

**PEMBARUAN AKAD SEWA LAHAN TOWER SELULER DARI
PERSPEKTIF AKAD IJĀRAH BI AL-MANFA'AT
(Studi Kasus Pada PT. Haris Prima Indo)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

AGUSTIAN MAULIDINI

NIM. 140102080

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2020 M/1442 H**

**PEMBARUAN AKAD SEWA LAHAN TOWER SELULER DARI
PERSPEKTIF AKAD IJĀRAH BI AL-MANFA'AH
(Studi Kasus Pada Pt. Haris Prima Indo)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh *
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S 1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

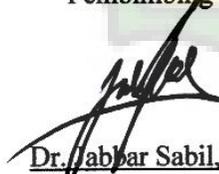
Oleh

AGUSTIAN MAULIDINI
NIM. 140102080
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Jabbar Sabil, MA
NIP. 197402032005011010


Badri, S.H.I., MH
NIP. 197806142014111002

**PEMBARUAN AKAD SEWA LAHAN TOWER SELULER
DARI PERSPEKTIF AKAD IJARAH BI AL-MANFAAT
(Studi Kasus Pada PT. Haris Prima Indo)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah

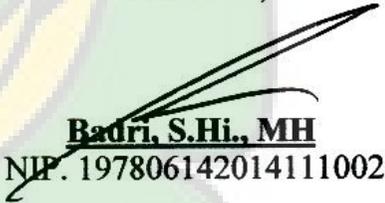
Pada Hari/Tanggal: Rabu, 30 Desember 2020 M
15 Jumadil Awal 1442 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,


Dr. Jabbar, MA

NIP. 197402032005011010

Sekretaris,


Badri, S.Hi., MH

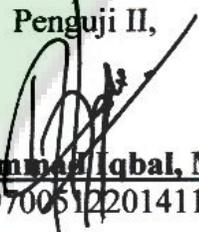
NIP. 197806142014111002

Penguji I,


Muhammad Yusuf, S.Ag., M.Ag

NIP. 197005152007011038

Penguji II,


Muhammad Iqbal, MM

NIP. 197005122014111001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Muhammad Siddiq, MH., Ph.D

NIP. 197703032008011015





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Situs: www.dakwah.ar-raniry.ac.id

LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Agustian Maulidini
NIM : 140102080
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkannya.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin milik karya.**
- 4. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 30 Desember 2020

Agustian Maulidini



Agustian Maulidini

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987. Adapun Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ﺕ	Tidak dilambangkan		١٦	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ﺏ	B		١٧	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ﺕ	T		١٨	ع	‘	
4	ﺕ	Ś	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	Gh	
5	ﺝ	J		٢٠	ف	F	
6	ﺡ	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	Q	
7	ﺦ	kh		٢٢	ك	K	

8	د	D		٢٣	ل	L	
9	ذ	Z	z dengan titik di atasnya	٢٤	م	M	
10	ر	R		٢٥	ن	N	
11	ز	Z		٢٦	و	W	
12	س	S		٢٧	ه	H	
13	ش	sy		٢٨	ع	'	
14	ص	Ş	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Konsonan

Konsonan Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
يَ َ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
وَ َ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف = *kaiifa*,

هول = *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
يَ َ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	Ā
يِ ِ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
وِ ِ	<i>Dammah</i> dan wau	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* ' *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/*
al-Madīnatul Munawwarah

طَلْحَةُ : *Talḥah*

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.

ABSTRAK

Nama/NIM : Agustian Maulidini/140102080
Fakultas/Prodi : Syari'ah & Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler Dari
Perspektif Akad Ijārah Bi Al-Manfa'ah (Studi Kasus
Pada PT. Haris Prima Indo)
Tanggal Munaqasyah : 30 Desember 2020
Tebal Skripsi : 92 halaman
Pembimbing I : Dr. Jabbar, MA
Pembimbing II : Badri, S.H.I., MH
Kata Kunci : *Pembaruan, Akad Sewa, Lahan Tower Seluler, Akad
Ijārah Bi Al-Manfa'ah.*

Industri telekomunikasi berkembang cukup pesat, sebab manfaatnya selalu dibutuhkan masyarakat. Guna menunjang telekomunikasi, diperlukan menara tower seluler yang didirikan pada suatu lahan yang diperjanjikan antara pemilik lahan dan perusahaan yang membangunnnya dengan akad *Ijārah*. Salah satu isi perjanjian antara lain adanya kewajiban bagi pemilik lahan untuk memberitahu secara tertulis dan tidak perlu dilakukan pembaruan akad kepada perusahaan apabila terdapat peralihan kepemilikan atau salah satu pihak meninggal, sehingga terjadi peralihan milik karena kewarisan. Dalam fikih terdapat khilafiah apakah peralihan milik dapat memutus akad *ijārah* sehingga akad harus diperbarui. Hal ini menarik perhatian penulis untuk meneliti fenomena yang berlaku dalam sewa menyewa lahan tower telekomunikasi. Pertanyaan penulis dalam skripsi ini adalah bagaimana praktik pembaruan akad dan perspektif ilmu fikih terhadap pembaruan akad. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian studi kasus. Data penelitian dikumpulkan dengan cara mengkaji langsung tempat perkara dan subjek yang menjadi penelitian. Hasil dari temuan penelitian menunjukkan bahwa umumnya masyarakat pemilik lahan tidak menuntut pembaruan akad, hal ini dapat dinyatakan berlaku sebagai '*urf* yaitu sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan, sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara'.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah swt yang telah menganugerahkan rahmat dan hidayah-Nya, Selanjutnya shalawat beriring salam penulis sanjungkan ke pangkuan Nabi Muhammad saw, karena berkat perjuangan beliau, ajaran Islam sudah dapat tersebar keseluruh pelosok dunia untuk mengantarkan manusia dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan. sehingga penulis telah dapat menyelesaikan karya tulis dengan judul: **“Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler Dari Perspektif Akad Ijārah Bi Al-Manfa’ah (Studi Kasus Pada Pt. Haris Prima Indo)”**.

Teruntuk ibu dan ayah penulis ucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga, selama ini telah memberikan bantuan dan dorongan baik secara moril maupun materiil yang telah membantu selama perkuliahan yang juga telah memberikan do’a kepada penulis, yang selalu berdoa dan memberikan motivasi agar dapat menyelesaikan studi ini, juga dalam berbagai hal demi berhasilnya studi penulis.

Hormat saya dan ucapan terimakasih tak terhingga juga penulis sampaikan kepada pembimbing pertama yaitu Bapak DR. Jabbar, MA dan Bapak Badri, SH.I., MH selaku pembimbing kedua, di mana kedua beliau dengan penuh ikhlas dan sungguh-sungguh telah memotivasi serta menyisihkan waktu serta pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam rangka sempurnanya penulisan karya ilmiah ini dari awal sampai dengan terselesainya penulisan skripsi ini.

Terimakasih juga penulis sampaikan kepada Bapak Muhammad Siddiq, MH., Ph.D Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Bapak Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah, Penasehat Akademik serta seluruh Staf

pengajar dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan masukan dan bantuan yang sangat berharga bagi penulis sehingga penulis dengan semangat menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Perpustakaan Syariah dan seluruh karyawan, kepala perpustakaan induk UIN Ar-Raniry dan seluruh karyawannya, Kepala Perpustakaan Wilayah serta Karyawan yang melayani serta memberikan pinjaman buku-buku yang menjadi bahan skripsi penulis. Dengan terselesainya Skripsi ini, tidak lupa penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam rangka penyempurnaan skripsi ini.

Tidak lupa pula penulis ucapkan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan angkatan tahun 2014 yang telah memberikan dorongan dan bantuan kepada penulis serta sahabat-sahabat dekat penulis yang selalu setia berbagi suka dan duka dalam menempuh pendidikan Strata Satu di Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Akhirnya, penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih sangat banyak kekurangannya. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca semua. Maka kepada Allah jualah kita berserah diri dan meminta pertolongan, seraya memohon taufiq dan hidayah-Nya untuk kita semua. *Āmīn Yā Rabbal 'Ālamīn.*

Banda Aceh 5 Agustus 2020
Penulis,

Agustian Maulidini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	v
ABSTRAK	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kajian Pustaka.....	5
E. Penjelasan Istilah.....	13
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Pembahasan	19
BAB II : KONSEP AKAD <i>IJĀRAH BI AL-MANFA'AH</i>	20
A. Pengertian Akad <i>Ijārah bi al-Manfa'ah</i>	20
B. Landasan Hukum, Rukun dan Syarat <i>Ijārah bi al-Manfa'ah</i> ...	26
C. Berakhirnya Akad <i>Ijārah bi al-Manfa'ah</i>	35
D. Teori 'Urf Yang Berlaku Umum Dalam Masyarakat	38
BAB III: ANALISIS PEMBARUAN AKAD SEWA LAHAN TOWER SELULAR PT HARIS PRIMA INDO DITINJAU DALAM PERSPEKTIF AKAD <i>IJĀRAH BI AL-MANFA'AH</i>.....	39
A. Profil PT. Haris Prima Indo Kota Banda Aceh	39
B. Praktik Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler pada PT Haris Prima Indo	44
C. Analisis Praktik Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler pada PT Haris Prima Indo Dilihat dari Perspektif Akad <i>Ijārah Bi Al-Manfa'ah</i>	47
BAB IV: PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN.....	59

BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Telekomunikasi ialah salah satu industri bisnis yang relatif cukup banyak diminati oleh perusahaan-perusahaan besar, baik nasional maupun internasional.¹ Industri telekomunikasi termasuk bisnis yang menggiurkan sebab melibatkan jumlah konsumen dan juga nilai pasar yang sangat besar.² Oleh karena itu industri pertelekomunikasian ini berkembang relatif cukup pesat, sebab manfaatnya selalu dibutuhkan masyarakat. Setiap perancangan, pengiriman, atau penerimaan dari setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara dan bunyi melalui sistem kawat optik, radio, ataupun sistem elektromagnetik lainnya.³ Pemaknaan ini dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Transaksi Elektronik. Secara sederhana, telekomunikasi adalah alat percakapan, atau seperangkat alat agar percakapan bisa terdengar oleh orang lain.

Sebagai sebuah industri bisnis, perusahaan pertelekomunikasian tentunya harus memiliki fasilitas-fasilitas yang memadai, hal tersebut berguna untuk dapat memperluas jaringan-jaringan. Dalam kasus jasa layanan operator telekomunikasi sosuler, pihak perusahaan penyedia layanan tersebut harus mendirikan perangkat penting agar menunjang komunikasi masyarakat berjalan dengan baik. Perangkat yang dimaksud yaitu *Base Transceiver Station (BTS)*, atau di dalam bahasa awam disebut menara tower. BTS adalah menara

¹Citrawati Fitri Kartika, Imam Hanafi dan Hermawan, *Good Environmental Governance*, (Malang: UB Press, 2012), hlm. 4.

²Gatot S. Dewa Broto, *The PR (Public Relations): Tantangan Public Relations di Era Keterbukaan Informasi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. xv.

³Pratiwi Utama, dkk (ed), *Undang-Undang ITE Nomor 11 Tahun 2008 Informasi dan Elektronik: Dilengkapi dengan Berbagai Regulasi Lain tentang Internet dan Telekomunikasi, Trik Mewaspada Penipuan, Tip Aman Bertransaksi dan Etika Berinternet*, (Yogyakarta: Jogja Bangkit Publisher, 2009), hlm. 89.

pemancar sinyal yang menjembatani perangkat komunikasi pengguna dengan jaringan.

Bagi perusahaan pertelekomunikasian, keberadaan BTS sangat penting didalam memberikan layanan kepada masyarakat menjadi lebih baik. Perusahaan yang mempunyai cukup banyak menara BTS tentunya dapat memberikan layanan komunikasi lebih baik dan juga efektif pada masyarakat. Sebaliknya, perusahaan sejenis yang mempunyai menara BTS sedikit akan sulit memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Dalam beberapa catatan ahli, disebutkan bahwa ketersediaan BTS tersebut berpengaruh kepada kekuatan sinyal dan luasnya jangkauan jaringan. Terbatasnya BTS menyebabkan kekuatan sinyal pada perangkat *mobile*, baik ponsel maupun laptop tidak stabil.⁴ Menurut Irawan, BTS merupakan simbol kekuatan operator selular karena memberikan kekuatasn dan cakupan kualitas sinyal suara.⁵ Dengan begitu, keberadaan BTS sangat vital dan penting di dalam industri telekomunikasi karena sebagai penentu dalam menyediakan sinyal.

