

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan pembangunan di Indonesia semakin berkembang dan maju dari tahun ke tahun, salah satunya sektor sarana dan prasarana telekomunikasi. Dalam kemajuan negara untuk terciptanya masyarakat adil dan makmur adalah ketersediaan sarana dan prasarana komunikasi. Hal ini salah satu aspek penunjang keberhasilan pembangunan.

Tanah merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah merupakan hak penting dan pokok dalam berbagai kegiatan penunjang pembangunan, dimana masyarakat mempunyai sistem pemilikan hak atas tanahnya. Hak atas tanah bisa dilakukan dengan sistem sewa-menyewa. Sewa-menyewa sistem kontak atau perjanjian yang sangat diminati masyarakat pada saat ini.

Dimana kegiatan sewa-menyewa tidak pernah lepas dengan suatu perjanjian ataupun kontrak. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam sewa-menyewa ini dalam Islam disebut *ijarah*.

Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa-menyewa tanah harus terjalin kesepakatan perjanjian kedua belah pihak. Jika ada masalah dalam perjanjian sewa-menyewa harus bersikap hati-hati, luwes dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan, yaitu kepentingan pemilik tanah dan kepentingan yang

membutuhkan tanah, sehingga perlu adanya pendekatan kepada pemilik tanah maupun masyarakat sekitar tanah tersebut.

Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang di inginkan (kepentingan) melalui proses tawar- menawar.

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Akibat peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dimana perikatan. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-Undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang di dalam pasal 1320 KUHPerdata. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi "*konsensualisme*", yang menentukan adanya (*raison d'etre, het bestaanwaarde*) perjanjian. Asas *konsensualisme* yang terdapat di dalam pasal 1320 KUHPerdata mengandung arti "kemauan" (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Asas

konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak (*Contractvriheied*) dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Asas kebebasan berkontak (*Contractvriheied*) berhubungan dengan perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan : siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menurut pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi : “*Sewa Menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya*”. Dari definisi tersebut maka dapat ditelaah bahwa ;

- a. Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa, dimana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan dimiliki.
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang tertentu pula.

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III KUHPerdara berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai

waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa”.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijarah*. Kata *ijarah* berasal dari kata *Al'-Ajru* yang berarti kompensasi (*compensation*), substitusi (*substatute*), pertimbangan (*consideration*), imbalan (*return*), atau Counter value (*al-'Iwad*). Dalam ilmu fiqh *ijarah* berarti pemberian hak pemanfaatan yang disertai syarat imbalan. *Ijarah* merupakan penjualan manfaat atau kegunaan.

Kegiatan sewa-menyewa sering terjadi di masyarakat modern pada saat ini, salah satunya di perusahaan Telekomunikasi PT. Telkomsel Area III khususnya Regional Jawa Timur dalam kegiatan Sewa Menyewa *Base Tranceiver Station* (BTS). Kegiatan perjanjian sewa-menyewa tanah ini sangat menguntungkan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian kerja sama.

Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa tanah untuk berdirinya *Base Tranceiver Station* (BTS) tower sangat menguntungkan bagi pemilik tanah dan perusahaan. Hal ini dilihat dari latar belakang PT.Telkomsel yang sangat banyak membutuhkan tanah untuk berdirinya BTS agar kegiatan bisnis telekomunikasi ini berjalan dengan lancar dan menghasilkan review yang sangat besar untuk kegiatan bisnis telekomunikasi. Dilihat dari segi bisnis pemilik tanah juga memiliki keuntungan yang begitu besar, bagaimana tidak menguntungkan tanah diam yang tidak produktif dan dapat sewakan dalam jangka waktu tertentu untuk pembangunan BTS yang hanya membutuhkan luas 4m x 6m tersebut memiliki harga jual sewa yang sangat tinggi. Jika dibandingkan tanah dikelola dalam

