan perjanjian tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan . tetapi berdasarkan hasil penelitian, warga yang terlibat dalam perjanjian tidak mengetahui secara detail poin-poin yang di perjanjikan antara pihak penyewa dan pemilik tanah. Dalam prespektif hukum ekonomi syariah , praktek sewa

menyewa tanah yang dilakukan pihak pemilik tanah dan pihak penyewa sudah memenuhi rukun dan syarat yang ada di dalam akad *ijarah* , tetapi *ijarah* ini menjadi fasad karena terdapat ada cacat dalam asas- asas akad di antaranya asas transparansi, asas kerelaan , asas janji itu mengikat, dan asas kemaslahatan.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : YULI KOMSIATIN
Npm : 1621030266
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan Dan Penetapan Tower Bts”* adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan dupikasi ataupun saluran dari karya yang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan di sebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun. Demikian suart pernyataan ini saya buat agar dapat di maklumi.

Bandarlampung, 05 Juni 2023
Penulis



Yuli komsiatin
Npm. 1621030266



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

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

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan Dan Penetapan Tower BTS (Studi Kasus Di Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus).
Nama : Yuli Komsiatin
Npm : 1621030266
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk di munaqasahkan dan di pertahankan dalam sidang Munaqasah
Fakultas syari'ah (UIN) Universitas Islam Negeri
Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Khoiruddin, M.S.I.

Anis Soflana, M.S.I.

NIP.1978072520009121002

NIP198910252019032009

**Mengetahui,
Ketua Prodi Muamalah**

Khoiruddin, M.S.I.

NIP.1978072520009121002



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

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

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul: **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan Dan Penetapan Tower BTS (Studi Di Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus)** Disusun oleh **Yuli Komsiatin NPM 1621030266** Program studi **Hukum Ekonomi Syariah** Telah di Ujikan dalam sidang Munaqasah di **Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung** pada **Hari/Tanggal: rabu, 28 Juni 2023.**

TIM PENGUJI

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. (.....)

Sekretaris : Nurasari, S.H.,M.H. (.....)

Penguji I : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I. (.....)

Penguji II : Khoirudin, M.S.I. (.....)

Penguji III : Anisa Sofiana, M.S.I. (.....)



**Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah**

Dr. Izz Rodiah Nur, M.H.

NIP. 196908081993032002

MOTTO

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (روه ابن ماجه)

“Dari Ibnu Umar r.a berkata Rasulullah SAW bersabda: *“berilah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”*. (H.R Ibnu Majah).



PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan, dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini untuk orang-orang tersayang:

1. Untuk kedua orangtuaku ayahanda Jabarudin dan ibu Sumartin (alm) yang selalu sabar, tulus, ikhlas mendidik, membesarkan, menyayangi, mendukung, membiayai serta mendoakan setiap langkah selama menempuh pendidikan hingga menyelesaikan studi di UIN Raden Intan Lampung. Kuucapkan terimakasih semoga Allah Swt selalu memberikan nikmat-Nya kepada bapak dan ibu.
2. Untuk suami tercinta Dedek Kurniawan yang selalu sabar, tulus, menyayangi, membiayai, memebrikan perhatian, doa dukungan di setiap harinya, terimakasih sudah memberikan waktu luang untuk diriku agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Untuk anakku tercinta Muhammad Al fatih dan Khadijah Althaf Hanuna terimakasih atas kerja samanya, trimakasih sudah mau berbagi waktu dengan umma.
4. Untuk ibu Subariyah dan bapak Senen selaku mertua, terimakasih sudah suport, selalu sabar, memberika doa dan dukungan.

RIWAYAT HIDUP

Yuli komsiatin, di lahirkan pada tanggal 11 juli 1997 di gisting, putri ke empat dari empat bersaudara pasangan dari bapak Jabarudin dan ibu Sumartin, jenjang pendidikan yang penulis tempuh yaitu :

1. Sekolah dasar negeri (SDN) 1 Batukeramat pada tahun 2003 dan selesai pada tahun 2009
2. Sekolah menengah pertama negeri (SMPN) 1 Gisting pada tahun 2009 dan selesai pada tahun 2012.
3. Sekolah menengah atas negeri (SMAN) 1 Talang Padang pada tahun 2012 dan selesai pada tahun 2015.

Kemudian melanjutkan pendidikan kejenjang pendidikan tinggi di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung dan mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada fakultas syariah.

Bandarlampung, 05 Juni 2023

Penulis

Yuli komsiatin

Npm. 1621030266

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan hidayah-nya, sehingga penyusun skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan Dan Penetapan Tower BTS (study kasus di desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus)”. Sholawat serta salam selalu tercurah kepada teladan baik yaitu Nabi Muhammad SAW, beserta keluarganya, para sahabat dan insallah kita sebagai umat-Nya akan mendapatkan safaatnya di hari akhir kelak. Penulisan skripsi ini dilaksanakan dalam rangka melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat akademik untuk menyelesaikan study di hukum ekonomi syariah (muamalah) fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung, serta guna memperoleh gelar sarjana hukum (SH).

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tiada batas kepada :

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M.Ag.,Ph.D. selaku rektor UIN Raden Intan Lampung
2. Ibu Dr.Efa Rodiah Nur,MH selaku dekan fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoirudin, M.S.I. Selaku ketua jurusan muamalah serta ibu Susi Nur Kholidah,M.H. selaku sekretaris jurusan UIN Raden Intan Lampung.
4. Bapak Khoirudin, M.S.I. selaku dosen pembimbing I dan ibu Anis Sofiana,M.S.I. selaku dosen pembimbing II yang dengan penuh kesabaran telah membimbing, mengarahkan, mendukung, serta memberikan petunjuk dalam penulisan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan.
5. Bapak dan ibu dosen fakultas syariah yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis dan juga seluruh staf kasubbag yang telah membantu untuk menyelesaikan skripsi ini.

6. Para pegawai perpustakaan baik perpustakaan pusat uin raden intan lampung maupun perpustakaan fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang di butuhkan.
7. Teman teman seperjuangan dari muammalah E angkatan 16, teman kkn, teman pps, teman kompre, yang selalu suport dan memberikan informasi-informasi dari kampus.
8. 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, saya memohon taufik dan hidayah-Nya kepada Allah SWT. Dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi diri sendiri khususnya dan bagi kita semua pada umumnya.