Pembangunan menara BTS tersebut memerlukan lahan yang tepat di mana pola pengadaan lahan biasanya dilakukan dengan sewa menyewa dengan pemilik lahan. Sewa-menyewa adalah berupa perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya manfaat dari suatu barang selama kurun waktu tertentu dengan harta tertentu pula.⁶ Rumusan tersebut telah diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt). Dalam konsep muamalah, sewa-menyewa disebutkan dengan akad *ijārah*, yaitu ikatan ataupun perjanjian yang objeknya berupa materi atau jasa keterampilan dalam suatu kondisi yang disepakati oleh

⁴Jubilee Enterprise, *Panduan Memilih Koneksi Internet Untuk Pemula*. (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010), hlm. 102.

⁵Handi Irawan, *Indonesian Customer Satisfaction: Membedah Strategi Kepuasan Pelanggan Merek Pemenang ICSA*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2003), hlm. 150.

⁶Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh*, Cet. 2, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 23.

kedua belah pihak yang berakad.⁷ Adapun akad *ijārah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan upah-mengupah atas satu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau pembayaran jasa.⁸

Dalam hal pengadaan pendirian menara tower atau BTS maka perjanjian sewa menyewa tanah antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik lahan dilakukan dengan perjanjian tertulis, karena bentuk tertulis akan lebih bisa menjamin antara keduanya yang sewaktu-waktu mungkin akan muncul perselisihan-perselisihan dari kedua pihak. Dalam hal perjanjian tertulis, pembaruan akad akan dilakukan jika masa kontrak telah berakhir. Apabila pihak pemilik lahan ingin menyewakan kembali lahannya kepada pihak perusahaan, maka akan dilakukan pembaruan akad atau kontrak baru, dan jika pihak pemilik lahan tidak ingin menyewakan kembali lahannya kepada pihak perusahaan, maka tidak akan terjadi pembaruan akad atau kontrak baru.

Penelitian ini secara khusus mengkaji sewa-menyewa pengadaan lahan untuk menara tower atau BTS yang dilakukan oleh PT. DMT (Daya Mitra Telekomunikasi) dengan pemilik lahan, pada PT. Haris Prima Indo Kota Banda Aceh yang merupakan pihak pengurus proses perjanjian atau kontrak antara PT. DMT dan pemilik lahan. Salah satu isi perjanjian antara perusahaan dengan pemilik lahan ialah adanya kewajiban bagi pemilik lahan (Pihak Pertama) untuk membuat surat tertulis tentang peralihan kepemilikan lahan dari Pihak Pertama pada Pihak Ketiga dengan cara apapun. Di sini, perusahaan tidak harus membuat perjanjian baru dengan Pihak Ketiga, yang terpenting adalah ada kewajiban Pihak Pertama untuk memberitahukan secara tertulis kepada perusahaan mengenai peralihan dan penggantian kepemilikan lahan kepada Pihak Ketiga.⁹

⁷Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah: Sejarah Hukum dan Perkembangannya*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2010), hlm. 21-22.

⁸Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Cet. 2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013) hlm. 247.

⁹Wawancara dengan Heri Setiawan, selaku SITAC Maneger PT. Haris Prima Indo, pada tanggal 15 Juni 2020.

Landasan dasar perusahaan tidak membuat perjanjian baru dengan Pihak Ketiga adalah karena peralihan lahan dengan sebab apapun tidak membatalkan akad sewa-menyewa, sebagaimana diatur Pasal 1575 KUHPdt: “Persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa”.¹⁰

Atas dasar inilah Pihak Perusahaan tidak membuat perjanjian baru apabila ada para pihak yang *force majeure* atau meninggal. Berbeda dengan KUHPdata, dalam fikih dinyatakan batalnya akad *ijārah*. Menurut ulama Mazhab Hanafi, di dalam akad *ijārah* apabila salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian sewa tersebut batal karena warisan berlaku dalam materi yang ada dan dimiliki bukan manfaat. Selain itu, manfaat *ijārah* itu terjadi secara bertahap, sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal dunia maka manfaatnya menjadi tiada, dan karenanya dia tidak menjadi miliknya, serta sesuatu yang tidak dimilikinya mustahil diwariskannya.¹¹ Sebaliknya jumbuh Ulama menyatakan bahwa di dalam akad *ijārah* apabila salah satu pihak yang berakad telah wafat atau kehilangan kecakapan bertindak secara hukum, maka perjanjian sewa tidak batal dan tidak perlu diperbarui, karena warisan yang berupa materi dan manfaat dapat diwariskan.

Perbedaan pendapat mazhab fikih menimbulkan pertanyaan tentang perlu tidaknya pembaruan akad *ijārah*, atau cukup seperti yang dilakukan oleh PT. DMT, yaitu dengan pemberitahuan saja. Perbedaan pendapat mazhab menunjukkan adanya potensi konflik di masyarakat.

Beranjak dari perbedaan pendapat di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih jauh permasalahan ini dengan judul: “*Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler dari Perspektif Akad Ijārah bi al-Manfa’ah: Studi Kasus pada PT. Haris Prima Indo*”.

¹⁰ Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).

¹¹ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, (Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), hlm. 429-430.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian masalah di atas, maka dapat disimpulkan beberapa pertanyaan dengan rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Daya Mitra Telekomunikasi?
2. Bagaimana perspektif akad *ijārah bi al-manfa'ah* terhadap praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Daya Mitra Telekomunikasi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitiannya adalah:

1. Untuk mengetahui praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Daya Mitra Telekomunikasi.
2. Untuk mengetahui perspektif akad *ijārah bi al-manfa'ah* terhadap praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Daya Mitra Telekomunikasi.

D. Kajian Pustaka

Penelitian tentang *Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler dari Perspektif Akad Ijārah bi al-Manfa'ah: Studi Kasus pada PT. Haris Prima Indo* tergolong masih sedikit. Namun demikian, terdapat beberapa penelitian yang cukup relevan dengan kajian penelitian ini. Di antaranya dapat dikemukakan di bawah ini:

1. Skripsi yang ditulis oleh Rifainur Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, tahun 2018 dengan judul: "*Perjanjian Pekerjaan Kepada Pihak Kedua Dalam Pembangunan Instalasi Listrik Menurut Konsep Ijārah*". Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa mekanisme perjanjian kerja yang dilakukan oleh pihak PLN terhadap pihak kedua terkait para pekerja dalam

pembangunan instalasi listrik, pihak PLN memberikan suatu pekerjaan melalui tender atau menunjukan langsung kepada pihak kedua dalam pekerjaan yang telah diperoleh dari hasil pengaduan masyarakat dan akibat faktor alam terhadap permasalahan yang terjadi pada listrik.

PLN memberikan pekerjaan kepada pihak kedua untuk merekrut tenaga kerja supaya memperlancar kegiatannya, pekerjaan yang diberikan memiliki masa tenggang waktu pengerjaan sesuai permintaan pihak PLN itu sendiri. Terkait kompensasi dan pertanggungans resiko terhadap para pekerja, pihak PLN memberikan kewenangan penuh kepada pihak kedua atas jaminan pekerjanya, namun PLN juga memberikan perjanjian kontrak kepada pihak kedua terkait jaminan kerja, yaitu para tenaga kerja diikat dan atau dijamin oleh BPJS.

Terkait dengan upah para pekerja menerima upah sesuai dengan kesepakatan, di mana dana upah sudah termasuk ke dalam dana proyek pengerjaan tanpa penyebutan secara jelas di dalam kontrak perjanjian di antara pihak PLN dan pihak kedua. Tinjauan konsep *ijārah* dalam perjanjian pekerjaan kepada pekerja dalam pembangunan instalasi listrik yang dilakukan oleh pihak kedua terjadinya perbedaan antara akad *ijārah* dan perjanjian kerja yang dilakukan yaitu, perjanjian kerja yang dilakukan tidak diikat secara tertulis, penentuan upah berdasarkan hasil kesepakatan tanpa adanya ketetapan yang dapat mengikat hukum, adanya salah satu syarat yang dapat menunda pembayaran upah pekerja, serta jaminan kerja yang tidak terjamin yang diikat dengan BPJS dengan sistemnya yang berbelit-belit dalam pengurusan klaim, sehingga berdampak pada kinerja para pekerja itu sendiri. Hal ini bertentangan dengan konsep *ijārah* dan hukum Islam, di mana hal-hal yang berhubungan dengan pekerja terkait jaminan, upah, tenaga yang dicurahkan serta waktu pengerjaan pekerjaan harus gamblang dan jelas serta mengikat hukum sehingga tidak merugikan salah satu pihak yang terkait.

2. Skripsi yang ditulis oleh Mizatun Nisa, Mahasiswi Fakultas Syari'ah Dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh tahun 2017 dengan judul: *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Pengupahan Wedding Singer Keyboard di Banda Aceh: Analisis Menurut Konsep Ijārah 'alā al-'Amal*". Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa prosedur pemberian upah yang diberikan oleh manajemen itu berbedabeda, sebagian group memberikan upah berdasarkan persentase, sebagian dibagi sama rata kepada anggota group setelah pemotongan dari pihak manajemen, dan sebagian dibagi sama rata baik untuk manajemen dan anggota group. Sistem pemberian upah dibagi berdasarkan penetapan dari manajemen yang ditetapkan diawal dengan prosedur-proedur yang telah ditetapkan oleh masing-masing manajemen, dan upah diberikan berdasarkan kinerja dari masing-masing *wedding singer keyboard*.

Tinjauan hukum Islam mengenai sistem pengupahan *wedding singer keyboard* berdasarkan analisis penulis ditemukan bahwa terdapat kesesuaian dan ketidaksesuaian. Adapun kesesuaian diantaranya manajemen menenuhi kewajibannya dengan memberi upah kepada *wedding singer keyboard*, namun terdapat satu group yang terdapat adapun ketidak-sesuaiannya, yaitu terletak pada pemberian upah yang diberikan, dimana manajemen melalikan kewajibannya untuk memberikan upah secara tepat waktu, dan transparansi terhadap anggota-anggotanya. Hal tersebut tidak sesuai dengan konsep *ijārah alā al-amal*.

3. Jurnal yang ditulis oleh Mila Sartika dan Hendri Hermawan Adinugraha yang berjudul: *"Implementasi Ijārah dan IMBT Pada Bank Bri Syariah Cabang Yogyakarta"*. Dimuat dalam *"Jurnal Economica"*. Vol. VII. No. 1 Mei 2016. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa yang menjadi landasan hukum *ijārah* bagi perbankan syariah yaitu fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSNMUI/IV2000 tanggal 13 April 2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.

Dengan demikian, secara otomatis muamalah ini diperbolehkan oleh syar'i guna kemaslahatan manusia.

Dengan alasan, bahwa Nabi pernah bersabda: *antum a'lamu bi umūri dunyākum*, dan juga para ulama berijtihad atas hal ini dengan apa yang telah disebutkan dari kaidahkaidah yang terdahulu, yakni: pada asalnya seluruh muamalah dan syarat-syarat yang terdapat di dalamnya itu boleh selama dalam muamalah tersebut tidak bertentangan dengan prinsip syariah, seperti tidak ada riba, *gharar*, maisir.

Adapun *ijārah* adalah termasuk salah satu perangkat permodalan dan produk pembiayaan yang penting guna mencapai suatu keuntungan (*profit*) yang diterapkan oleh perbankan syariah. Metode operasionalnya, bank syariah membeli apa yang diinginkan oleh nasabah yang berupa alat-alat perlengkapan, dan terkadang juga barang yang tidak bergerak (seperti rumah), dan bank syariah menyewakannya kepada mereka, dengan harga yang telah disepakati. Biasanya, pengembaliannya dengan cara angsuran tiap bulan atau dengan cara berkala sesuai dengan kesepakatan pada akad. Lalu bank syariah memberikan mereka pilihan di saat berakhirnya kontrak, untuk memiliki barang yang disewa dengan cara membelinya dari bank (*ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*), atau dengan menyerahkannya kembali kepada bank (*ijārah*).