kegiatan pertanian yang keuntungannya tidak jelas, jika panen bagus baru bisa memiliki harga jual namun sebaliknya jika hasil panen rusak maka kerugianlah yang di dapatkan. Banyak masyarakat yang menginginkan tanahnya disewa perusahaan telekomunikasi untuk pembangunan BTS tower ini. Namun tidak semua tanah disewa untuk pembangunan BTS, hal tersebut tanah harus memiliki spesifikasi dari jaringan BTS tower agar menghasilkan sinyal telekomunikasi yang bagus.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi pada prakteknya yang perlu diperhatikan adalah isi dari perjanjian kerja sama tersebut harus disepakati kedua belah pihak. Jika perjanjian ini dilanggar dan diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengakhiri atau membatalkan isi perjanjian kerja sama tanpa sepengetahuan pihak lainnya. Jika hal ini terjadi maka harus di selesaikan oleh kedua belah pihak.

Permasalahan yang ada di masyarakat pada saat ini di Dusun Karnadian, Desa Socah, Kecamatan Socah, Kabupaten Bangkalan yaitu PT. Telkomsel menyewa tanah di Desa Socah, Kabupaten Bangkalan atas nama Pemilik lahan Ibu Suryami sudah berjalan 10 tahun, lalu PT. Telkomsel memperpanjang jangka waktu sewa 10 tahun ke depan. Kedua belah pihak sepakat bahwa perjanjian sewa tanah tersebut di perpanjang selama 10 tahun , namun pada saat perjanjian

berjalan selama 1 tahun warga sekitar BTS merasa tidak nyaman dengan keadaan BTS tersebut sehingga warga sekitar mendesak ibu Suryami untuk membatalkan perjanjian sebelah pihak atas perjanjian sewa lahan tersebut. Maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengangkat judul skripsi “ **Tinjauan KUH-Perdata dan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Kerja Sama Sewa-Menyewa Lahan Untuk Pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) (Studi Kasus PT.Telkomsel Regional Jawa Timur Kab.Bangkalan) ”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latarbelakang masalah tersebut di atas, maka penulis penguraikan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek sewa-menyewa tanah untuk berdirinya BTS tower PT.Telkomsel di Kabupaten Bangkalan?
2. Bagaimana tinjauan KUH-Perdata dan hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah untuk berdirinya BTS tower PT.Telkomsel ketika terdapat usaha pembatalan sepihak dari pihak pemilik tanah?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Dengan melihat pokok permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui praktek sewa-menyewa tanah untuk berdirinya BTS tower PT.Telkomsel di Dusun Karnadian, Desa Socah, Kecamatan Socah, Kabupaten Bangkalan.
- b. Untuk mengetahui tinjauan KUH-Perdata dan hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah untuk berdirinya BTS tower PT.Telkomsel ketika terdapat usaha pembatalan sepihak dari pihak pemiliki tanah.

2. Kegunaan Penelitian

Dari hasil penulisan yang dilakukan diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

a. Secara teoritis

- 1) Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan juga masukan untuk mahasiswa, praktisi hukum, dan penegak hukum yang berkaitan

dengan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) dalam tinjauan KUH-Perdata dan hukum Islam.

- 2) Diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang akibat hukum bagi perusahaan telekomunikasi dan pemilik tanah dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) dalam tinjauan KUH-Perdata dan hukum Islam.

b. Secara Praktis

- 1) Diharapkan dapat mengerti dan memahami pelaksanaan perjanjian yang diperlukan untuk sewa menyewa tanah untuk pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) dan akibat-akibatnya yang ditinjau dari KUH-Perdata dan hukum Islam.
- 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pembuat kebijakan dan penegak hukum dalam sewa menyewa tanah untuk pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS).