Bandarlampung, 05 Juni 2023
Penulis

Yuli komsiatin
Npm. 1621030266

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

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	4
F. Manfaat penelitian.....	5
G. Kajian terdahulu yang relevan	5
H. Metode Penelitian	7
I. Sistematika pembahasan	11

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad perjanjian menurut hukum islam	13
1. Pengertian akad <i>ijarah</i>	13
2. Asas-asas dalam akad	14
3. Berakhirnya akad	18
4. Rukun dan syarat akad.....	19
5. Tujuan akad	20
B. Sewa menyewa (<i>ijarah</i>) dalam islam.....	21
1. Pengertian <i>ijarah</i>	21
2. Dasar hukum <i>ijarah</i>	24
3. Rukun dan syarat <i>ijarah</i>	29
4. <i>Mujir dan mustajir</i>	31
5. Syarat mengikatnya akad <i>ijarah</i>	32
6. Macam-macam <i>ijarah</i>	32
7. Macam-macam akad <i>ijarah</i>	33
8. Pembatalan dan berakhirnya <i>ijarah</i>	34
9. Pengembalian barang sewaan	36

BAB III DATA PENELITIAN

A. Gambaran umum tower BTS	37
1. Sejarah	37
2. Pengertian menara	38
3. Jenis-jenis menara	39
4. Perlindungan hukum bagi masyarakat.....	42
5. Dampak positif dan negatif.....	43
B. Praktik perjanjian sewa menyewa tanah untuk pemasangan tower BTS di desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus	44

BAB IV ANAISIS DATA

A. Praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS di Desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus.....	61
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan Tower BTS di Desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus	62

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	67
B. Rekomendasi.....	68

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PANDUAN WAWANCARA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan judul

Sebelum menjelaskan secara rinci guna untuk lebih memahami dan memudahkan dalam membuat proposal skripsi ini, maka pada bagian penegasan judul akan diuraikan secara rinci kata-kata yang perlu di tegaskan dalam judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan Dan Penetapan Tower BTS”** (Studi Kasus di Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus yaitu sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah, menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹
2. Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari agama Islam. secara sederhana hukum Islam adalah semua ketetapan hukum yang ditentukan langsung oleh Allah yang kini terdapat di dalam Al-Quran dan penjelasan Nabi Muhammad dalam kedudukan beliau sebagai Rasulullah, yang kini dapat dibaca dalam kitab-kitab hadits.²
3. Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang di buat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.³
4. sewa menyewa adalah menurut bahasa (etimologi), sewa menyewa berarti *Al-‘iwadl* yang artinya ganti dan upah (imbalan).⁴
5. Desa Gisting Atas adalah sebuah Kecamatan di Kabupaten Tanggamus, Lampung. Gisting Atas terletak 34 km

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Gramedia Pustaka, 2011), .1470

² Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam* (Depok : Raja Grafindo Persada, 2015), .53

³ Departemen Pendidikan Kamus Besar Ikhtisar Indonesia edisi ke Tiga (Balai Pustaka, 2005), .458

⁴ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Surabaya: Gemilang Publisher, 2019), . 129.

sebelah barat Gisting Bawah dan 22km sebelah timur Gisting Permai. Gisting Atas adalah salah satu kota penting yang ada di Tanggamus sebagai daerah pusat perekonomian.

6. Tower BTS (*base transceiver station*) adalah suatu infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara perangkat komunikasi dan jaringan operator.⁵

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa maksud judul penelitian ini adalah suatu kajian tentang bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketentuan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketentuan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS di desa Gisting Atas Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus.

B. Latar Belakang Masalah

Kehidupan manusia tidak pernah lepas dari adanya bentuk muamalah, Salah satu bentuk kegiatan ekonomi manusia dalam kehidupan bermuamalah adalah *ijarah*. *Al ijarah* (sewa menyewa) ialah berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al iwadh* (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' *Al ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima sewaan dengan syarat-syarat tertentu.⁶

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mua'jjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*mustajir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang

⁵ Sri Andini, "menara BTS diatas gedung pemerintahan", Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2020. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-berita/20185/Menara-BTS-diatas-Gedung-pemerintah.html>

⁶ Akhmad Farroh Hasan, *fiqh muamalah dari klasik hingga kontemporer* (malang; UIN maliki malang press. 2018) 49

atau benda, makapihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewaananya.⁷

Warga desa Gisting atas Kecamatan Gisting telah lazim mempraktikkan akad sewa menyewa. objek yang disewakan adalah tanah, Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut, pemilik tanah selaku salah satu pihak dalam perjanjian tersebut akan mendapat kompensasi uang sewa dari pihak tower BTS karena telah menyewakan sebagian tanahnya untuk digunakan oleh pihak tower BTS . Namun pemilik tanah selama jangka waktu perjanjian tersebut diwajibkan untuk memenuhi beberapa persyaratan yang ditetapkan oleh pihak penyewa yang cenderung tidak berpihak kepada pemilik lahan, seperti menyediakan akses penuh terhadap objek sewa selama dua puluh empat jam setiap hari kepada pihak penyewa.

Selain itu pemilik lahan juga dihadapkan pada risiko seandainya menara yang dibangun operator telekomunikasi tersebut tumbang ataupun terjadi musibah yang mengancam keselamatan jiwa dan keberadaan pihak yang menyewakan tersebut. Kemungkinan terjadinya risiko tersebut bisa menimpa warga yang terdampak radius yang berada di sekitar tower BTS. Selain itu, jika tanah tersebut telah dijadikan agunan kredit ke bank, maka risiko yang ditimbulkan tower BTS tersebut akan merugikan nilai jaminan si pemilik bangunan di bank.

Selain itu ada permasalahan lain yang di alami dalam praktik akad sewa menyewa tanah ini yaitu antara pemilik lahan dan warga terdampak radius, dimana warga yang terdampak radius ini tidak mendapatkan hak mereka yaitu uang kompensasi yang di berikan dari pihak tower, padahal dalam surat perjanjian pihak tower memberikan uang kompensasi kepada pemilik lahan yang kemudian pemilik lahan berkewajiban memberikan kepada warga yang terdampak radius.

Berangkat dari latar belakang diatas penulis bermaksud mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa yang terjadi di desa Gisting. Penulis mengkaji tentang pelaksanaan sewa menyewa

⁷ Ibid, 52

tanah yang di bangun sebuah tower dari sudut pandang hukum Islam, maka penulis melakukan penyusunan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap praktik Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan ketetapan waktu Untuk Pemasangan dan penetapan Tower BTS” di desa Gisting Atas Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus.

C. Fokus Dan Sub-Fokus Penelitian

Dari pemaparan pada latar belakang diatas, penelitian ini memfokuskan pada praktik akad sewa menyewa tanah yang di bangun sebuah tower menurut hukum islam yang di lakukan di desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus, berikut ini peneliti membagi beberapa sub fokus penelitian yaitu:

1. Praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS.
2. Tinjauan hukum islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas maka dirumuskan beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS di Desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS di Desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik perjanjian dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS

di Desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS di Desa Gisting Atas, Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus.

F. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan ataupun dapat memperluas wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum Islam pada masyarakat ataupun bagi pembaca pada umumnya, dan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting tentang Praktik akad sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan tower BTS.
2. Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H dalam ilmu syariah pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

G. Kajian penelitian terdahulu yang relevan

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

1. Skripsi oleh Agustian Maulidini tahun penelitian 2020 dari UIN Ar-Raniry Adarusalam Banda Aceh yang berjudul “Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler Dari Prespektif Akad *Ijarah Bi Al-Manfa’at*” (studi kasus pada PT. Haris Prima Indo).