4. Skripsi yang ditulis oleh Abizar Fatmana. W, Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh tahun 2016 dengan judul: "*Analisis Sistem Pekerjaan Pemborongan Pembangunan Rumah Real Estate Pada PT. Darussalam Sejahtera Property Menurut Akad Ijārah Bi al-'Amal*". Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Manajemen PT. Darussalam Sejahtera Property dalam memperkerjakan tukang borongan telah membuat perjanjian tertulis yang menjadi pegangan dalam pelaksanaan pembangunan *real estate* di Rukoh, Darussalam. Kontrak yang memuat hak dan kewajiban developer dan

pemborong. Pihak PT DSP menetapkan ongkos kerja berdasarkan luas rumah dan membayar ongkos kerja didasarkan pada progres pembangunan yang dicapai.

Pihak pemborong melakukan kesalahan dalam mengaplikasi gambar, semua kerugian yang muncul dalam pembangunan kembali ditanggung oleh pihak tukang sepenuhnya. Dalam kontrak juga dimuat diktum tentang kewajiban tukang untuk menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan tenggang waktu yang disepakati. Pada proses pembangunan perumahan manajemen PT. Darussalam Sejahtera Property sangat mementingkan *quality control*, untuk memastikan pekerjaan tukang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan dalam desain gambar. Untuk menghasilkan pencapaian terbaik, manajemen PT DSP memperkerjakan karyawan yang khusus mengawasi seluruh proses pembangunan dan juga kinerja kepala tukang beserta anggotanya. Keberadaan karyawan yang mengontrol proses pembangunan mempermudah pihak developer untuk melihat hasil dari pekerjaan tukang yang harus sesuai dengan perencanaan di awal.

Pengawas lapangan memberikan gambar spesifikasi kepada pekerja bentuk dan ukuran rumah yang akan dibangun dan kan diberikan pemberitahuan jika ada perubahan bentuk dan spesifikasi. Pengawasan juga dilakukan untuk melihat progress dari tahapan-tahapan pekerjaan tukang dalam melaksanakan pembangunan agar bisa dilakukan pembayaran upah kepada kepala tukang. Desain kontrak kerja dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Darussalam Sejahtera Property dengan pihak pemborong jelas menggunakan akad *ijarah bi al- amal*. Prinsip dasar yang dapat digunakan untuk menganalogi perjanjian kerja pemborongan tersebut yaitu adanya para pihak yaitu manajemen PT DSP dan pihak pemborong. Dalam konsep fiqh muamalah dikenal sebagai ‘*aqidani* yaitu pihak *ajir dan musta’jir*. *Ajir* adalah pihak pemborong yang sekaligus bertindak sebagai kepala tukang sedangkan *musta’jir* yaitu pihak PT. DSP yang memiliki

proyek perumahan. Perjanjian kerja yang disepakati para pihak merupakan *shighah al-'aqd* dibuat secara tertulis yang memuat hak dan kewajiban harus dilakukan secara timbal balik sebagai subjek hukum. Pekerjaan pembangunan yang menjadi kewajiban pihak pemborong merupakan objek akad ijarah *bi al-amal*, sebagai imbalannya pihak kedua ini berhak menandatangani upah yang jelas dimuat nilai nominalnya dalam kontrak yang menjadi kewajiban pihak PT DSP untuk membayarnya sesuai dengan persentase hasil kerja. Perjanjian yang dibuat para pihak menurut konsep *ijârah bi al-'amal* juga sah demi hukum karena dibuat berdasarkan kerelaan para pihak sebagai manifestasi keinginan para pihak untuk mengikat diri pada perjanjian ini sebagai kebutuhan bisnis.

5. Tesis yang ditulis oleh Apit Nurwidijanto, mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan (S2) Universitas Diponegoro Semarang, tahun 2007 dengan judul: "*Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Pt. Purikencana Mulyapersada Di Semarang*". Hasil penelitiannya adalah dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, pemenang lelang merupakan penawar terendah. Namun tidak semua pemborong dengan penawaran terendah yang memenangkan proses tender.

Hal ini didasarkan pihak pemberi pekerjaan borongan (*bouwher*) melihat harga yang ditawarkan dianggap tidak wajar dan juga untuk menjaga kualitas hasil pekerjaan. Pelaksanaan perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk kontrak standar meskipun pada prinsipnya perjanjian pemborongan bukanlah termasuk perjanjian standar atau baku. Namun pihak pemborong cenderung untuk tidak melibatkan diri dalam pembuatan kontrak karena pemborong cenderung berorientasi sebagai pemenang tender sehingga pihak pemborong menerima secara utuh kontrak yang telah dirumuskan oleh pemberi pekerjaan pemborongan (*bouwher*). Kontraktor bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan proyek sesuai dengan persyaratan teknis bahan, mutu dan waktu yang telah ditetapkan oleh pemberi tugas dan

disetujui oleh pihak kontraktor dan dituangkan dalam bentuk perjanjian pemborongan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Sebagai akibat dari wanprestasi pemborong, maka *bouwher* sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan supaya pekerjaan tetap dilaksanakan, supaya perjanjian diputuskan, ganti kerugian, pembiayaan selanjutnya karena pekerjaan dilanjutkan oleh pihak ketiga. Begitu juga apabila pihak pemberi pekerjaan yang melakukan wanprestasi yaitu terlambat membayar kewajibannya atas pihak kontraktor atas prestasinya dalam pelaksanaan pemborongan pekerjaan maka pihak kontraktor dapat menghentikan pekerjaannya atau dapat terus melanjutkan pekerjaannya disertai dengan penagihan oleh pihak kontraktor.

Dalam praktek penyelesaian perselisihan perjanjian pemborongan dilakukan secara musyawarah. Jika dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka penyelesaian dilakukan di pengadilan negeri. Dapat pula penyelesaian perselisihan tersebut dengan dibentuk Panitia Arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan apabila melalui cara tersebut tidak dicapai penyelesaian.

6. Jurnal yang ditulis oleh Lolyta, Mahasiswi Universitas Islam Riau, dalam Jurnal "Hukum Islam Vol. xiv. No, 1. November 2014", dengan Judul: "*Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah*". Para ulama berbeda pendapat tentang kebolehan tentang penyewaan tanah. Menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak dibolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama membolehkan penyewaan tanah. Sewa menyewa tanah boleh saja tetapi dengan cara Muzara'ah. Jika penyewaan tanah dengan uang dan pembayarannya dilakukan di awal maka tidak boleh, karena bisa merugikan salah satu pihak antara penyewa dan pemilik tanah. Sewa menyewa tanah dengan muzara'ah itulah yang menempati konsep keadilan,

yaitu kedua belah pihak bersekutu dengan hasil tanah itu, sedikit ataupun banyak. Tidak layak kalau disatu pihak mendapat bagian tertentu yang terkadang tanah tersebut lebih dari yang ditentukan. Oleh karena itu, masing – masing pihak mengambil bagian dari hasil tanah dengan suatu perbandingan yang disetujui bersama. Jika hasilnya banyak, maka kedua belah pihak akan ikut meraskannya dan jika hasilnya sedikit keduanya pun mendapatkan sedikit pula, dan kalau sama sekali tidak menghasilkan apa-apa, maka keduanya akan menderita kerugian.

7. Skripsi yang ditulis oleh Fahril Khalimi Adna, Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang pada Tahun 2017, dengan Judul: *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya (Studi Kasus Di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)”*. Hasil penelitian lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi. Dan lahan yang digarap itu adalah lahan irigasi yang sebagai pengawas hak kekuasaan dari Balai Besar Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang. Pada praktiknya penyewaan lahan Pemerintah yang bukan haknya yang menjadi mu'jir bukanlah dari pihak yang berwenang, mu'jir dalam akad ini tidak menyebutkan sifat dari objek manfaat yang diperoleh musta'jir. Dan pihak yang menjadi mu'jir tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah lahan irigasi yang dikelola oleh Balai Pengolahan Sumber Daya Air Jragung Tuntang.
8. Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Ridha Sofyan, Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam- Banda Aceh pada Tahun 2018, dengan Judul: *“Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh*

Barat Dalam Perspektif Hukum Islam". Berdasarkan hasil penelitian bahwa akad sewa lahan untuk pembangunan batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ada dua macam pelaksanaan akad yang terjadi. Pertama, akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. Kedua, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Menurut perspektif hukum Islam mengenai akad sewa lahan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat menggunakan multi akad yaitu akad sewa dan akad jual beli. Di lihat dari syarat dan rukun sewa menyewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

E. Penjelasan Istilah

Penelitian ini memiliki beberapa istilah penting yaitu "pembaruan", "akad sewa", juga istilah "*ijārah bi al-manfa'ah*". Penjelasan ketiga istilah ini penting dilakukan untuk maksud dan tujuan agar pembaca memahami istilah yang dipakai dalam penelitian ini. Untuk itu, masing-masing penjelasannya dapat dikemukakan berikut ini:

1. Pembaruan

Istilah pembaruan merupakan bentuk derivatif dari kata baru, artinya yaitu belum pernah ada atau dilihat sebelumnya, belum lama, segar, atau modern, atau sesuatu yang baru dari sebelumnya.¹² Kata baru kemudian membentuk beberapa istilah lain seperti terbaru dan pembaruan. Kata pembaruan sendiri berarti proses, atau cara, atau perbuatan memperbaiki.¹³ Dengan begitu, yang dimaksud dengan istilah pembaruan dalam penelitian ini adalah proses memperbaiki akad sewa tower antara pemilih lahan dengan pihak perusahaan PT. Haris Prima Indo di Kota Banda Aceh.

¹²WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Lembaga Bahasa dan Budaya, 1954), hlm. 73.

¹³Tim Redaksi, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hlm. 142.

2. Akad sewa

Istilah akad sewa tersusun dari dua kata, yaitu akad dan sewa. Kata akad pada asalnya berasal dari bahasa Arab yaitu *al-'aqd* artinya perjanjian.¹⁴ Di dalam makna yang lebih luas, akad adalah ikatan atau perjanjian yang objeknya berupa materi ataupun jasa keterampilan dalam suatu kondisi yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad.¹⁵ Adapun kata sewa bermakna setiap imbalan diterima dari perbuatan hukum sewa-menyewa. Sewa menyewa sendiri adalah persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu.¹⁶

Berdasarkan pengertian tersebut, maka yang dimaksud dengan akad sewa dalam penelitian ini adalah perjanjian berupa persetujuan antara dua pihak yaitu perusahaan PT. Haris Prima Indo di Kota Banda Aceh dengan pemilik lahan atas pengadaan lahan menara tower.

3. *Ijārah bi al-manfa'ah*

Istilah *ijārah bi al-manfa'ah* tersusun dari dua kata yaitu istilah *ijārah* dan *manfa'ah*. Kata *ijārah* bermakna akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.¹⁷ Adapun kata *manfa'ah* bermakna manfaat. Adapun yang dimaksud dengan *ijārah* manfaat atau *ijārah al-manfa'ah* atau *ijārah bi al-māl*, merupakan *ijārah* dalam bentuk

¹⁴A. W. Munawwir dan M. Fairuz, *Kamus al-Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 2007), hlm. 953.

¹⁵Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 21-22.

¹⁶Richard Eddy, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2010), hlm. 64.

¹⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 117.

pemanfaatan suatu barang atau harta. Misalnya, sewa menyewa rumah untuk ditempati, mobil dikendarai, baju untuk dipakai dan benda atau harta lainnya.¹⁸

F. Metode Penelitian

Metode artinya cara tertentu, sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis, dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.¹⁹ Jadi metode penelitian adalah suatu cara yang dilakukan untuk analisis dengan menggunakan metode penelitian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Menurut Cresweell, seperti dikutip oleh Rukajat, bahwa pendekatan kualitatif merupakan pendekatan digunakan untuk membangun pernyataan pengetahuan berdasarkan perspektif konstruktif. Dalam penelitian kualitatif, pengetahuan dibangun melalui penafsiran interpretasi terhadap multi perspektif yang beragam.²⁰ Jadi pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian yang ditujukan untuk menganalisa terhadap pembaruan akad sewa lahan tower seluler dari perspektif akad *ijārah manfa'ah* oleh PT Haris Prima Indo.

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan merupakan cara untuk mendekati penelitian. Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris juga digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

2. Jenis Penelitian

¹⁸Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, (terj: Fuad Syaifudin Nur), Jilid 2, (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2016), hlm. 410.

¹⁹Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 13.