D. Kajian Pustaka

Penelitian yang dilakukan oleh penulis menghimpun dari beberapa sumber buku dan karya ilmiah lain untuk dijadikan sebagai bahan rujukan guna memperoleh data yang akurat dari pengetahuan yang mendukung, untuk itu penulis menjelaskan beberapa karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, diantaranya sebagai berikut:

1. Skripsi Yopi Sulfitri Adinata dengan judul “ Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) Oleh Perusahaan Telkomsel

Cabang Padang”. Skripsi ini membahas terkait pelaksanaan sewa menyewa tanah dan apa saja hambatan dalam praktek sewa menyewa tanah yang dilakukan PT.Telkomsel Cabang Padang. Dalam skripsi ini lebih ditekankan bagaimana cara melakukan proses negosiasi dengan pemilik tanah untuk berdirinya BTS tower dan hambatan apa saja yang membuat PT.Telkomsel sangat lama dalam proses negosiasi harga hingga kedua belah pihak menyetujui terhadap perjanjian kerja sama tersebut. Dan penekanan dalam skripsi ini lebih dalam permasalahan administrasi.

2. Skripsi Chairul Rozikin dengan judul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta”. Skripsi ini membahas terkait bagaimana praktek sewa menyewa lapak dagang dikaji secara hukum Islam sehingga kedua belah pihak mendapatkan keadilan yang sama dan tidak ada lagi yang merasa dirugikan. Dalam skripsi ini juga menjelaskan prosedur sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro Yogyakarta.
3. Skripsi Nunung Muhyatun dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanaman”. Skripsi ini menekankan proses awal perjanjian sewa menyewa dan kesepakatan kedua belah pihak. Namun sewa menyewa tanaman ini dalam skripsi tersebut menjelasnya banyak mengandung ketidakpastian (*maisir*) hal ini sangat merugikan salah satu pihak yang melakukan perjanjian kerja sama tersebut.

Penulisan skripsi ini memfokuskan pembahasan permasalahan sewa lahan untuk berdirinya BTS di wilayah Bangkalan dengan memiliki dua point utama

yang akan di bahas yaitu terkait teori perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) secara hukum Islam dan pembatalan akad *ijarah*. Dua point tersebut yang membedakan skripsi penulis dengan penulisan skripsi-skripsi lainnya.

E. Kerangka Teoritik

Landasan teoritik dalam memecahkan suatu masalah dan mencari sebuah jawaban yang mendekati kebenaran tersebut di atas penyusun akan menelusuri hal-hal yang berhubungan praktek sewa-menyewa lahan untuk berdirinya BTS tower PT.Telkomsel Regional Jawa Timur Kabupaten Bangkalan dengan menganalisi dari segi hukum islam.

Perjanjian sewa-menyewa dalam KUHPerdara Dalam BW bab III tentang perikatan dijelaskan tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Salah satu jenis kontrak atau perjanjian adalah sewa-menyewa. Pada pasal 1313 “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang tau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam pasal selanjutnya juga menjelaskan bahwa orang yang melakukan perjanjian kerja sama masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maksudnya tidak ada pihak yang dirugikan ataupun salah satu pihak yang diuntungkan namun pada dasarnya perjanjian kerja sama ini saling menguntungkan kedua belah pihak.

Di dalam burgerlijk wetboek (BW) juga di jelaskan tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian yang di jelaskan pada pasal 1320. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikat suatu perikatan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Namun jika terjadi permasalahan pada pihak ketiga yang memperlmasalahkan dalam isi perjanjian tersebut telah di jelaskan dalam pasal 1317 yang didalamnya menjelaskan bahwa pihak ketiga memiliki kepentingan dalam suatu perjanjian sehingga dia terikat didalamnya dan tidak dapat menarik kembali kesepakatan yang telah dibuat.

Sewa-menyewa dijelaskan dalam pasal 1548 “ *sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya*”.

Dalam Islam sewa menyewa disebut *ijarah*. , As-Sayyid Sabiq berpendapat, secara bahasa sewa (*Ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti (*al-iwad*) oleh karena itu *al-sawab* (pahala) dinamakan *al-ajru* (pahala). Menurut syara’ , *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dari pengertian di atas baik menurut bahasa dan istilah pengertian sewa-menyewa (*Ijarah*) adalah suatu perjanjian (*akad*) timbal- balik yaitu memilih atau mengambil manfaat suatu benda atau pekerjaan dengan member imbalan upah sebagai gantinya. Pengertian *ijarah* ini ulama membagi menjadi dua pengertian ;

- a. *Ijarah Al-A'yan*, sewa menyewa dalam hal ini sewa menyewa dalam bentuk benda ataupun binatang, adapun penyewa mendapatkan imbalan dari si penyewa.
- b. *Ijarah Al-A'mal*, dalam hal initerjadi perikatan tentang pekerjaan atau buruh manusia, di mana pihak penyewa membayarkan upah pihak yang menyewahkan.