Karena perbedaan mazhab fikih menimbulkan pertanyaan tentang perlu tidaknya pembaharuan akad *ijarah* atau cukup seperti yang di lakukan oleh PT. DMT yaitu dengan pemberitahuan saja. Maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik pembaharuan akad sewa lahan tower

seluler pada PT. daya mitra telekomunikasi dan untuk mengetahui prespektif akad *ijarah bi al-manfa'at* terhadap praktik pembaharuan akad sewa lahan tower seluler.⁸

Dalam penelitian terdahulu telah di temukan perbedaan pada penelitian yang diteliti yaitu tinjauan hukum islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketentuan waktu pemasangan dan penetapan tower BTS sedangkan pada penelitian terdahulu pembaharuan akad sewa lahan tower seluler dari prespektif akad *ijarah bi AL-manfa'at*.

2. Tesis oleh ismoro H. ilham, tahun penelitian 2008 dari program studi magister kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang berjudul “pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian *base transceiver station* oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT.INDOSAT, Tbk di kantor pusat regional semarang”.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian *base transceiver station* dan penyelesaian oleh perusahaan telekomunikasi seluler tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis yang dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum berupa peraturan undang-undang dan peraturan hukum lain.⁹

Dalam penelitian terdahulu telah ditemukan perbedaan pada penelitian yang di teliti yaitu mengkaji sewa menyewa dalam pandangan hukum islam sedangkan penelitian terdahulu hanya mengkaji sewa menyewa dari aspek perundang-undangan.

⁸Agustina maulidin, “Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler Dari Prespektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa’at”, (skripsi, UIN Ar-Raniry Adarusalam Banda Aceh, 2020) <http://repository.ar-raniry.ac.id/>

⁹Ismoro h ilham, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian Base Transceiver Station (Bts) Oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler Pt. Indosat, Tbk Di Kantor Pusat Regional Semarang“, skripsi, universitas diponegoro, 2008.12-15. <https://core.ac.uk/download/pdf/11717576.pdf>

3. Jurnal oleh Arsy Soviani dan Ngadino, Budi Ispriyarso, tahun penelitian 2019, yang berjudul “akibat hukum perjanjian sewa tanah untuk pembangunan *base transceiver station* (BTS). Yang membahas mengenai bagaimana akibat hukum positif perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik dan warga yang terdampak radius. selain itu dalam jurnal ini terdapat isi bagaimana regulasi pemerintahan daerah tentang penataan menara dan perlindungan para pihak yang terkait.¹⁰

Dari penelitian terdahulu dengan penelitian ini sudah jelas berbeda, penelitian terdahulu membahas akibat hukum positif sedangkan penelitian ini membahas tentang bagaimana praktik perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penetapan tower BTS dalam hukum islam.

H. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini gunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu suatu penelitian lapangan yang harus terjun langsung ke lapangan,¹¹ terlibat dengan masyarakat setempat. Penelitian ini akan dilakukan di Desa Gisting Atas Kecamatan Gisting.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menafsirkan data

¹⁰ Arsy sofiani, dkk. “Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pembangunan Bts (*Base Tranceiver Station*)”, notarius, vol 12 no 2, 2019 961-963, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/29139/16798>

¹¹ Conny R, Semiawan, Raco, *metode penelitian kualitatif*, (Jakarta ; Grasindo, 2017) 9

yang ada serta menggambarkan secara umum subjek yang diteliti.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti.¹² Dalam hal ini penelitian dapat diperoleh dari pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitiann meliputi pemilik tanah dan pihak penyewa.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dari sumber kedua.¹³ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku, majalah-majalah, atau makalah-makalah, dan sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan penelitian tersebut.

4. Populasi dan Sampel

Adapun populasi dan sampel pada penelitian ini adalah:

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terjadi atas objek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu, jelas dan lengkap.¹⁴ Populasi dalam penelitian di desa Gisting atas ini ada 6 orang, 2 orang dari pemilik lahan (pemilik tanah dan pemilik sertifikat tanah), 1 orang sebagai pemegang kunci tower,2 orang

¹²Burhan Bungin, *Metode penelitian kuantitatif*, cet ke-9 (Jakarta: Kencana, 2017) 2

¹³*Ibid* 16

¹⁴ Sugiyono, *metode penelitian kualitatif, kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2007) 80

yang terdampak radius di area tower, 1 orang pemilik lahan yang berada di sebelah tower.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, serta bagian yang akan dipelajari dan diamati dan diteliti.¹⁵ Sampel yang dipakai dalam penelitian ini berjumlah 6 orang dari total keseluruhan populasi, yaitu 2 orang dari pemilik lahan (pemilik tanah dan pemilik sertifikat tanah), 1 orang sebagai pemegang kunci tower, 3 orang yang terdampak radius di area tower, 1 orang pemilik lahan yang berada di sebelah tower.

Dalam pengambilan sampel, teknik yang digunakan ialah *purposive sampling* yaitu suatu teknik mengambil sampel dengan tidak berdasarkan random, daerah, atau strata melainkan berdasarkan atas adanya pertimbangan yang berfokus pada tujuan tertentu.¹⁶

5. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Metode observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian, data tersebut dihimpun melalui pengamatan peneliti melalui penggunaan pancaindra. Dalam penelitian ini peneliti menyaksikan langsung terhadap suatu objek yang akan diselidiki, dan peneliti akan melakukan pengamatan. Observasi yang dilakukan dengan mengamati praktik sewa-menyewa tanah yang di bangun sebuah tower BTS.¹⁷

¹⁵ Muhammad prabunda tika, *metodologi riset bisnis* (Jakarta : Bumi Aksara 2006), 58

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, kuantitatif dan R&G* 170.

¹⁷ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kuantitatif*, cet ke-9 (Jakarta: kencana, 2017) 144

b. Interview (wawancara)

Metode interview (wawancara) adalah alat pengumpul data dengan cara tanya jawab secara lisan atau berbicara langsung antara peneliti dengan sumber informasi secara sederhana. Adapun macam-macam dari wawancara diantaranya wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur. Wawancara terstruktur adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara, berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan.¹⁸ Sedangkan wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis.

c. Dokumentasi

Metode Dokumentasi adalah informasi yang didapatkan dari catatan penting baik dari lembaga atau organisasi maupun dari perorangan.¹⁹

6. Teknik Pengolahan Data

Metode pengolahan data dalam penelitian ini adalah:

a. Pemeriksaan Data (*editing*)

Pemeriksaan data adalah proses pemeriksaan data untuk mengoreksi kesalahan-kesalahan dan kekurangan data apakah sudah cukup lengkap dan sudah sesuai dengan masalah.²⁰

b. Sistematisasi Data (*systemazing*)

Sistematisasi data adalah melaporkan secara sistematis data yang sudah diedit dan diberi tanda menurut klasifikasi data dan urutan masalah.