²⁰Ajat Rukajat, *Penelitian Pendekatan Kualitatif (Qualitative Research Approach)*, (Yogyakarta: Deepublish CV Budi Utama, 2018), hlm. 5.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah studi kasus yang dibatasi pada pihak-pihak yang terlibat dalam akad sewa-menyewa. Kajian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum nondoktrinal, sebab objeknya adalah perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Dalam penelitian ini dilakukan pengidentifikasian masalah atau mendeskripsikan fenomena-fenomena yang terjadi di sekitar objek penelitian, dengan maksud untuk mencari jalan penentuan penelitian lebih lanjut atau mencari tahu apa yang terjadi sesungguhnya.²¹ Hasil temuan di lapangan ini lalu dianalisis dengan menggunakan perspektif fikih. Sementara itu, data kepustakaan juga diperlukan untuk menggali teori-teori hukum yang terdapat kaitannya dengan permasalahan penelitian ini.

3. Sumber data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini terbagi ke dalam dua kategori, yaitu:

- a. Data Primer, merupakan data pokok atau bahan utama penelitian yang dapat memberikan informasi langsung terkait objek penelitian. Data primer dikumpulkan dari tiga sumber, yaitu observasi, wawancara dan studi dokumentasi.
- b. Data Sekunder, merupakan data yang berfungsi sebagai data tambahan. Rujukannya yaitu berbagai bentuk literatur yang ada relevansinya dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian ini dikumpulkan dengan teknik tersendiri, yaitu melalui teknik observasi, wawancara dan studi dokumentasi.

- a. Observasi, merupakan pengamatan langsung yang dilakukan peneliti atas objek penelitian. Pada langkah ini, peneliti berusaha mencatat peristiwa-peristiwa atau kejadian penting menyangkut permasalahan penelitian.

²¹ Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.17.

- b. Wawancara, merupakan proses pengumpulan data melalui wawancara dan bertatap muka langsung antara peneliti dengan responden. Pengumpulan data melalui teknik ini dilakukan untuk memperdalam informasi mengenai permasalahan yang ingin diketahui. Peneliti mengajukan pertanyaan yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Pada tahap ini, penelitian memakai teknik wawancara tidak terstruktur, artinya peneliti tidak terpaku kepada pedoman wawancara baku, dan tidak memerlukan angket.
- c. Studi dekokumentasi adalah upaya untuk menemukan data-data penelitian berhubungan dengan dokumen-dokumen penting dari objek yang diteliti, misalnya surat perjanjian, catatan-catatan penting, peraturan, foto, video, dan data dokumentasi lainnya.

Selain pengumpulan data primer di atas, peneliti juga mengumpulkan data kepustakaan yang berhubungan dengan teori-teori hukum ekonomi yang tersebar di dalam kitab-kitab fikih Islam maupun kitab hukum konvensional. Selain itu, di dalam pengumpulan data kepustakaan ini, juga menelaah beberapa artikel, jurnal, kamus hukum, ensiklopedi hukum, dan data kepustakaan lainnya yang memiliki kaitan dengan permasalahan penelitian.

5. Teknik Analisis data

Data-data yang telah dikumpulkan dari sumber yang telah disebutkan di atas kemudian dilakukan analisis dengan cara menelaah melalui teori-teori hukum ekonomi Islam. Data penelitian dianalisis melalui *deskriptif analisis*, yaitu upaya peneliti untuk mendeskripsikan, atau menggambarkan permasalahan penelitian, dan berusaha menelaahnya dengan teori-teori hukum yang dimuat dalam literatur hukum Islam.

Data-data yang telah terkumpul, disusun secara sistematis dengan cara mengorganisasikan data dalam kategori-kategori dan menjabarkannya dalam unit unit, melakukan sintesa, menyusun dalam pola-pola, memilih mana yang penting kemudian data mana yang memerlukan analisa lebih jauh. Pada tahap akhir akan dirumuskan beberapa pernyataan kesimpulan sesuai dengan masalah

yang diteliti. Mengikuti pendapat Sugiyono, analisis yang digunakan dalam penelitian ini ada empat langkah yaitu pengumpulan data, reduksi data, *display* data dan kesimpulan atau verifikasi.²²

- a. Pengumpulan data yang digali melalui wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi.
 - b. Reduksi data, yaitu data-data penelitian cukup banyak sehingga perlu dicatat secara teliti dan rinci. Proses reduksi data yaitu merangkum semua data yang telah dikumpulkan, dan mengumpulkan data-data yang bersifat pokok, fokusnya pada hal-hal yang penting, sehingga data tersebut memberi gambaran yang lebih jelas.
 - c. *Display* data, merupakan penyajian data. Langkah *display* data dilakukan setelah data direduksi. Penyajian data ini bisa dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan bentuk lainnya. Pada langkah ini, proses analisis lebih merincikan data-data yang telah direduksi di dalam bentuk sistematika tertentu, sehingga data benar-benar telah tersaji secara akurat.
 - d. Kesimpulan/*conclusion* atau verifikasi data yaitu membuat satu kesimpulan atas apa yang ditemukan dari hasil penelitian. Dalam hal ini, kesimpulan yang dimaksud adalah berkaitan dengan jawaban dari rumusan masalah yang sebelumnya telah ditentukan oleh peneliti.
6. Pedoman Penulisan Skripsi

Adapun teknik penulisan skripsi ini, penulis berpedoman pada buku pedoman Penulisan Karya Ilmiah Mahasiswa, yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2018. Sedangkan untuk terjemahan ayat-ayat al-Qur'an penulis kutip dari al-Qur'an dan terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementerian Agama RI Tahun 2012.

²²Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Alfabeta, 2013), hlm. 91-99.

G. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini disusun dengan sistematika empat bab, masing-masing bab dilengkapi dengan sub bahasan. Adapun susunan penelitian skripsi adalah sebagai berikut:

Bab satu, merupakan pendahuluan, terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan landasan tepritis tentang konsep akad *ijārah bi al-manfa'ah*. Bab ini terdiri dari pengertian akad *ijārah bi al-manfa'ah*, landasan hukum akad *ijārah bi al-manfa'ah*, rukun dan syarat akad *ijārah bi al-manfa'ah*, berakhirnya akad *ijārah bi al-manfa'ah*.

Bab tiga merupakan hasil penelitian dan pembahasan, yang terdiri dari analisis pembaruan akad sewa lahan tower seluler PT Haris Prima Indo ditinjau dalam perspektif akad *ijārah bi al-manfa'ah*. Bab ini terdiri dari profil PT. Haris Prima Indo Kota Banda Aceh, praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT Haris Prima Indo, praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT Haris Prima Indo dilihat dari perspektif akad *ijārah bi al-manfa'ah*, dan analisis terhadap permasalahan penelitian.

Bab empat merupakan penutup. Pada bab ini, dikemukakan beberapa poin pernyataan kesimpulan, dan saran.

BAB DUA

KONSEP AKAD *IJĀRAH BI AL-MANFA'AH*

A. Pengertian Akad *Ijārah bi al-Manfa'ah*

1. Pengertian Akad

Secara etimologi, akad berarti suatu perjanjian.²³ Kata akad berasal dari bahasa Arab, *al-'aqdu* yang merupakan bentuk maṣdar dari *'aqada* dan bentuk jamak dari kata *'uquudun*, dalam bahasa Inggris disebut *tie* (tali pengikat atau dasi), *contract* (perjanjian), *join* (mengikuti).²⁴ Akad dalam bahasa Arab mempunyai arti ikatan atau yang mengikat (*ar-rabth*). *Al-'aqdu* adalah *Ar-rabthu wa al-ikhaam wa at-taqwiyah* (mengikat, menetapkan, menguatkan). Dalam kamus Misbaah al-muniir dinyatakan bahwa maksud dari kata akad yaitu “aku mengikat tali dengan satu ikatan sehingga menjadi terikat”. Jadi *'aqdu* bermakna *al-istiisyaaq* (mengikat kepercayaan) dan *As-syadd* (penguatan).²⁵ Hal ini tak akan terjadi apabila tidak ada dua belah pihak yang berakad.

Secara terminologi, terdapat banyak rumusan definisi akad, dan mencakup makna umum dan khusus. Menurut al-Zuhailī, akad dalam makna umum lebih dekat dengan makna secara bahasa sebagaimana disebutkan oleh kalangan fuqaha Maliki, Syafi'i, dan Hanbali, yaitu tiap-tiap yang dikehendaki (ditekadkan) oleh seseorang atas perbuatannya, baik ia muncul atas kehendak sendiri seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun membutuhkan adanya usaha menciptakan perbuatan tersebut seperti jual beli dan sewa menyewa. Adapun akad dalam makna khusus yaitu hubungan antara ijab dan kabul.²⁶ Menurut al-

²³A. W. Munawwir dan M. Fairuz, *Kamus al-Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 2007), hlm. 953.

²⁴Hans Wehr, *A Dictionary of Modern Written Arabic*, (New York: Spoken Language Services, 1976), hlm. 627.

²⁵ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Padang: Akademia, 2012, hlm. 30.

²⁶Wahbah Muṣṭafā al-Zuhailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Juz 4, (Damaskus: Dār al-Fikr, 1985), hlm. 80-81.

Jurjānī, akad adalah ikatan atau hubungan antara beberapa pihak dalam transaksi melalui ijab dan kabul secara syarak. Demikian juga dikemukakan oleh al-Barkatī, akad merupakan hubungan antara pihak-pihak yang meleakukan transaksi yang sesuai dengan ketentuan syarak melalui ijab dan kabul, atau kehendak antara dua orang yang melakukan akad melalui akad ijab kabul untuk semua jenis akad.²⁷ Menurut Ikhwan Abidin Basri menyebutkan bahwa akad adalah ikatan antara ijab dan kabul yang diselenggarakan menurut ketentuan syariah dimana terjadi konsekuensi hukum atas sesuatu yang karenanya akan diselenggarakan.²⁸ Maksudnya yaitu akad yang disepakati tersebut menjadi hukum dengan sendirinya yang harus dijalankan dan tidak boleh dilanggar oleh kedua pihak. Menurut Ridwan Nurdin, akad adalah ikatan atau perjanjian yang objeknya berupa materi atau jasa keterampilan dalam suatu kondisi yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad.²⁹ Maksudnya yaitu objek dari sebuah akad harus berupa materi atau jasa dan harus disepakati oleh orang yang terlibat dalam akad, dan akad tidak boleh dilakukan secara sepihak.

Sebagaimana makna akad tersebut di atas dapat dipahami bahwa akad merupakan suatu perjanjian yang dilaksanakan atas kehendak antara orang-orang yang melakukan suatu transaksi, baik jual beli maupun transaksi lainnya dengan kesepakatan melalui jalan serah terima atau ijab-kabul.

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian akad secara bahasa paling tidak mencakup :

- a. Perjanjian (*al-'ahd*)
- b. Persetujuan dua belah pihak atau lebih.
- c. Perikatan (*al-'aqd*).

²⁷Alī bin Muḥammad al-Said al-Jurjānī, *Mu'jam al-Ta'rīfāt*, (Mesir: Dār al-Faḍīlah, tt), 129: Bandingkan dengan, Muḥammad 'Amīm al-Barkatī, *al-Ta'rīfāt al-Fiqhiyyah*, (Bairut: Dār al-Kutb al-'Ilmiyyah, 2003), hlm. 149.

²⁸ Artikel Ikhwan Abidin Basri, *Teori Akad Dalam Muamalah*, 2000.

²⁹Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah; Sejarah, Hukum dan Perkembangannya*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2010), hlm. 21-22.

Jadi, akad pada dasarnya dititik beratkan pada kesepakatan antara kedua belah pihak yang ditandai dengan ijab dan kabul, yang mana ijab dan kabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu kerelaan atau keridhaan dalam berakad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih.

2. Pengertian *Ijārah*

Secara etimologi, kata *ijārah* berasal dari bahasa Arab, yakni *al-ijāratu*. Kata ini bentuk *masdar* atau dasarnya *ajara – ajran – ujuuran - ijāratan*, artinya memberi upah, mempekerjakan atau menyewakan.³⁰ Dalam istilah ekonomi islam, *ijārah* di ambil dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-‘Iwadh* atau penggantian. Dari sebab itulah ats-Tsawabu dalam konteks pahala dinamai juga dengan istilah *al-Ajruh* atau upah.³¹ Menurut al-Zuhaili,³² dan al-Ahmadi,³³ arti kata *ijārah* adalah upah dan memberi pekerjaan. Dari makna ini pula maka pahala (seorang muslim atas ibadah yang telah dilakukannya) juga disebut dengan *al-ajrun*.³⁴

Sedangkan secara terminologi, ada beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Syafi’iyah, *ijārah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.³⁵ Menurut Hanafiyah bahwa *ijārah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.³⁶ Sedangkan Ulama Malikiyah dan Hanabilah, memberikan pendapat bahwa *ijārah* yaitu menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan *ijārah* sebagai jual beli jasa (upah-

³⁰A. W. Munawwir dan M. Fairuz, *Kamus...*, hlm. 9.