Ijarah telah disyariatkan berdasarkan Al-qur'an, As-sunnah, dan Ijma'.

Dalam muamalah telah diatur hukumnya *Ijarah* dari Al-qur'an, As-sunnah maupun Ijma' para ulama'. Sumber hukum *ijarah* berdasarkan Al-qur'an atau Firman Allah SWT. Dalam surat Al-Zukhruf ayat 32.

ó è ß Åjø ÷ Î ß ø ô i æ ÷ ö å
± ìè" Îú Í ø ÷ ÷è ù ö å Ö÷è ö
ù Ù÷è » Ī - Ī å ÝÖ÷è Ò÷è Ì÷ ß à
÷ Î ×ö £ Ī ãè ø ÇÌÈÈ

Artinya :

“ Apakah mereka yang membagi-bagi rahmad Tuhan-mu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam dunia, dan kami telah meninggalkan sebagian mereka atas sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhan-mu lebih baik daripada apa yang mereka kumpulkan”.(QS:Al Zukhruf ayat 32)

ةَ هَٰرِيكَ عِ بَمَحَمَنْ عَ سَيِّبَهَا رَا نَبْرَابَ خَلَّوْ رَا هُنْدِي اَزْنِيْثَ تَدْبَعِيْ يَحْيٰى بَلَّ نَبْلَمَ تَلْنَعَثَ دَح
بَّيْ سُمْلَنَعَجِيْ عَقَبْنِيْ بَلَّ نَبْلَمَ حَرَا بَ مَحَمَنْ عَ شَهْنَبْ رَا حَلَلْنَمَحَ رَا بَ ع
هَلَّ لُلَّوْ اَسْنَا رَهَنَ فَلَهْ نَوَامَّ لَابَدَ عَسَا مَعُوْرَ زَلَلْنَقَمَا وَسَلَّ لَاعَ بَضْرَا لَهَا رُكْنَنَ كَلَا قَدَّ عَسَا
فَبِضَّةٍ اَوْ بَدْوَنَ كُرِيْ هَا لُوْ اَمْرَنَ اَذْلَكَ عَنْ نَوْسٍ لَعَلَّ يَالَهْ لَهْلَى

Artinya:

“Menceritakan kepada kami Utsman bin Abi Syaibah, menceritakan kepada kami Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kami Ibrahim bin Saad, dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdirrahman bin al-Harits bin Hisyam, dari Muhammad bin Abdirrahman bin Abi Labibah, dari Said bin al-Mutsayyab, dari Saad beliau berkata: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang

tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air, maka Rasul SAW melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)”.

Dalil ketiga *ijma'* yaitu pada masa sahabat telah sepakat memberbolehkan akad *ijarah* sebelum keberadaan Asham. Ibnu Ulayyah dan lainnya. Hal itu didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil. Dan selama akad jual beli barang diperbolehkan maka akad *ijarah* manfaat harus diperbolehkan juga.

Ayat al-quran dan hadis tidak di jelaskan secara terperinci tentang hukum yang mencakup segala seginya, oleh karena itu untuk memperoleh kekuatan hukum *ijarah* yang mencakup segala aspek yang diperlukan, maka harus ada pemikiran ulama yaitu *ijtihad*.

Selain dasar hukum *ijarah* di atas, juga tidak kalah pentingnya rukun dan syarat sahnya *ijarah* dalam hukum Islam yaitu adalah:

- a. Pelaku akad (*mu'jir* dan *musta'jir*)
- b. *Shighad* akad (*ijab* dan *qabul*)
- c. Manfaat (*ma'jur*)
- d. Upah.