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&G* 137

¹⁹ Albi Anggito, Johansetiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jawa Barat: Jejak. 2018) 255

²⁰ Sofiyani siregar. *Metode Penelitian Kuantitatif*, cet ke-4 (Jakarta: kencana, 2017) 113

c. Rekonstruksi data (*reconstructing*)

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

7. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²¹ Metode berpikir yang digunakan adalah metode induktif. Metode induktif adalah metode yang dimulai dari gejala khusus atau kenyataan menuju pada teori yang umum.²² Berdasarkan analisis tersebut selanjutnya diuraikan secara sistematis sehingga diperoleh jawaban permasalahan yang diteliti dalam penelitian tersebut.

I. Sistematika pembahasan

Bab 1 pendahuluan. Pada bab ini berisi penegasan judul, latar belakang, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan masal, 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 tinjauan hukum islam terhadap sewa menyewa tanah.

Bab III data penelitian. Bab ini memuat uraian mengenai profil serta sejarah tower BTS dan praktik sewa menyewa tanah yang di bangun tower BTS.

Bab IV analisis data dalam bab ini berisi hasil penelitian yaitu tinjauan hukum islam terhadap praktik perjanjian sewa menyewa tanah yang di bangun tower BTS

²¹ Mamik, *Metode Kualitatif* (sidoarjo: zifatama, 2015) 4

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&G* 35

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. Akad perjanjian menurut hukum islam

1. Pengertian akad

Kata akad berasal dari bahasa arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-itifaq*). Secara terminologi fiqih, akad di definisikan dengan :“pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan”.Percantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” maksudnya bahwa seluruh perikatan yang di lakukan oleh dua pihak atau lebih tidak di anggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun percantuman kata-kata “berpengaruh pada ojek perikatan” maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilik dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan kabul).

Hasbi ash shiddieqy, yang mengutip definisi yang di kemukakan al-sanhury, akad ialah “perkatan ijab dan kabul yang di benarkan *syara'* yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak.²³

Pengertian akad secara terminologi fiqih (hukum islam) adalah perikatan antara ijab (penawaran) dan kabul (penerimaan) secara yang di benarka *syara'*, yang menetapkan keridhoan (kerelaan) kedua belah pihak.

Para ahli hukum islam (jumhur ulama) memberi definisi akad sebagai pertalian antara ijab dan qabul yang di benarkan oleh *syara* yang menimbulkan akibat hukum terhadap

²³ H Abdul Rahman Ghazali, Dkk “ *Fiqih Muamalat*” (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2010) 50

objeknya. akad merupakan keterkaitan antara keinginan atau statmen kedua belah pihak yang di benarkan oleh syara dan akan menimbulkan impikasi hukum tertentu.

Berdasarkan definisi-definisi akad di atas menunjukkan bahwa :

- a. akad terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait apabila satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.
- b. Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyetakan kehendak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberikan hadiah, wasiat, wakaf bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan kabul.
- c. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang di tuju dan yang hendak di wujudkan oleh para pihak melalui pembuaan akad. Bila maksud para pihak dalam akad jual beli adalah untuk melakukan pemindahan milik atas suatu benda dar penjual ke pembeli dengan imbalan yang di berikan pembeli, maka terjadinya perpindahan milik tersebut merupakan akibat hukum akad jual beli.²⁴

2. Asas-asas dalam akad

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

²⁴ Harun, "Fiqih Muamalah" (Jawa Tengah : Muhammadiyah University Press, 2017) 32

a. Asas ibahah

Asas ini dirumuskan dalam kaidah hukum islam; pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya” (abdurrahman, 1974). Maksud kaidah ini adalah bahwa segala tindakan muamalat adalah sh dilakukan sepanjang tidak ada larangan larangan tegas atas tindakan itu. Bila dikaitkan dengan akad, maka berarti tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan kusus mengenai perjanjian tersebut.

b. Asas kebebasan

Asas ini mengandung prinsip bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikad oleh nama-nama akad yang telah di tentukan oleh syara. Asas ini didasarkan pada firman allah dalam surat Al-Maidah (5) ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian)”.

Ayat ini dapat ditarik pemahaman bahwa orang boleh membuat akad apa saja baik yang bernama maupun yang tidak bernama dan akad-akad itu wajib di penuhi.

Asas tersebut, juga di dasarkan pada hadits riwayat muslim dan bukhari

مَنْ ابْتِئَاعَ تَخْلًا بَعْدَ أَنْ تَوَوَّرَ فَتَمَرَّتْهَا لِلْبَائِعِ ، إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَ الْمُبْتَاعُ ،
 ، وَمَنْ ابْتِئَاعَ عَبْدًا وَلَهُ مَالٌ فَمَالُهُ لِلَّذِي بَاعَهُ إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَ
 الْمُبْتَاعُ

“barang siapa menjual pohon kurma yang sudah di kawinkan, maka buahnya untuk penjual (tidak ikut

terjual), kecuali apabila pembeli mensyaratkan lain” (HR. muslim dan bukhari).

Hadis ini menjelaskan bahwa para pihak yang melakukan perjanjian dapat, menyimpang dari ketentuan hukum yang bersifat pelengkap, misalnya dalam hadist itu membolehkan memasukan buah tersebut ke dalam akad.

c. Asas konsesualisme

Asas ini menyatakan bahwa terciptanya suatu akad cukup denga tercapainya kata sepakat antara pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan. Asas ini di dasarkan pada firman allah swt dalam surat an-nisa (4) ayat 29 :

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

“ wahai oang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu denagn jalan bathil, kecuali, (jika makan itu di lakukan) dengan cara tukar-tukar dengan berdasarkan perizinan timbal balik”

Ayat ini menunjukan bahwa setiap pertukaran secara timbal balik (perdagangan) diperbolehkan dan sah selama di dasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

d. Asas mengikat

Dalam kaidah ushul fiqih disebutkan bahwa “perintah itu pada asanya menunjukan wajib. Kaidah ini menunjukan bahwa perjanjian (akad) itu mengikat dan wajib dipenuhi, sebagaimana disebutkan dalam Al-Quran surat Al-Isra (17) ayat 34 :

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“ dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintakan pertanggung jawabannya”. Asas mengikat ini

dalam hukum perdata indonesia diatur oleh pasal 1338 ayat 1 ;“

semua persetujuan yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

e. Asas keseimbangan

Hukum muamalat menekankan perlunya keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko. Implikasi dari asas ini, hukum muamalat melarang transaksi (akad) riba, dimana dalam konsep riba, debitur yang memikul resiko atas kerugian usaha, sedangkan kreditor bebas dan tetap mendapat persentase tertentu.