³¹ Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan, Safiuddin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Cet. Ke-1, hlm. 277.

³²Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Syafi’i al-Muyassar*, (Terj: Muhammad Afidi dan Abdul Hafiz), Jilid 2, Cet. 3, (Jakarta: Almahira, 2017), hlm. 37

³³Abd al-‘Aziz Mabruk al-Ahmadi, dkk, *al-Fiqh al-Muyassar*, (Terj: Izzudin Karimi), Cet. 3, (Jakarta: Darul Haq, 2016), hlm. 387:

³⁴Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Cet. 4, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 277.

³⁵ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 121.

³⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 114.

mengupah), yakni mengambil mengambil manfaat tenaga manusia, yang ada manfaat dari barang.³⁷

Adapun menurut al-Nawawi, dikutip oleh al-Zuhaili, bahwa *ijārah* adalah kepemilikan manfaat dengan adanya *'iwadh* (pengganti atau upah). Maksudnya adalah segala sesuatu yang di dalamnya terdapat kepemilikan suatu manfaat, maka harus diberi upah atau pengganti untuk kepemilikan manfaat tersebut.³⁸ Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ³⁹

Akad (perjanjian) atas suatu manfaat yang dilakukan dengan pembayaran ganti atau upah (*'iwadh*).

Makna ini menunjukkan bahwa *ijārah* berupa perjanjian atas suatu manfaat. Manfaat dalam hal ini bisa saja di dalam bentuk pemanfaatan beda atau kerja. Menurut Khathib al-Syarbini mengemukakan *ijārah* ialah akad atas suatu manfaat yang dikehendaki, diketahui dapat diserahkan yang bersifat mubah dengan kompensasi (*'iwad* atau pengganti) yang diketahui oleh masing-masing pihak.

Adapun pendapat lain tentang *ijārah* yang dikemukakan oleh Quraish Shihab, *ijārah* berarti upah mengupah ataupun sewa menyewa untuk semua jenis kegiatan atau transaksi. Mengacu pada pengertian ini, *ijārah* mencakup makna mengupah seseorang lantaran telah memberikan jasanya, atau boleh jadi mengupah dengan benda karena adanya pihak lain yang menggunakan barang tersebut.⁴⁰ Sedangkan menurut Mardani, *ijārah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan upah-mengupah atas satu jasa dalam waktu tertentu.⁴¹

³⁷ Rahmat Syafei, *Loc. cit.*

³⁸ Muhammad al-Zuhaili, *al-Mu'tamad fi al-Fiqh al-Syafi'i*, Juz 3, (Damaskus: Dar al-Qalam, 2011), hlm. 211.

³⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Terj: Abu Aulia dan Abu Syaqqina), Jilid 5, (Jakarta: Republika, 2018), hlm. 114.

⁴⁰ M. Quraish Shihab, *Yang Hilang Dari Kita Akhlak*, (Tangerang: Lentera Hati, 2016), hlm. 266.

⁴¹ Mardani, *Hukum Islam dalam Hukum Positif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), hlm. 390.

Dalam kesempatan lain, Mardani menyebutkan bahwa *ijārah* ini dalam bentuk pembayaran sewa ataupun pembayaran jasa.⁴²

Merujuk pada rumusan *ijārah* tersebut di atas, maka dapat dibuat satu rumusan baru bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atas suatu manfaat baik berupa barang atau benda, seperti rumah dan mobil, maupun berupa jasa atau keahlian seperti mengerjakan suatu yang diperjanjikan dengan adanya pembayaran upah, yang dalam praktiknya merupakan transaksi objek barang ataupun jasa dengan pemberian imbalan atau upah. Jasa tersebut dapat berupa tenaga, pikiran, tempat tinggal, hewan, dan lain sebagainya.

3. Pengertian *al-manfa'ah*

Secara etimologi, kata *al-manfa'ah* dalam frasa *ijārah bi al-manfa'ah* berarti suatu manfaat. Kata *manfa'ati* berarti memberi manfaat, berfaedah dan berguna.⁴³ Kata *manfa'ati* sendiri merupakan bentuk tunggal, sementara bentuk jamak atau pluralnya adalah *manaafi'*, maknanya juga sama, yaitu manfaat, faedah, guna, atau keuntungan.⁴⁴

Adapun secara terminologi, *al-manfa'ah* adalah sesuatu yang dapat memberikan keuntungan dan kebaikan bagi seseorang sebagai hasil dari apa yang telah dikerjakannya. *Al-manfa'ah* dalam konteks *ijārah bi al-manfa'ah* berarti perjanjian sewa-menyewa atas suatu barang di mana satu pihak memberikan barang, dan di pihak lain memanfaatkan kegunaan barang yang disewakan itu. Makna tersebut berbeda dengan istilah *ijārah bi al-'amal*, merupakan bentuk kedua dari konsep *ijārah*, yaitu akad sewa-menyewa atas suatu pekerjaan dengan adanya imbalan.⁴⁵

⁴²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2013), hlm. 247.

⁴³A. W. Munawwir dan M. Fairuz, *Kamus al-Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 2007), hlm. 1448.

⁴⁴S. Askar, *Kamus Arab Indonesia Al-Azhar: Terlengkap, Mudah dan Praktis*, (Jakarta: Senayan Publishing, 2009), hlm. 948.

⁴⁵Amran Suadi dan Mardi Candra, *Politik Hukum: Perspektif Hukum Perdata dan Pidana Islam serta Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 488.

Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa akad *ijārah bi al-manfa'ah* tersusun dari tiga kata yaitu akad, *ijārah* dan *al-'manfa'ah*. Akad *ijārah bi al-manfa'ah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa di dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut.⁴⁶ Di dalam catatan Soemitra, *ijārah bi al-manfa'ah* tersebut sama dengan *ijārah al-'ain* (*muṭlaqah*) atau *'alā al-a'yān*, artinya akad sewa atas manfaat barang. *Ijārah* jenis ini digunakan untuk penyewaan aset dengan tujuan untuk menganbil manfaat dari aset.⁴⁷

Ijārah manfaat atau disebut dengan *ijārah al-manfa'ah* atau *ijārah bi al-māl*, merupakan *ijārah* dalam bentuk pemanfaatan suatu barang atau harta. Para Ulama sepakat tentang *ijārah* bentuk ini apabila jenis harta ataupun barang yang disewakan tidak menyalahi ketentuan syarak. Misalnya, sewa-menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan benda atau harta lainnya.⁴⁸

Dalam beberapa literatur, penamaan *ijārah bi al-manfa'ah* sering disebut dengan *ijārah al-'ain*. Ini seperti dalam tulisan Ghazaly dan kawan-kawan bahwa *ijārah al-'ain* adalah akad sewa-menyewa yang apabila menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda.⁴⁹ Demikian juga dalam catatan Remy Sjahdeini,⁵⁰ dan Nurhayati.⁵¹ Menurut menggunakan istilah *ijārah al-'ain* untuk memakai makna *ijārah bi al-manfa'ah*.

⁴⁶Muhammad Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah Kajian Komprehensif tentang Teori Hukum Ekonomi Islam dan Penerapannya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penerapannya dalam Perundang-Undangan*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2011), hlm. 180.

⁴⁷Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 117.

⁴⁸Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, (terj: Fuad Syaifudin Nur), Jilid 2, (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2016), hlm. 410.

⁴⁹Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh...*, hlm. 285.

⁵⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah: Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, Cet. 3, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 271.

⁵¹Nurhayati dan Ali imran Sinaga, *Fiqh dan Usul Fiqh*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 172.

Dari beberapa pengertian di atas, dapat diketahui bahwa konsep *ijārah* atau sewa-menyewa itu ada di dalam bentuk menyewa benda untuk diambil manfaatnya, ada juga di dalam bentuk menyewa orang untuk dimanfaatkan tenaga ataupun pekerjaannya. Untuk jenis sewa menyewa pertama sebelumnya disebut dengan *ijārah bi al-manfa'ah* atau *ijārah al-'ain*. Dengan begitu, dapat diulas di dalam pengertian baru bahwa *ijārah bi al-manfa'ah* merupakan peristiwa hukum berupa kontrak atau perjanjian antara satu orang dengan orang lain dalam bentuk sewa-menyewa suatu barang untuk diambil manfaat dari barang tersebut dan tidak menjadikan kepemilikan barang itu berpindah dari yang menyewakan kepada si penyewa.

B. Landasan Hukum, Rukun dan Syarat *Ijārah bi al-Manfa'ah*

1. Landasan Hukum Akad *ijārah bi al-Manfa'ah*

Hukum Islam mengakui akad *ijārah* dalam jenis kerja maupun mengambil manfaat dari suatu barang sebagai salah satu bentuk muamalah yang dibolehkan dan mendapat legitimasi hukum, sebagai bagian dari kenyataan bahwa masyarakat Islam membutuhkan jalinan kontrak antar kelompok masyarakat. Dalam praktik *ijārah*, ada yang memiliki kebutuhan menyewa pekerjaan orang untuk mengerjakan sesuatu, atau memberikan jasanya sebagai pekerja, sehingga antara dua pihak yang berkepentingan tersebut satu sama lain saling berinteraksi serta menguntungkan, yaitu adanya manfaat yang diperoleh dari yang menyewa kerja dan imbalan bagi pekerja. Dalam praktik yang lain, ada orang yang memiliki suatu barang, dan ingin disewakan kepada orang lain untuk diambil manfaatnya. Kerja sama semacam ini juga dilegalkan dalam Islam.

Dalam pemahaman Islam, para Ulama sepakat bahwa akad *ijārah bi al-manfa'ah* dibolehkan secara hukum. Imam al-Mawardi seorang Ulama kalangan Syafi'iyah mengemukakan bahwa akad *ijārah* atas suatu manfaat dibolehkan

berdasarkan pendapat para sahabat dan tabi'in.⁵² Hubairah menyebutkan bahwa Ulama sepakat tentang kebolehan melakukan akad *ijārah bi al-manfa'ah* yaitu satu kepemilikan atas manfaat yang dilakukan dengan penggantian upah.⁵³ Demikian juga diulas oleh Syarqawie, bahwa umat Islam pada masa sahabat telah berijma bahwa ijarah dibolehkan sebab membawa manfaat bagi manusia.⁵⁴ Hanya saja, *ijārah bi al-manfa'ah* ini dilarang dalam hal penyewaan tanah. Hal ini sebagaimana terbaca dengan jelas dalam hadis riwayat Muslim sebagai berikut:

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ يَحْيَى أَخْبَرَنَا يَزِيدُ بْنُ زُرَيْعٍ عَنْ أَيُّوبَ عَنْ نَافِعٍ أَنَّ ابْنَ عُمَرَ كَانَ يُكْرِي مَزَارِعَهُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَفِي إِمَارَةِ أَبِي بَكْرٍ وَعُمَرَ وَعُثْمَانَ وَصَدْرًا مِنْ خِلَافَةِ مُعَاوِيَةَ حَتَّى بَلَغَهُ فِي آخِرِ خِلَافَةِ مُعَاوِيَةَ أَنَّ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ يُحَدِّثُ فِيهَا بِنَهْيٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَدَخَلَ عَلَيْهِ وَأَنَا مَعَهُ فَسَأَلَهُ فَقَالَ كَانَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَنْهَى عَنْ كِرَاءِ الْمَزَارِعِ فَتَرَكَهَا ابْنُ عُمَرَ بَعْدَ وَكَانَ إِذَا سُئِلَ عَنْهَا بَعْدَ قَالَ رَعِمَ رَافِعُ بْنُ خَدِيجٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْهَا وَحَدَّثَنَا أَبُو الرَّبِيعِ وَأَبُو كَامِلٍ قَالَا حَدَّثَنَا حَمَّادٌ ح وَحَدَّثَنِي عَلِيُّ بْنُ حُجْرٍ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ كِلَاهُمَا عَنْ أَيُّوبَ بِهَذَا الْإِسْنَادِ مِثْلَهُ وَزَادَ فِي حَدِيثِ ابْنِ عُثَيْبَةَ قَالَ فَتَرَكَهَا ابْنُ عُمَرَ بَعْدَ ذَلِكَ فَكَانَ لَا يُكْرِيهَا. °°

Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Yahya telah mengabarkan kepada kami Yazid bin Zurai' dari Ayyub dari Nafi' bahwa pada masa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam, Ibnu Umar biasa menyewakan tanah ladangnya, dan di masa pemerintahan Abu Bakar, Umar, Utsman sampai awal pemerintahan Mu'awiyah, dan di akhir pemerintahan Mu'awiyah, Rafi' bin Khadij mengabarkan larangan Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam akan perbuatan seperti itu, maka Ibnu Umar pergi bersamaku menemui Rafi' untuk mengecek kebenaran perkataannya. Rafi'

⁵² Abi al-Hasan al-Mawardi, *al-Hawi al-Kabir fi Fiqh Mazhab al-Imam al-Syafi'i*, Juz 7, (Bairut: Dar al-Kutb al-'Ilmiyyah, 1994), hlm. 388.