Dalam hukum Islam telah diterapkan syarat sahnya (perjanjian) sewa-menyewa, sebagaimana yang di nyatakan oleh Al-Sayyid Sabiq, sebagai berikut :

1. Kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan akad (perjanjian kerja sama).
2. Obyek yang menjadi sewa-menyewa merupakan barang yang memiliki manfaat yang sempurna, agar tidak menyebabkan perselisihan antara kedua belah pihak. dengan cara menyaksikan barang itu sendiri, atau menjelaskan

sifat-sifat dari barang tersebut, jika hak ini dilakukan lalu kedua belah pihak menjelaskan masa sewanya.

3. Hendaknya barang yang menjadi objek akad (sewa-menyewa) dapat dimanfaatkan kegunaan menurut kriteria, realita, dan *syara'*.
4. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah bukan yang diharamkan. Maka tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, contoh orang yang menyewa seseorang untuk membunuh orang lain atau menyewakan rumah untuk menjual khamar ataupun untuk gereja maka hukumnya termasuk *ijarah fasid*.

Dalam perjanjian (*ijarah*) ada kategori dalam penentuan dalam pembatalan perjanjian antara lain :

- a. *Akad lazim*, adalah akad yang mengikat semua pihak yang terlibat, sehingga masing-masing pihak tidak punya hak untuk membatalkan akad kecuali dengan kerelaan pihak yang lain.
- b. *Akad jaiz* atau akad *ghairu lazim*, adalah akad yang tidak mengikat. Artinya salah satu pihak boleh membatalkan akad tanpa persetujuan rekannya. (Lihat *Al-Mantsur fi al-Qowaid al-Fiqhiyah*, Mauqi' al-Islam, jilid 2, hlm. 468)

Menurut Hanafiyah sifat akad *ijarah* merupakan akad *lazim* (mengikat), hanya saja boleh dibatalkan (*fasakh*) dengan adanya uzur. Sedangkan menurut mayoritas (jumhur) akad *ijarah* adalah akad *lazim* (mengikat) yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan hal-hal yang dapat dibatalkan kecuali dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad-akad *lazim*, seperti cacat atau hilangnya obyek manfaat.

F. Metode Penelitian

Adapun metode dalam suatu penelitian mempunyai posisi yang sangat penting, sebab metode merupakan cara yang digunakan agar kegiatan penelitian bisa terlaksana secara berarah dan rasional untuk mencapai hasil yang optimal. Untuk memperoleh data dan fakta dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengguna

kan beberapa metode yaitu :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) / penelitian lapangan di masyarakat, yaitu penelitian dan pengumpulan data yang dilakukan secara langsung kepada PT.Telkomsel terkait sewa-menyewa tanah untuk pembangunan BTS tower di Kabupaten Bangkalan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat diskriptif analitik, yaitu suatu penelitian yang meliputi proses pengumpulan data penulis dan menjelaskan atas data-data yang terkumpul kemudian dianalisis dan diinterpretasikan, sehingga metode ini sering disebut metode analitik

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).

Dalam penulisan skripsi ini penulis akan menggunakan wawancara terpimpin. Wawancara ini juga disebut dengan *interview guide*, *Contralled interview*, atau *Structured interview* , yaitu wawancara yang menggunakan panduan pokok-pokok masalah yang diteliti.

b. Observasi Langsung

Secara umum pengertian observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang diadakan dengan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang dijadikan sasaran penelitian.

Observasi merupakan alat yang langsung untuk meneliti bermacam-macam gejala. Banyak aspek-aspek tingkah laku manusia yang hanya dapat diamati melalui observasi langsung. Bagi seseorang yang terlalu sibuk, lebih tidak berkeberatan dari pada mengisi kuesioner.

Observasi ini penyusun secara langsung mengamati objek penelitian, yaitu PT. Telkomsel sebagai menyewa tanah dan pemilik tanah yang tanahnya disewakan pada PT.Telkomsel.

c. Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data dengan cara mengambil data dokumen yang merupakan pencatatan formal, untuk membantu dan menyempurnakan analisis terhadap sewa-menyewa tanah untuk pembangunan BTS Tower PT.Telkomsel.