Aplikasi dari asas keseimbangan dalam konteks produk ekonomi syariah ini, sistem pengembalian keuntungan tidak memakai sistem riba melainkan profit and *loss sharing*.

f. Asas maslahah

Asas ini merupakan *maqosidut tasyri'* yang mengandung prinsip bahwa setiap transaksi muamalat yang di lakukan para pihak harus bertujuan untuk mendatangkan kemaslahatan dan menolak kemadhorotan (kerugian) atau keadaan yang membeberatkan. Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi sesuatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan di sesuaikan dengan yang masuk akal.

g. Asas amanah

Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak harus beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak

mengeksploitasi ketidak tahuan mitra akadnya. Dalam hukum islam, terdapat suatu bentuk perjanjian disebut perjanjian amanah, salah satu pihak hana bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan untuk untuk menutup perjanjian bersangkutan. Jika di dalam akad tersebut, terdapat penyembuyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila kemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.

h. Asas keadilan

Zaman sekarang ini, sering terjadi akad ditutup oleh salah satu pihak dengan pihak lainnya tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negoisasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad tersebut telah dibakukan oleh pihak lain, tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian pada pihak yang menerima syarat tersebut karena didorong oleh kebutuhan. Dalam hukum islam kontemporer telah diterima asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat di ubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.²⁵

3. Berakhirnya akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah mencapai tujuannya. Selain tercapai tujuannya, akad di pandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebaga berikut:

- a. Di *fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak benarkan *syara*, seperti yang disebutkan dalam akad

²⁵Prof Dr. h Abdul Rahman Ghazali, M.A, Dkk “ Fiqih Muamalat 37

rusak. Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.

- b. Dengan sebab adanya khiyar, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau majelis.
- c. Salah satu piha dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang barusaja di lakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut dengan *iqalah*.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang.
- g. Karena kematian.²⁶

4. Rukun dan syarat akad

a. Rukun akad

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhoan masing-masing maka timbul bagi kedua belah pihak. Haq dan iltizam yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun yang ada di dalmnya yaitu :

- 1) Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari suatu oarang terkanng terdiri dari beberapa orang yang berakad, seorang berakad kadang orang itu memiliki hak. Ulama fiqih memebrkan persyaratan atau kriteria yang harus dipebuhi oleh aqid.
- 2) Mau'qud alaih adalah benda-benda yang memiliki tujuan atau maksud mengadakan akad, maka berbedalah tujuan pokok akad.

²⁶ Mardani, "*Fiqih Ekonomi Syariah*", (Jakarta : Kencana, 2019), 100

- 3) Sight al'aqd iayaah ijab dan qabul, ijab ialah pemulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul perkataan keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah ijab.²⁷

b. Syarat akad

- 1) Kedua oarang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli), tidak sah akad orang gila, orang yang di bawah pengampunan (mahjur), di bawah umur.
- 2) Yang di jadikan objek akad dapat menerima hukumannya
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid.
- 4) Aqad tidak dilarang syara.
- 5) Akad dapat memberikan faedah.
- 6) Ijab tersebut berjalan terus, tidak di cabut sebelum terjadinya qabul. Ijab dan qabul bersambung jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal.²⁸

5. Tujuan akad

Tujuan akad dalam islam dikenal dengan istilah *maudhu aqd* adalah maksud utama disyariatkan akad. Dalam syariat islam *mauqud aqd* harus benar dan sesuai dengan ketentuan *syara'*. Sebenarnya *mauqud aqd* sama meskipun berbeda-beda barang jenisnya. Pada akad jual beli misalnya, *mauqud aqd*-nya ialah pemindahan kepemilikan barang dari penjual kepada

²⁷ Sohar Sahari, *Fiqih Muamalah* (Bogor:Ghalia Indonesia, 2011), 43

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muammalah*, 44.

pembeli, sedangkan dalam sewa menyewa yaitu pemindahan dalam mengambil manfaat disertai pengganti.²⁹

B. Sewa Menyewa (*Ijarah*) Dalam Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut bahasa kata *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwad* yang dalam bahasa Indonesia berarti ganti atau upah. Secara etimologis *ijarah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan suatu pekerjaan sebagai balasan atas pekerjaannya. Untuk definisi ini digunakan istilah-istilah *ajr*, *ujrah* dan *ijarah*. Kata *ajruhu* digunakan apabila seseorang memberikan imbalan atas orang lain. Istilah ini hanya digunakan pada hal-hal positif, bukan pada hal-hal negatif. Kata *al-ajr* (pahala) biasanya digunakan untuk balasan di akhirat, sedangkan kata *ujrah* (upah sewa) digunakan untuk balasan dunia.³⁰

Secara terminologi para ulama fiqh berbeda pendapat, antara lain

- a. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang tertentu, yang bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberikan imbalan tertentu
- b. Menurut ulama Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemiliknya manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan.
- c. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan *ijarah* sebagai jual-beli jasa atau upah-mengupah, yakni mengambil manfaat tenaga manusia,

²⁹ Mu'adil Faizin, "Hukum Perikatan Islam Di Indonesia", (Lampung : Pustaka Warga Press, 2020), 135

³⁰ A. Riawan Amin, *Buku Pintar Transaksi Syari'ah Menjalankan Kerjasama Bisnis Dan Menyelesaikan Sengketa Berdasarkan Panduan Islam*(Jakarta: Mizan Publika , 2010), 145

yang ada manfaat tenaga manusia, yang ada manfaat dari barang.

- d. Menurut syafi'i antonio, *ijarah* adalah akad akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Menurut karim, *ijarah* secara bahasa berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafadz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan aktivitas.³¹

Jadi, *ijarah* dimaksud untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (memebayar sewa atau upah sejumlah tertentu), selain itu, upah adalah suatu bentuk hak pekerja untuk mendapatkan imbalan yang dinilai dalam bentuk uang yang dibayarkan oleh pengusaha kepada pekerja atau jasa yang telah ditetapkan menurut persetujuan dan kesepakatan atas dasar perjanjian kerja.

Sedangkan secara istilah *ijarah* dalam akad pemindahan hak guna manfaat suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Oleh karenanya, hanafiyah mengatakan bahwa *ijarah* adalah akad atas jasa manfaat di sertai imbalan.³²

Ijarah adalah “kepemilikan jasa dari seorang yang menyewakan (*mu'ajjir*) oleh orang yang menyewa (*musta'ajjir*), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *mu'ajjir*”. Dengan demikian, *ijarah* merupakan transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula.³³ adanya kaidah hukum kontrak (kesepakatan)

³¹ Harun, *Fiqih Muamalah* (Surakarta : Muhamadiyah University Press, 2017), . 122

³² Wahbah Az-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta : Gema Insani, 2011), .347.