⁵³ Hubairah al-Baghdadi al-Hanbali, *Ijma' al-A'imma al-Arba'ah wa Ikhtilafuhum*, Juz 2, (Tp: Dar al-'Ulla, 2009), hlm. 61.

⁵⁴ Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: IAIN Antarasi Press, 2015), hlm. 26.

⁵⁵ Abū al-Ḥusain Muslim al-Ḥajjaj al-Qusyairī, *Ṣaḥīḥ Muslim*, (Riyadh: Dār al-Salām, 2000), hlm. 559.

menjawab; Memang, Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang menyewakan tanah perkebunan. Semenjak mendengar penuturan Rafi', akhirnya Ibnu Umar menghentikan usahanya menyewakan tanah perkebunannya. Dan apabila dia ditanya orang; kenapa dia berhenti? dia menjawab; Rafi' bin Khadij mengatakan bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang perbuatan seperti itu. Dan telah menceritakan kepada kami Abu Rabi' dan Abu Kamil keduanya berkata; Telah menceritakan kepada kami Hammad. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepadaku Ali bin Hujr telah menceritakan kepada kami Isma'il keduanya dari Ayyub dengan isnad seperti ini, dan dalam hadits Ibnu Ulayyah ada tambahan, dia berkata; Setelah itu Ibnu Umar meninggalkan sewa menyewa tanah. (HR. Muslim).

Berdasarkan analisis hadits di atas disebutkan bahwa praktik *ijārah bi al-manfa'ah* kategori penyewaan sawah telah ada pada masa Rasulullah Saw dan sahabat, dan penyewaan tanah tersebut dilakukan secara langsung oleh Ibn Umar. Hanya saja, Nafi' menemukan ada riwayat Rasulullah Saw yang melarang penyewaan tanah, setelah itu Ibn Umar menghentikan bisnisnya. Meskipun demikian, ada riwayat yang mengkhususnya larangan penyewaan tanah tersebut. Hal ini seperti disebut dalam hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud, di mana penyewaan tanah yang dilarang Rasulullah Saw itu berupa sewa tanah dengan mengambil upah dari hasil tanah itu, adapun yang dibolehkan Rasulullah Saw ialah pembayaran sewa dengan menggunakan emas atau perak. Hal tersebut dapat dipahami dalam riwayat hadis berikut ini:

حَدَّثَنَا عُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ هَارُونَ أَخْبَرَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ سَعْدٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِكْرِمَةَ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ الْحَارِثِ بْنِ هِشَامٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ أَبِي لَيْبَةَ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَنَاهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.⁵⁶

Telah menceritakan kepada kami Utsman bin Abu Syaibah?, telah menceritakan kepada kami Yazid? bin Harun telah mengabarkan kepada kami Ibrahim bin Sa'd dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin

⁵⁶Abī Dāwud, *Sunan Abī Dāwud*, (Riyadh: Bait al-Afkār al-Dauliyyah, 1420 H), hlm. 570.

Al Harits bin Hisyam dari Muhammad bin Abdurrahman bin Abu Labibah dari Sa'id bin AlMusayyab, dari Sa'd ia berkata; dahulu kami menyewakan tanah dengan upah tanaman yang tumbuh di atas sungai-sungai kecil serta sungai-sungai yang mengalir airnya tersebut. Kemudian Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang kami dari hal tersebut dan beliau memerintahkan kami untuk menyewakannya dengan upah emas atau perak". (HR. Abī Dāwud).

Dari pemahaman hadits yang diriwayatkan oleh Abi Dawud ini merupakan kompromi atas dalil hadis yang melarang untuk melakukan sewa-menyewa tanah secara khusus. Melalui hadis tersebut, *ijārah bi al-manfa'ah* dibenarkan sepanjang uang atau ongkos sewanya itu bukan diambil dari hasil panen sawah atau ladang melainkan harta yang lainnya seperti emas dan perak, atau untuk saat ini bisa dalam bentuk uang kertas, atau bisa juga sesuatu yang berharga lainnya.

Dasar hukum *ijārah bi al-manfa'ah* mengacu pada kadiyah fikih (*qa'idah al-fiqhiyyah*), yaitu tentang hukum asal muamalah itu dibolehkan di dalam Islam. Adapun kaidahnya seperti berikut ini:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.⁵⁷

Hukum asal dalam semua bentuk muamalah ialah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Kaidah tersebut ditemukan dalam banyak kitab fikih. Seperti diulas oleh Hasanuddin, kaidah tersebut di atas ditemukan dalam *al-Asybah wa al-Naza'ir* karya Zainal Abidin dan di dalam kitab *Nail al-Authar* karya Imam al-Syaukani.⁵⁸ Menurut Ibn Taimiyah, seperti dikutip oleh Pranadita, bahwa hukum asal di dalam muamalah adalah pemaafan, tidak ada yang diharamkan kecuali diharamkan oleh Allah Swt.⁵⁹

⁵⁷ A.Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Cet. 8, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 130-131.

⁵⁸ Maulana Hasanuddin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 1.

⁵⁹ Nugraha Pranadita, *Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual: Berdasarkan Prinsip Syariah dan Implementasinya pada Negara Kesejahteraan*, (Yogyakarta: Deepublis Budi Utama, 2018), hlm. 108.

Mengamati kaidah hukum tentang jenis dan bentuk muamalah asalnya dihالalkan atau dibolehkan. Namun kebolehan tersebut dibatasi pada ada tidaknya dalil yang justru melarangnya. Menurut Yusuf al-Qaradhawi, kaidah tersebut di atas bermakna bahwa hukum dasar muamalah adalah dibolehkan, kecuali jika ada yang shahih, *sabit*, dan tegas *dalalah*-nya (ketepatan penggunaannya sebagai dalil) yang melarang serta mengharamkannya, jika ada maka nash itulah yang dipegang.⁶⁰ Di dalam kesempatan lain, al-Qaradhawi juga menyebutkan bahwa kaidah tersebut menjadi alasan kenapa semua jenis muamalah itu dibolehkan dalam Islam. Tetapi kebolehannya itu dibatasi oleh ada tidaknya dalil yang justru mengalihkan hukum boleh itu.⁶¹

Dalil yang mengecualikan kebolehan muamalah sebagaimana dimaksud dalam kaidah di atas adalah dalil-dalil hukum Islam, seperti ada tidaknya dalil di dalam Alquran, hadis, ijmak, qiyas dan lainnya. Salah satu contoh misalnya dalam jual beli, maka semua jenis jual beli pada asalnya dibolehkan dalam Islam. Hanya saja, ada dalil-dalil yang melarang adanya jual beli barang yang haram, jual beli yang di dalamnya mengandung unsur riba, jual beli objek barang yang belum ada atau belum jelas. Termasuk yang menjadi landasan muamalah itu diharamkan adalah ada tidaknya unsur pembatal akad, seperti ada tidaknya penipuan, riba, ketidakpastian dan hal-hal lainnya yang secara hukum bisa menggugurkan akad. Adapun unsur-unsur pembatal akad yang bisa dijadikan dalil diharamkannya satu muamalah adalah sebagai berikut:

- a. Riba, secara bahasa berarti tambahan, bertambah atau tumbuh. Menurut istilah, riba adalah pengambila tambahan dari harta pokok atau modal secara batil.⁶² Riba diharamkan dalam Islam, sedikit maupun banyak.⁶³ Larangan

⁶⁰Yusuf al-Qaradhawi, *Tujuh Kaidah Utama Fikih Muamalat*, (Terj: Fedrian Hasmand), (Jakarta: Pustaka al-kautsar, 2014), hlm. 10.

⁶¹Yusuf al-Qaradhawi, *Kupas Tuntas Halal Haram*, (Terj: M. Tatam Wijaya), (Jakarta: Qalam, 2017), hlm. 34.

⁶²Abd. Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Edisi Revisi, Cet. 2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 94.

⁶³Said Hawwa, *al-Islam*, (terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), (Jakarta: Gema Insani Press, 2004), hlm. 524.

adanya riba dalam akad muamalah Islam memiliki banyak hikmah.⁶⁴ Yusuf al-Qaradhawi yang mengutip pendapat Imam al-Razi setidaknya menyebutkan ada empat sebab, yaitu karena riba sama halnya mengambil harta orang lain tanpa ganti yang diharamkan dalam Islam.⁶⁵ Selain itu, dapat menghalangi manusia dari bekerja, riba dapat memutus kebaikan seseorang, dan memberi jalan bagi orang kaya untuk mengambil harta orang miskin.⁶⁶ Dalam konteks sewa menyewa atau akad *ijārah* biasanya terjadi dalam bentuk akad *ijārah bi al-manfa'ah*, seperti sewa-menyewa rumah. Terkadang, pemilik rumah sewa menagih uang lebih tidak seperti yang diperjanjikan, dengan alasan pihak penyewa tidak dapat membayar uang pada waktu yang ditentukan. Kasus seperti ini juga biasa ditemukan dalam sewa kos-kosan.

- b. *Gharar*, praktik *gharar* juga dimungkinkan terjadi dalam akad *ijārah*. Secara sederhana, *gharar* diartikan sebagai sesuatu yang tidak tentu atau samar-samar.⁶⁷ Dalam pengertian lalin, *gharar* berarti segala sesuatu yang mengandung unsur ketidakpastian.⁶⁸ Dalam praktik akad *ijārah*, kasus *gharar* dimungkinkan dalam kasus *ijārah bi al-manfa'ah*, yaitu antara buruh bangunan dengan kontraktor, atau antara kontraktor dengan pemilik lahan. Sering ditemukan pihak buruh bangunan tidak menggrjakan pekerjaannya setelah upah kerja diberikan oleh kontraktor untuk masa tertentu. Atau boleh jadi antara kotraktor dengan pemilik rumah bangunan, di mana kotraktor biasa menyusutkan bahan bangunan dan tidak sesuai dengan apa yang direncanakan.

⁶⁴Asep Saepuddin Jahar, dkk., *Hukum Keluarga, Pidana dan Bisnis: Kajian Perundang-Undangan Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 276.

⁶⁵Yusuf al-Qaradhawi, *Kupas Tuntas...*, hlm. 397-398.

⁶⁶Maulana Muhammad Ali, *The Religion of Islam*, (terj: R. Kaelan dan M. Bachrun), Cet. 8, (Jakarta: Darul Kutubil Islamiyyah, 2016), hlm. 730-731.

⁶⁷Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi pasa Pasar Modal Syariah*, Cet. 3, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 30.

⁶⁸Hazeline Ayoeb, dkk, *Forever Rich: Mengelola Uang Banyak Bertambah Banyak*, (Jakarta: Mizan Publika, 2008), hlm. 164.

c. *Tadlis*, istilah *tadlis* berarti penipuan, atau sesuatu yang mengandung unsur penipuan.⁶⁹ Unsur *tadlis* bisa terjadi pada kualitas objek yang menjadi traksaki.⁷⁰ Dalam praktik akad *ijārah*, unsur *tadlis* juga dimungkinkan terjadi, di mana pihak pekerja atau kontraktor berusaha untuk meraup keuntungan sementara kualitas bangunan rumah tidak sesuai dengan yang diharapkan serta tidak sesuai dengan modal yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa secara umum unsur riba, *gharar*, dan *tadlis* dimungkinkan terjadi dalam akad-akad muamalah, termasuk dalam akad *ijārah*. Hal ini pernah diulas oleh Imam al-Mawardi, bahwa praktik atau kemungkaran-kemung-karan seperti riba, dan sesuatu yang dilarang syarat bisa terjadi dalam muamalah Islam.⁷¹ Jadi, kemungkinan-kemungkinan tersebut tergantung pada saat pelak-sanaan akad yang dilakukan kedua pihak, juga dimungkinkan terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi janji serta melakukan sesuai yang mencederai akad *ijārah*.