4. Pendekatan Penelitian

Dalam pembahasan skripsi ini penyusun menggunakan pendekatan normatif, pendekatan yang bertolak ukur pada KUH-Perdata dan hukum Islam untuk memperoleh keimpulan bahwa sesuatu itu sesuai atau tidak dengan ketentuan KUH-Perdata dan *syara*’.

5. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian akan dianalisis menggunakan analisis data kualitatif, yaitu analisis yang cenderung fokus pada usaha mengeksplorasi sedetail mungkin sejumlah contoh atau peristiwa yang dipandang menarik dan mencerahkan dengan tujuan mendapatkan pemahaman yang mendalam. Dengan cara menganalisa data tanpa menggunakan angka-angka namun di sini menganalisa data dengan keadaan yang masi relevan terjadi di masyarakat. Dengan metode deduktif, yaitu berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan bertitik tolak kepada pengetahuan umum hendak menilai sesuatu kejadian yang khusus.

Tabel Penelitian

No	Metode Pengumpulan	Sumber Data	Sasaran
----	--------------------	-------------	---------

	Data		
1	Wawancara	untuk memperoleh data yang terjadi dilapangan	
		1. Data timbulnya suatu masalah yang akan teliti	Pak Sukarno selaku menantu pemilik tanah
		2.Data dari pihak operator	PT.Telkomsel
		3.Data di Pihak yang Menyewakan	Ibu Suryami
2	Observasi Langsung	Observasi Langsung di Lapangan dengan yang melakukan perjanjian kerja sama untuk mendapatkan data secara Observasi terstruktur dan tak terstruktur	PT.Telkomsel, Ibu Suryami, dan Warga Sekitar BTS tower dalam radius 100m
3	Dokumen	1. Untuk mendapatkan data secara administrasi terkait prosedur perjanjian kerjasama sewa-menyewa tanah	PT.Telkomsel bagian site management
		2.Data Keadaan Penduduk Socah	Kecamatan Socah
		3.Kondisi BTS tower PT.Telkomsel	Foto BTS Telkomsel
		dll, mengikuti data yang ada dilapangan	

G. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan dalam penelitian ini lebih terarah maka penulis dalam penelitian ini menyusun dengan sistematika serta dibagi dalam 5 (lima) bab, masing-masing bab tersebut memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya.

BAB I : PENDAHULUAN, bab pertama ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan,

semua yang ada di bab ini mengarahkan pada pembaca kepada substansi penulisan penelitian ini.

BAB II membahas terkait landasan teori, yang meliputi perjanjian sewa-menyewa secara KUH Perdata dan perjanjian sewa menyewa dalam Islam (*ijarah*), dan membahas terkait pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara KUHPerdata dan pembatalah perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) dalam Islam.

BAB III ini terkait hasil penelitian, membahas gambaran umum karakteristik keadaan masyarakat sekitar BTS tower telkomsel, dan sejarah telekomunikasi di Indonesia serta menjelaskan bagaimana praktek sewa menyewa lahan untuk pembangunan BTS tower Telkomsel.

BAB IV ini membahas tentang analisa praktek sewa menyewa lahan untuk pembangunan BTS tower PT.Telkomsel di Dusun Karnadian, Desa Socah, Kecamatan Socah, Kabupaten Bangkalan dalam KUH-Perdata dan hukum islam antara lain dalam penentuan harga, masa sewa lahan, dan setelah terjadi akad sewa menyewa jika terjadi permasalahan dengan warga sekitar berdirinya BTS tower.

BAB V : dalam bab V ini penutup, pada bab terakhir ini berisi kesimpulan dan saran, yang garis besar kesimpulan penelitian yang penulis teliti.

Demikianlah sistematika pembahasan yang penulis gunakan dalam penyusunan skripsi yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembangunan *Base Tranceiver Station* (Studi kasus PT.Telkomsel Regioanal Jawa Timur di Kab.Bangkalan)” dengan harapan mudah dimengerti.