³³ Taquyuddin An-Nabhan, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Prespektif Islam* (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), .81.

dapat dibagi menjadi dua macam yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah-kaidah yang terdapat di peraturan perundang-undangan dan yuresprudensi. Sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis adalah kaidah hukum. Yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

Definisi hukum kesepakatan atau kontra merupakan sumber perkatan dan persetujuan salah satu syarat sah kesepakatan. Kesepakatan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat atau menumbulkan akibat hukum.³⁴

Ijarah dalam konsep awalnya yang sederhana adalah akad sewa sebagaimana yang telah terjadi pada umumnya. Hal yang harus diperhatikan dalam akad *ijarah* ini adalah bahwa pembayaran oleh penyewa merupakan timbal balik dari manfaat yang telah di nikmati.³⁵

Maka yang menjadi objek dalam akad *ijarah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya. Benda bukanlah objek akad ini, meskipun akad *ijarah* kadang-kadang menganggap benda sebagai objek dan sumber manfaat. Dalam akad *ijarah* tidak selamanya manfaat di peroleh dari sebuah benda, akan tetapi juga bisa berasal dari tenaga manusia. *Ijarah* dalam hal ini bisa disamakan dengan upah mengupah dalam msyarakat. Upah pada sejumlah uang yang dibayar oleh orang yang memberi pekerjaan kepada seorang pekerja atas jasanya sesuai perjanjian.³⁶

Antara sewa dan upah juga terdapat perbedaan makna operasional, sewa biasa digunakan untuk benda. Seperti

³⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), .4.

³⁵ M. Yasid Afandi, *Fiqih Muamalah Dan Implementasi Dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2000), .180.

³⁶ Alfaruz Rahman . *Al-Zaziri, Kitab Al-Fiqih Ala Al-Mazhab Al-Arba'ah* (Beirut : Dar Al Fikr, 1991), .94.

seorang mahasiswi menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah.

Jadi, dapat di pahami bahwa al-ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, dalam bahasa indonesia berarti sewa menyewa dan upah-mengupah.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Hukum *ijarah* adalah mubah atau boleh, yaitu apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang di tetapkan islam. Berikut adalah beberapa dasar hukum yang membolehkan *ijarah* berdasarkan Al-Qur'an dan hadist nabi.

a. Al-Qur'an Q.S Al-baqarah (2) : 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُبْرِئَ الرِّضَاعَةَ
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا
وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ
ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِضَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ
أَرَدْتُمْ أَنْ تُنْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

” dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain , maka tidak ada dosa bagimu memeberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada allah dan ketahuilah bahwa allah maha melihat dan apa yang di kerjakan “. (Q.S Al-Baqarah (2) : 233)

Surat AL-Baqarah ayat 233 merupakan landasan hukum dalam persoalan sewa menyewa sebab surat tersebut menerangkan bahwa memakai jasa merupakan suatu bentuk sewa menyewa. Oleh karena itu harus di berikan upah atau imbalan sebagai ganti dari sewa tersebut terhadap jasa yang di berikan.

b. Al-Quran surat Al-Kafirun ayat 77

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّقُوا لَهُمَا
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ
أَجْرًا

“maka keduanya berjalan ; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka khidir menegakkan dinding itu. Musa berkata : “jika kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu” (Q.S. Al-Kafirun ayat 77).

Surat Al-Kafirun ayat 77, menjelaskan bahwa ketika seseorang menawarkan jasanya kepada seseorang seperti memperbaiki dinding rumahnya dan meminta upah kepada pemilik rumah tersebut.

c. Al-Quran surat Al-Qashas:26 dan 27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ

“salah seorang dari kedua wanita itu berkata : wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat di percaya.” (Q.S Al-Qashas;26)

قَالَ لِي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي
حِجَابٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“Berkatalah dia (syu’aib) “sesungguhnya aku bermaksud menikahi kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahunmaka itu alahah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberimu kamu, dan kamu insaallah akan mendapatiku orang-orang yang baik”(Q.S Al-Qashas;27)

Ayat ini merujuk pada keabsahan kontrak ijarah. Ayat ini berkisah tentang perjalanna nabi musa AS untuk di *isti’jar* (disewa tenagannya/ jasa) guna mengembala domba. Ayat berikutnya bercerita tentang bagaimana nabi musa harus bekerja dan sistem pengupahan yang diterima. Cerita ini menggambarkan proses penyewaan jasa seseorang dan bagaimana pembayaran upah itu di lakukan , cerita ini dapat di jadikan landasan hukum, yang dalam ushul fiqh sebagai *syar’u man qabalan* sepanjang tidak di mansukh (di hapus).

- d. hadist rasulullah SAW menegaskan :

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ
سَلَّمَ) ابن ماجه روه (أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

“Dari abdullah bin umar ia berkata : rasulullah SAW: “berilah upah kepada pekerja sebelum keringnya kering”. (H.R Ibnu Majah).³⁷

³⁷ Muhammad Bin Yazid Abu Abdullah Al-Qazwiniy, Sunan Ibn Majah,...

Demikian juga dengan transaksi ijarah, upah sebaiknya disebutkan secara jelas dan diberitahukan berapa besar atau kecilnya upah pekerja.

- e. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِقِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا،
فَتَبَّأْنَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ
نُكْرِمَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضِّصٍ

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

- f. Hadist riwayat bukhari

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَالصِّدِّيقَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ اسْتَأْجَرَا
رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ يُقَالُ لَهُ عَبْدُ اللَّهِ بْنِ الْأَرْيَظِطِ

“Sesungguhnya baginda nabi shallallahu ‘alaihi wasalam dan abu bakar as shiddiq ra pernah menyewa seorang lelaki dari bani ad-diil yang bernama abdulah ibn al-uraiqith.” (HR Bukhari)³⁸

- g. Dari ‘Aisyah Radhiyallahu anhua (ia berkata),

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ
ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خَرِيْبًا خَرِيْبُثُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ

³⁸ Hadis riwayat bukhari (on-line) dapat di akses di <https://islam.nu.or.id/syariah/definisi-dan-rukun-ijarah-sewa-menyewa-dalam-islam-eRNXY>

“Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi”.³⁹

Ayat Al-Qur’an dan hadits di atas menjadilandakan konsesus fuqaha tentang kebolehan akad *ijarah* dan tidak seorang ulama pun yang meniadakan kebolehannya. *Ijarah* di syariatkan berdasarkan hajat umat manusia, guna memenuhi kebutuhan bukan pokok lainnya yang menunjang keberlangsungan hidup umat manusia.⁴⁰

h. Landasan ijma

Umat islam pada masa sahabat telah berijma bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Segala sesuatu yang dapat mendatangkan manfaat, maka pekerjaan itu menjadi baik dan halal. Para ulama tidak membantah kesepakatan ijma ini. Sebagaimana diungkapkan Sayyid sabiq “disyari’atkan sewa menyewa umat islam telah sepakat, dan tidak dianggap (serius)” pendapat orang yang berbeda dengan kesepakatan ijma para ulama ini, karena *AL-ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁴¹ Ibnu rusyd dalam kitab bidayah Al-Mujtahid juga mengatakan bahwa “sesungguhnya sewa menyewa itu di bolehkan oleh seluruh fukaha negeri besar dan fukaha masa pertama”. *Al-ijarah* merupakan “akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa

³⁹ Online dapat di akses di <https://almanhaj.or.id/1640-ijarah-sewa-menyewa.html>

⁴⁰ Samsul Hilal, “Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat” Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 64.