Berkaitan dengan sewa-menyewa dalam konteks *ijārah bi al-manfa'ah*, di dalam praktiknya dibolehkan, sebab ada dalil yang membolehkannya. Sepanjang belum ada dalil yang mengharamkannya, maka hubungan muamalah jenis *ijārah bi al-manfa'ah* ini dibenarkan dalam Islam. Bahkan, *ijārah bi al-manfa'ah* dapat memberikan manfaat dan kemaslahatan bagi masing-masing yang melaksanakan akad *ijārah bi al-manfa'ah*. Bagi penyewa bermanfaat karena ia dapat mengambil manfaat atas barang atau harta yang disewakan oleh pemiliknya, sementara bagi pemilik juga bermanfaat, karena ia mendapatkan ongkos sewa dari harta yang ia miliki.

2. Rukun dan Syarat Akad *Ijārah bi al-Manfa'ah*.

⁶⁹Abdul Manan, *Peranan Hukum Islam dalam Pembangunan Ekonomi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 169.

⁷⁰Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), hlm. 78.

⁷¹Abi al-Hasan al-Mawardi, *al-Ahkam al-Sulthaniyyah wa al-Wilayat al-Diniyyah*, (terj: Khalifur-rahman Fath dan Fathurrahman), (Jakarta: Qisthi Press, 2014), hlm. 426.

Secara umum, rukun dan syarat akad *ijārah bi al-manfa'ah* sama seperti syarat dan rukun *ijārah* pada umumnya, hanya saja lafaz akad dan objek yang disewakan berbeda dengan *ijārah bi al-'amal*. Para Ulama khususnya kalangan Ḥanafiyah dengan jumhur Ulama sering berbeda pendapat yang tidak begitu signifikan dalam menetapkan mana yang menjadi rukun suatu akad muamalah. Perbedaannya seputar penetapan unsur apa saja yang menjadi bagian dari rukun *ijārah*. Menurut kalangan Ḥanafiyah, seperti disebutkan oleh Ghazaly, bahwa rukun akad *ijārah bi al-manfaah* hanya ijab-kabul atau *ṣighah al-'aqd*. Sementara itu, menurut jumhur Ulama, rukun *ijārah bi al-manfa'ah* ada empat, yaitu:⁷²

- a. Dua orang yang berakad, yaitu pihak yang menyewakan atau *musta'jir* dan pihak yang menyewa atau *muajjir*. Keduanya ialah bagian yang harus dipenuhi dari akad. Apabila salah satunya tidak ada, misalnya tidak ada yang menyewa atau tidak ada yang menyewakan, tentu tidak bisa dikatakan akad sewa menyewa.⁷³
- b. Ijab-kabul, merupakan inti dari akad *ijārah*. Sebab, ijab-kabul sebagai serah terima manfaat dari penyewa dengan orang yang menyewa.
- c. Sewa atau imbalan, merupakan upah yang diberikan. Dalam kasus sewa-menyewa, orang yang menyewa wajib memberikan upah kepada penyewa. Di dalam konsep *ijārah bi al-manfa'ah*, pihak yang menyewa suatu harta wajib memberikan upah kepada pihak yang menyewakan.
- d. Manfaat, merupakan sesuatu yang menjadi objek dalam akad *ijārah*.⁷⁴

Keempat rukun di atas merupakan unsur-unsur yang membentuk akad *ijārah bi al-manfa'ah*. Dua orang yang berakad dalam kasus sewa menyewa dapat diberi pemisalan adalah antara penyewa dan orang yang menyewakan. Kemudian unsur ijab kabul juga sangat penting, sebab ia bagian dari serah

⁷²Abdul Rahman Ghazaly, , Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 278

⁷³Ahmad Sarwat, *Fiqh Mu'amalat*, (Tp: Kampus Syariah, 2009), hlm. 41.

⁷⁴Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalah...*, hlm. 278.

terima apa yang disewakan. Imbalan juga menjadi unsur yang tidak dapat dipisahkan, bahkan menjadi konsekuensi logis yang harus dipenuhi oleh seorang penyewa lantaran telah menikmati hasil dari kerja seseorang.

Adapun syarat-syarat akad *ijārah bi al-manfaah* sebagaimana yang ditulis oleh al-Jazā'irī minimal ada tiga, yaitu:⁷⁵

- a. Nilai manfaat atau jasa harus diketahui, seperti sawah yang ambil manfaat darinya, kebun, bidang untuk ditunggangi, penjahit pakaian yang sedang digunakan jasa kerjanya, tukang bangunan yang dimanfaatkan kerjanya dan lain-lain. Sebab akan *ijārah* sama seperti jual beli di mana barang yang diperjual-belikan harus diketahui.
- b. Jasa atau barang yang disewakan ialah hal yang mubah. Maka tidak boleh menyewa budak perempuan untuk melakukan komersialisasi seksual, atau seorang perempuan diminta menyanyi atau meratap. Tidak dibolehkan bagi pemilik harta menyewakan harta yang belum jelas kepemilikannya, serta tidak boleh menyewa barang yang diharamkan. Dalam hal ini, para fuqaha menyebutkan syarat ini sangat penting. Artinya, objek atau jenis barang yang disewakan harus jelas dan dengan tujuan yang jelas pula.⁷⁶
- c. Mengetahui besaran upah. Artinya, status upah harus diketahui, karena ia adalah pengganti (alat tukar) dalam transaksi tukar menukar, sehingga ia harus diketahui sebagaimana harga barang dalam jual beli.⁷⁷

Terpenuhinya syarat-syarat di atas memberi kesimpulan tentang sahnya akad *ijārah bi al-manfa'ah* yang dilakukan. Pemenuhan syarat pertama sangat penting, sebab barang atau jasa yang menjadi objek akad *ijārah* cenderung sama seperti objek pada jual beli. Untuk syarat kedua juga cukup penting. Tidak

⁷⁵Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Minhaj al-Muslim*, (terj: Syaiful, dkk), (Surakarta: Ziyad Books, 2018), hlm. 503.

⁷⁶Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arbaah* (Terj: Arif Munandar), Jilid 4, Cet. 2, (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2017), hlm. 152-156.

⁷⁷Abd al-'Aziz Mabruk al-Ahmadi, dkk., *al-Fiqh...*, hlm. 389.

terpenuhinya kejelasan tentang mubah tidaknya harta atau barang yang menjadi objek *ijārah* secara hukum tidak memenuhi syarat *syar'ī* sehingga akadnya tidak sah. Demikian juga dalam syarat ketiga mengenai harga atau besaran upah, keduanya harus sepakat besaran upah yang akan diterima oleh salah satu pihak sebagai konsekuensi atas pemanfaatan harta yang diberikan oleh penyewa. Untuk itu, semua rukun dan syarat yang telah diulas di atas cukup menjadi jaminan *ijārah bi al-manfa'ah* sah secara hukum.

C. Berakhirnya Akad *Ijārah bi al-Manfa'ah*

Akad muamalah dapat berakhir dengan sendirinya ketika telah memenuhi syarat-syarat akad. Misalnya, antara kedua belah pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing, atau ada hal-hal lain yang mengharuskan akad muamalah itu dihentikan. Dalam konteks hukum *ijārah bi al-manfaah* juga akad berakhir ketika syarat yang mendahuluinya telah terpenuhi. Di dalam catatan al-Zuhaili, dikemukakan minimal empat hal yang mengakibatkan akad *ijārah bi al-manfa'ah* berakhir, yaitu sebagai berikut.⁷⁸

1. Sebab meninggal dunia, para Ulama masih berbeda pendapat tentang apakah meninggal dunia bisa mengakhiri akad *ijārah bi al-manfaah* atau tidak. Ulama kalangan mazhab Hanafi berpendapat bahwa apabila di dalam sewa-menyewa salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian akad sewa secara sendirinya terhenti. Akad *ijārah* bersifat mengikat, akan tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak secara hukum.⁷⁹

Hak-hak yang ada dalam akad *ijārah* menurut pendapat Ulama Hanafiyah adalah hak manfaat bukan hak materi, sedangkan yang dapat diwariskan

⁷⁸Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, hlm. 133-134.

⁷⁹Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh...*, hlm. 283.

menurut mereka hanya bersifat materi saja.⁸⁰ Alasan mazhab Hanafi adalah hak manfaat tidak dapat diwariskan karena warisan disyaratkan adanya kepemilikan dari suatu barang. Karena itu, akad *ijārah* perlu diperbarui dengan ahli warisnya sehingga akad mereka tetap berada dengan pemiliknya.⁸¹ Jadi, pandangan mazhab Hanafi ini lebih kepada upaya memastikan keberlangsungan *ijārah bi al-manfa'ah*. Bagi ahli waris masing-masing pihak (penyewa dan yang menyewakan benda ataupun lahan tanah) dapat secara hukum menggantikan para pihak namun wajib membuat akad yang baru.

Berbeda dengan pendapat di atas, jumhur Ulama, yaitu Ulama di kalangan mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hanbali, berpandangan bahwa meninggalnya salah satu pihak yang berakad tidak menghentikan *ijārah bi al-manfa'ah*. Bagi jumhur Ulama, akad *ijārah bi al-manfa'ah* tidak batal (*fasakh*) dengan meninggalnya satu pelaku akad, karena akadnya adalah akad *lazim* (mengikat) seperti jual beli, yaitu penyewa memiliki kepemilikan yang *lazim* atas manfaat barang.⁸² Dengan begitu cukup jelas banyak jumhur Ulama memandang di dalam akad *ijārah bi al-manfa'ah* itu ada unsur kepemilikan di dalamnya, oleh sebab itu jika satu pihak meninggal dunia maka dapat digantikan kepada ahli warisnya tanpa harus memperbarui akad antara keduanya.

2. Sebab pengguguran akad, akad *ijārah bi al-manfa'ah* akan gugur apabila kedua pihak penyewa dan orang yang menyewakan sepakat menggugurkan kontrak mereka. Hal ini secara ijmak dibolehkan oleh Ulama. Artinya, kedua belah pihak yang telah setuju untuk menggugurkan kontrak sewa, maka kontrak itu dengan sendirinya akan berakhir. Yang terpenting di sini adalah adanya persetujuan dari kedua belah pihak tanpa merugikan di pihak lain.

⁸⁰Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Cet. 3, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 15.

⁸¹Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, (Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), hlm. 429-430.

⁸²Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam...*, hlm. 430.

3. Sebab rusaknya barang, dalam konteks ini, Ulama juga sepakat bahwa jika objek barang sewa itu mengalami kerusakan, maka akad sewa berakhir dengan sendirinya. Hanya saja, para Ulama mengkhususkan bahwa berakhirnya *ijārah bi al-manfa'ah* terhadap objek benda yang spesifik dan memiliki manfaat yang spesifik pula, misalnya sewa menyewa satu jenis baju yang spesifik. Apabila baju yang memiliki manfaat khusus tersebut rusak, maka akadnya berakhir, sebab tidak mungkin mengganti dengan baju yang lain, sebab manfaat yang akan diambil akan berbeda.
4. Sebab habis waktu, akad *ijārah bi al-manfa'ah* akan habis dengan sebab habisnya masa ijarah kecuali karena uzur (halangan), karena sesuatu yang ditetapkan sampai pada batas tertentu maka ia dianggap habis ketika sampai pada batasnya itu. Oleh karena itu, akad *ijārah bi al-manfa'ah* menjadi batal dengan sebab habisnya masa *ijārah bi al-manfa'ah*. Berbeda jika ada uzur, seperti masa *ijārah bi al-manfa'ah* habis dan di tanah yang disewa terdapat tanaman yang belum dapat dipanen. Dalam hal ini, tanaman tersebut dibiarkan sampai bisa dipanen, namun ada kewajiban membayar upah umum.

Selain empat sebab di atas, sebab lainnya yaitu ketika penyewa tidak bisa membayar sewa.⁸³ Secara logis, penyewa yang tidak mampu lagi membayarkan uang sewanya, maka pemilik lahan sawah, ladang ataupun rumah yang disewakan itu berhak untuk menggugurkan atau membatalkan akad *ijārah bi al-manfa'ah*. Pemilik objek sewa mempunyai hak penuh atas penguasaan objek sewa itu, dan ia juga memiliki hak untuk mengakhiri akad *ijārah bi al-manfa'ah* di saat penyewa tidak mampu lagi untuk membayar uang sewa.