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah*, (Bandung : PT Alma’ Arif) 18

diikuti pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa itu sendiri.⁴²

Dalam kaidah fiqh

الأصلُ في المعاملاتِ الإباحةُ إلا أن يدلَّ دليلٌ على تحريمها.

“pada dasarnya, semua bentuk muamallah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan”.⁴³

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“menghindarkan mafsadah (kerusakan, bahaya) harus di dahulukan atas mendatangkan kemaslahatan”.

3. Rukun dan Syarat ijarah

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

Menurut ulama hanfiah bahwa rukun ijarah hanya terdiri dari ijab dan qabul. Karena itu akad ijarah sudah dianggap sah cukup dengan adanya ijab dan qabul tersebut.⁴⁴ Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijarah* mempunyai empat rukun yaitu :

1. Aqid (orang yang berakal)
2. Sewa/imbalan
3. Manfaat
4. *Sighat* (ijab dan kabul)

Menurut ulama mazhab hanafi, rukun yang di kemukakan oleh jumhur ulama di atas, bukan rukun tetapi

⁴² Ibnu Rusyd, *Bidayah Al Mujtahid Juz 2* (Semarang : Maktabah Usaha Keluarga), 165

⁴³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta :Kencana Penamedia Group, 2013), 252

⁴⁴ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta : TERAS) . 89.

syarat. Sebagai sebuah akad, ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya.⁴⁵

Adapun syarat dan rukun *ijarah* adalah :

1. *Mu'jir* dan *musta'jir* telah *tamyiz* (kira-kira berumur 7 tahun) berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampunan.
2. *Mu'jir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima.

Untuk sahnya sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terepenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat terjadinya akad (syarat in iqad)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *aqid* akad, dan objek akad, syarat yang berkait dengan *aqid* adalah berakal, dan *mumayyiz* menurut hanafiyah, dan baligh menurut syafi'iyah dan hanabilah.

2. Syarat kelangsungan akad

Untuk kelangsungan akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila sipelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka menurut syafi'iyah dan hanabilah akadnya tidak bisa di langungkan dan hukumnya batal.

Untuk sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku). *Maqud alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli. Dasarnya adalah firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29

⁴⁵ M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam : Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003) 231.

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

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.

Ijarah termasuk kepada perniagaan karena didalamnya terdapat tukar menukar harta.

2. Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan.
3. Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik hakiki maupun *syari*.
4. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan syara
5. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*.
6. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri.
7. Manfaat *ma'qud alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku umum.

4. Muj'ir Dan Musta'jir

Mu'jir adalah orang yang memberikan upah atau pihak penyewa tanah sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menyewakan tanah. Untuk dapat melakukan akad, maka *mujir* dan *mustajir* harus cakap hukum, berakal, dan *tanyiz* (minimal berusia 7 tahun). Apabila pihak yang berakad tidak memenuhi syarat tersebut, maka perjanjian dikatakan tidak sah. Berdasarkan pengamatan dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti, pihak pemilik tanah, pihak penyewa, dan warga

yang terdampak radius adalah orang dewasa yang artinya mereka semua sudah memenuhi syarat 'aqid.

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

5. Syarat mengikatnya akad ijarah

Agar akad ijarah itu mengikat, diperlukan dua syarat:

1. Benda yang di sewakan harus terhindar dari cacat (aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang di sewa itu, apabila terjadi cacat (aib) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* atau membatalkannya.
2. Tidak terdapat ujdzur (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*.

Sewa adalah suatu yang dijanjikan dan di bayar penyewa sebagai kompensasi/ pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Setiap sesuatu yang layak dianggap dalam jual beli dianggap layak pula sebagai sewa dalam ijarah. Kebanyakan ulama menyatakan “syarat yang berlaku untuk harga juga berlaku pada sewa” selain itu, sewa/upah haruslah sesuatu yang bernilai dan diperoleh oleh syara dan harus diketahui jumlahnya.

6. Macam-macam ijarah

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

1. *Ijarah* yang bersifat manfaat (*ijarah 'ala al-manafi*)

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, diumpamakan sewa-menyewa rumah, toko,

kendaraan, dan pakaian untuk dipakai (pengantin). Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengimbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.

2. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (*ijarah 'ala al-amal*)

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* dengan cara mempekerjakan seorang untuk melkaukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijit, tukang jahit, dan lain-lain.

Orang yang melakukan pekerjaan di sebut ajir atau tenaga kerja, *ajir* atau tenaga kerja ada dua macam yaitu:

1. Ajir khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu.
2. *Ajir musyartak*, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya.⁴⁶

7. Macam-macam akad *ijarah*

1. Akad *ijarah thumma Al-bai* (aitab)

Untuk *ijarah thumma Al-bai*, penyewa akan menyewa sebuah barang dan bertujuan untuk membeli barang tersebut. Sehingga di akhir masa sewa, barang tersebut menjadi hak milik.

2. Akad *ijarah muntahia bittamleek* (IMBT)

Akad *ijarah* ini terjadi dimana suatu perjanjian atau wa'ad pemindahan hak milik suatu benda yang di sewakan pada suatu waktu tertentu. pengalihan kepemilikan dapat di lakukan setelah transaksi pembayaran atas objek *ijarah* telah selesai.

⁴⁶ M.Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam : *Fiqih Muamalah*, 236.

Pengalihan kepemilikan kemudian bisa dilakukan dengan menandatangani akad baru yang terpisah dari skema akad ijarah sebelumnya. Pembayaran pengalihan kepemilikan bisa dilakukan dengan hibah, penjualan, atau pembayaran angsuran.

3. Akad ijarah wadiah (aiw)

Perjanjian penitipan dana atau barang dari pemilik kepada penyimpan dana atau barang dengan kewajiban bagi pihak yang menyimpan untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu. Akad wadiah memiliki dua jenis, yaitu wadiah yad adh-dhamanah dan wadiah yad l-amanah.

a) wadiah yad adh-dhamanah

mengacu pada penerima titipan yang dapat memanfaatkan barang titipan tersebut dengan seizin pemiliknya, dengan jaminan pengembalian utuh.

b) wadiah yad l-amanah.

Si penerima titipan tidak bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan barangtitipan, selama hal ini bukan kelalaian atau kecerbohan penerima titipan.⁴⁷

8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa

Ulama hanafiah berpendiran bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh di batalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.⁴⁸

Adapun Jumah Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan

⁴⁷ *Akad ijarah dalam ekonomi islam* (on-line), tersedia di <https://www.shariaknowledgecentre.id/id/news/akad-ijarah/>

⁴⁸ As-sarakhsi, al-mabsud (Beirut; dar fikr, 1978) jilid XVI, 2.

pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia maka akad *al-ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijarah*.⁴⁹

Selanjutnya sampai kapankah akad *Al-Ijarah* itu berakhir? Menurut Al-Kasani dalam kitab *al-badaa'iu ash-shanaa'iu* menyatakan bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang di sewakan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu di kembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang di sewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upah.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *al-ijarahnya* batal.⁵⁰

Sementara itu, menurut sayyid sabiq, *al-ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. terjadi cacat pada barang sewaan ketikandi tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Telah terpenuhinya manfaat yang diadakan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesinya pekerjaan.

⁴⁹ Nasrun haroen, fiqih muammalah, 45

⁵⁰ Imam al-kasani, imam al-kasani, *al-bada'iu ash-shana'iu* jilid IV, 208.

Menurut hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *al-ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.⁵¹

9. pengembalian barang sewaan

Menurut sayyid sabiq jika akad *Al-Ijarah* telah berakhir penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak) seperti kendaraan, binatang dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat dipindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Mazhab hambali berpendapat bahwa ketika *al-ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *al-ijarah* dan tidak terjadi kerusakan yang tidak disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.⁵²

⁵¹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup,2010), 283.

⁵² Ibid, hal 284

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Daud ali, Muhammad, *Hukum Islam*, Depok : raja grafindo persada, 2015
- Ja'far, A. Khumedi , *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Surabaya: Gemilang Publisher, 2019.
- Hasan. Akhmad Farroh, *muamalah dari klasik hingga kontemporer*, Malang : UIN maliki malang press, 2018.
- Sofiyana siregar. *Metode Penelitian Kuantitatif*, cet ke-4 , Jakarta: kencana, 2017
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&G* Bandung:Alfabeta, 2017
- Muhammad
- Albi Anggito, Johan setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jawa Barat: Jejak. 2018
- Prof Dr. h Abdul Rahman Ghazali, M.A, Dkk “ *Fiqih Muamalat*”, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2010
- Dr Mardani, “*Fiqih Ekonomi Syariah*”, Jakarta : Kencana, 2019
- Mu'adil Faizin, “*Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*”, Lampung : Pustaka Warga Press, 2020
- Wahbah Az-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* Jakarta : Gema Insani, 2011
- As-sarakhi, *Al-Mabsud* Beirut; dar fikr, 1978
- Conny R, Semiawan, Raco, *metode penelitian kualitatif*, Jakarta ; grasindo, 2017.
- Bungin. Burhan, *penelitian kuantitatif*, Jakarta: Kencana 2017.
- Mamik, *Metode Kualitatif*, sidoarjo: zifatama, 2015.

Amin. A. Riawan, *Buku Pintar Transaksi Syari'ah Menjalankan Kerjasama Bisnis Dan Menyelesaikan Sengketa Berdasarkan Panduan Islam*, Jakarta: Mizan Publika, 2010.

Drs harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta : Muhamadiyah University Press, 2017.

An-Nabhan. Taqyuddin, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Prespektif Islam*. Surabaya: Risalah Gusti, 1996.

Sabiq. Sayyid, *Fiqh Sunah*. Bandung : PT Alma' Arif, 2008.

Rusyd. Ibnu, *Bidayah Al Mujtahid Juz 2*. Semarang : Maktabah Usaha Keluarga, 2005.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta :Kencana Penamedia Group, 2013.

Huda. Qamarul, *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta : TERAS, 2011.

Hasan. M.Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam : Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Ghazaly. Abdul rahman, *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2010.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Gramedia Pustaka, 2011.

Sohar sahari, *Fiqh Muamalah* Bogor:Ghalia Indonesia, 2011

Jurnal

Hilal. Samsul, Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat, *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. Vol 3. No 1, 2015.

Ismail. Nanag. Dkk, Analisis Perencanaan Pembangunan BTS Berdasarkan Faktor Keengkungan Bumi Dan Daerah Frensal Di Regional Project Sumatra Bagian Selatan. *Jurnal Online*. Volume IX No. 1, juni 2015.

Susanti. noorhadi rahardjo, evaluasi cakapan sinyal BTS secara spesial di sebagai kabupaten buleleng provinsi bali. *jurnal bumi indonesia*. 2013.

Dading Ulamatuah, Penggantian Kerugian Bagi Masyarakat Yang Terkena Dampak Buruk Tower BTS, *Jurnal Dading*. Vol 2 Nomor 1, Februari 2013.

Jurnal pembaharuan hukum, vol IV No 1 (januari 2017)

Perundang-undangan

Peraturan Bersama Mendagri, Menkominfo, Dan Mempu Nomor 18 Tahun 2009

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

Pemkominfo Nomor 2 Tahun 2008.

PERDA Kab Pati Nomor 5 Tahun 2016 Tentang Penataan Menara.

Pasal PERBUB Kabupaten Pati Nomor 13 Tahun 2015 Tentang Perizinan Pembangunan Menara.

Wawancara

Senen, wawancara dengan warga terdampak radius di rumah bapak senen, pada tanggal 13 Februari 2022.

Ponimin, wawancara dengan warga terdampak radius di rumah bapak ponimin ,pada tanggal 13 february 2022.

Kurniawan, wawancara langsung dengan warga terdampak radius sekaligus pemegang kunci tower di rumah bapak dedek, pada tanggal 14 february 2022.

Sakat, wawancara langsung dengan bapak sakad, pemilik tanah yang bersebelahan dengan pembangunan tower, pada tanggal 13 february 2022.

Kuswanto, wawancara langsung dengan pemilik tanah di rumah bapak kuswanto, pada tanggal 13 february 2022.

Sarkun. Wawancara langsung dengan pemilik sertifikat tanah, di rumah bapak sarkun, pada tanggal 13 february 2022.

Wawancara langsung di lokasi dengan idal selaku perwakilan dari PT tower bersama group pada tanggal 25 november 2021

Suart Perjanjian Antara Pihak Penyewa Dan Pihak Pemilik Tanah

Sumber internet

Sejarah berdirinya BTS, (on-line) dapat di akses di <https://www.merdeka.com/teknologi/mengenal-bts-dan-perkembangannya-tekstory.html>

Hadis riwayat buqhari (on-line) dapat di akses di <https://islam.nu.or.id/syariah/definisi-dan-rukun-ijarah-sewa-menyewa-dalam-islam-eRNXY>.

Sri Andini, "menara BTS diatas gedung pemerintahan", Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2020. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-berita/20185/Menara-BTS-diatas-Gedung-pemerintah.html>

Kajian terdahulu

Arsy Soviani dan Ngadino, Budi Ispriyarso, tahun penelitian 2019, yang berjudul "akibat hukum perjanjian sewa tanah untuk pembangunan *base transceiver station* (BTS).

ismoro H. ilham, tahun penelitian 2008 dari program studi magister kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang berjudul "pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian *base transceiver station* oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT.INDOSAT, Tbk di kantor pusat regional semarang".

Agustian maulidini tahun penelitian 2020 dari UIN Ar-Raniry Adarusalam Banda Aceh yang berjudul "pembaruan akad sewa lahan tower seluler dari prespektif akad *ijarah bi Al-Manfa'at*" (studi kasus pada PT. Haris Prima Indo).