Dengan beberapa perbedaan pendapat di atas, maka timbul anggapan pada masyarakat yang mayoritas mengikuti pendapat jumbuh Ulama, yaitu akad tidak putus apabila salah satu pihak meninggal dunia, serta pemilik baru dari objek yang disewakan tidak boleh memutus akad sewa selama jangka waktu akad masih berlangsung.

⁸³Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba, 2009), hlm. 214.

D. Teori 'Urf Yang Berlaku Umum Dalam Masyarakat

Secara etimologi 'urf berasal dari kata 'arafa, ya'rifu, sering diartikan dengan *al-ma'ruf* dengan arti "sesuatu yang dikenal", atau berarti yang baik. Kalau dikatakan (si Fulan lebih dari yang lain dari segi 'Urf-nya), maksudnya bahwa si Fulan lebih dikenal dibandingkan dengan yang lain. Pengertian "dikenal" ini lebih dekat kepada pengertian "diakui" oleh orang lain. Sedangkan secara terminology kata 'urf, mengandung makna sesuatu yang telah terbiasa (di kalangan) manusia atau sebagian mereka dalam hal *muamalat* (hubungan kepentingan) dan telah melihat/tetap dalam diri-diri mereka dalam beberapa hal secara terus-menerus yang diterima oleh akal yang sehat. 'Urf lahir dari hasil pemikiran dan pengalaman manusia.⁸⁴

Banyak kaidah ushul fikih yang membicarakan tentang 'urf umat Islam. Hal itu dapat dijadikan pijakan dalam merumuskan hukum positif di Indonesia. Salah satu kaidahnya yaitu:

الثَّابِتُ بِالْعُرْفِ كَالثَّابِتِ بِالشَّرْعِ

Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan, sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara' (selama tidak bertentangan dengan syari'at).

'Urf berlaku umum yaitu 'urf yang berlaku dalam mayoritas kasus yang terjadi di tengah-tengah masyarakat, dan keberlakuannya dianut oleh mayoritas masyarakat. Dengan kata lain, 'urf adalah aturan-aturan yang telah ada dalam masyarakat yang telah berlaku sebagai sebuah pedoman atas dasar kebiasaan sehari-hari yang tidak menyalahi aturan hukum fikih.

⁸⁴ A. Basiq Djalil, *Ilmu Ushul Fiqh 1 & 2*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2010), hlm. 162.

BAB TIGA

ANALISIS PEMBARUAN AKAD SEWA LAHAN TOWER SELULAR PADA PT. HARIS PRIMA INDO DITINJAU DALAM PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH BI AL-MANFA'AH*

A. Profil PT. Haris Prima Indo Kota Banda Aceh

1. Sejarah Berdirinya PT. Haris Prima Indo

PT. Haris Prima Indo Kota Banda Aceh beralamat di Batoh, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, tepatnya di Jln. Mr. Teuku Moh. Hasan, letaknya berdekatan dengan terminal Batoh.⁸⁵ PT. Haris Prima Indo, disingkat dengan HPI adalah satu perusahaan yang bergerak di bidang jasa pelaksana bidang konstruksi dan perdagangan umum. Sejarah berdirinya perusahaan berawal dari pengalaman bekerja di dunia telekomunikasi di dalam pembangunan BTS (*Base Transceiver Station*) di wilayah Aceh untuk pekerjaan Sitac (*Site Acquisition*) dan CME (*Civil Mechanical Electrical*) pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2006.

Pada tahun 2003 didirikan CV. Haris Prima di mana turut menangani satu pekerjaan Project BRR (NGO) pembangunan perumahan IOM tahun 2006 sampai dengan tahun 2007, pekerjaan instalasi air bersih dari American Red Cross (ARC) pada tahun 2009 menangani proyek Pemerintah Daerah (PEMDA) dalam proyek pembangunan pemecah ombak (Jetty) pada tahun 2010 sampai dengan 2011. Pada tahun 2010, maka didirikan PT. Haris Prima Indo dengan *Main Bussiness* sebagai *Service Provider* di dunia telekomunikasi dalam hal memberikan jasa *Site Survey*, *Site Acquisition* (Sitac), *Civil Mechanical Electrical* (CME) dan *Site Maintenance Service*.

Sebagai *Local Company* yang berdiri di Aceh, dengan pengalaman relatif cukup lama sebagai penyedia barang dan jasa di bidang telekomunikasi

⁸⁵Diakses melalui: <http://googlemaps.com>, tanggal 10 Agustus 2020.

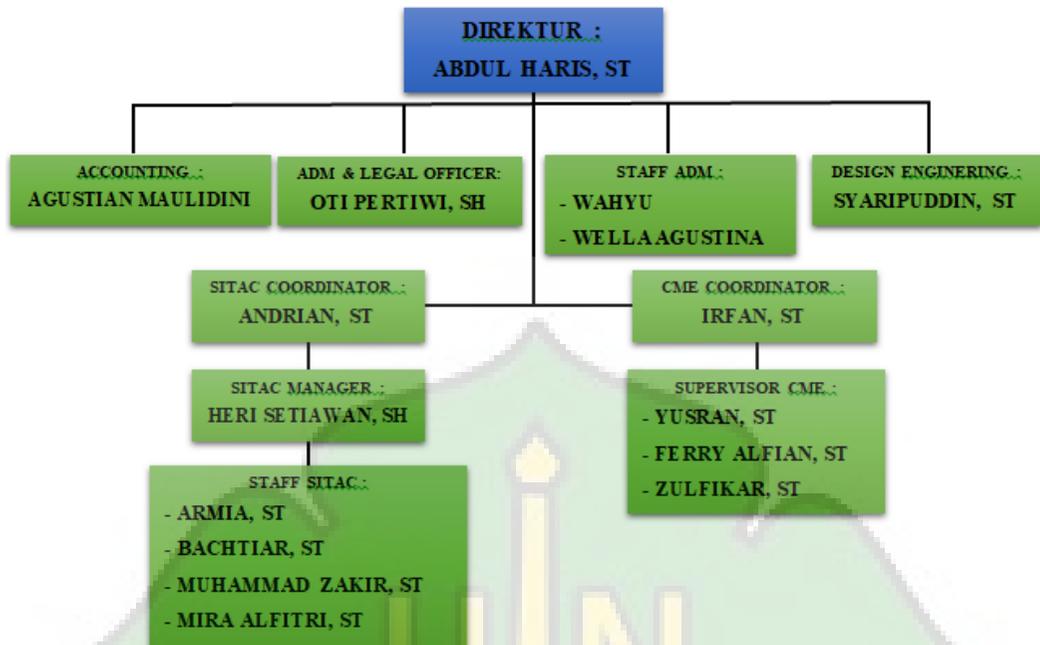
PT. Haris Prima Indo memiliki keunggulan yaitu lebih mengenal kondisi wilayah Aceh dan Sumatera Utama dalam hal kultur masyarakat, Sumber Daya Alam (SDA), serta Sumber Daya Manusia (SDM), sehingga dapat memberikan kontribusi lebih pada pembangunan tower BTS dari mulai pekerjaan Survey, Sitac, serta pembangunan infrastruktur tower BTS secara efektif dan efisien.

PT. Haris Prima Indo berkomitmen memberikan layanan terbaik, berguna untuk mencapai ekspektasi serta kepuasan *customer* melalui cara menjalin relasi dan komunikasi serta koordinasi yang baik dalam melakukan pekerjaan, serta bisa menyelesaikan pekerjaan secara tepat waktu sesuai dengan target (*schedule*) yang direncanakan dengan kualitas pekerjaan yang terbaik selaras dengan spesifikasi. Dalam hal Sumber Daya Manusia (SDM), PT. Haris Prima Indo terus berusaha di dalam meningkatkan mutu dan kesejahteraan tenaga kerja, dengan cara memberi pelatihan-pelatihan *training* bersertifikasi. Melalui program jenjang kepegawaian (peningkatan karir), PT. Haris Prima Indo mengembangkan kreatifitas, memberi kesempatan yang luas untuk berinovasi kepada seluruh karyawan. Memberikan perlindungan kepada karyawan sebagai peserta Jamsostek sebagai keikutsertaan program pemerintah, dan mengikuti program K3 bersertifikasi sesuai ketentuan Depnaker.⁸⁶

2. Struktur Organisasi PT. Haris Prima Indo

Agar memudahkan tujuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan, maka disusunlah struktur organisasi PT. Haris Prima Indo. Melalui struktur organisasi ini maka dapat diciptakan suatu bentuk kerjasama sehingga kekurangan pada masing-masing anggota/bagian organisasi tersebut dapat diatasi dengan mengadakan pembagian tugas menurut kecakapan, kemampuan dari masing-masing bagian. Adapun struktur keanggotaan PT. Haris Prima Indo adalah sebagai berikut:

⁸⁶ File dari PT. Haris Prima Indo, “*Profil Perusahaan*” , 2010, hlm. 1.



3. Legalitas Perusahaan

Seiring dengan mulai beroperasinya PT. Haris Prima Indo serta dalam rangka memenuhi persyaratan perusahaan sebagai sebuah Perseroan Terbatas, maka pihak perusahaan mengurus persyaratan-persyaratan sebagai perusahaan yang mempunyai legalitas antara lain :

- a. Akta Pendirian Perseroan Terbatas
Nomor : AHU-12837.AH.01.01.Tahun 2010.
- b. Surat Izin Usaha Perdagangan
Nomor : 085-141/01-09/PB/I/2018 P-1
- c. Surat Keterangan Domisili Perusahaan
Nomor : 473/018/BT/LB/BA/III/2018
- d. Surat Izin Usaha Jasa Kontruksi Nasional
Nomor : 1-1108-0-01527-015297
- e. Surat Izin Tempat Usaha
Nomor : 116/SITU.01/AB/2015
- f. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) Perusahaan

Nomor : 03.003.937.4-101.000

4. Visi dan Misi PT. Haris Prima Indo

Sebelum mengulas lebih jauh mengenai visi-misi dibentuknya PT. Haris Prima Indo, penting untuk lebih dahulu menjelaskan terminologi visi dan misi tersebut dalam kerangka konseptual. Istilah visi secara *latterlijk* diambil dari kata *vision* (Inggris), maknanya ialah *point of view*, bisa juga sebagai *perspective*,⁸⁷ yaitu cara pandang ke masa depan. Dalam makna yang paling umum, visi yaitu menetapkan satu parameter yang jelas untuk mewujudkan apa-apa yang belum dimiliki untuk sesuatu yang nyata dan bermakna, atau singkatnya adalah tujuan yang akan serta hendak dicapai.⁸⁸ Dengan begitu, pemaknaan istilah visi di sini boleh juga dipakai untuk makna “tujuan yang ingin dicapai”, artinya tujuan akhir dari suatu perencanaan.

Adapun misi adalah turunan dari visi, yaitu bagaimana cara dan langkah menjalankan visi yang telah dibuat sebagai alat ukur atau disebut parameter untuk mewujudkan cita-cita organisasi.⁸⁹ Istilah misi asalnya diambil dari bahasa Inggris, yaitu *mission*. Kata *mission* sendiri bukan bentuk asli, tetapi ia juga diserap dari bahasa Latin, yaitu *missio*, artinya pengutusan. Di dalam tataran konseptual, misi biasanya dibuat lebih *rigit* dan terinci, sebab sesuai dengan makna sebelumnya, bahwa misi menjadi tahapan pelaksanaan dari visi satu organisasi. Untuk itu, perumusannya cenderung lebih rinci.

Terkait dengan visi PT. Haris Prima Indo, adalah: “Menjadi Perusahaan Penyedia Jasa Konstruksi Bidang Telekomunikasi Terdepan di Wilayah Sumatera dan Skala Nasional”. Untuk menjalankan visi tersebut maka PT. Haris Prima Indo memiliki misi umum: “Memberikan Layanan Terbaik Guna Mencapai Ekspektasi serta Kepuasan Costumer dalam Pembangunan Tower di

⁸⁷John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Indonesia Inggris*, Cet 2 (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992), hlm. 610.

⁸⁸Riant Nugroho, *Perencanaan Strategis in Action*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010), hlm. ix.

⁸⁹Riant Nugroho, *Perencanaan...*, hlm. ix.

Wilayah Sumatera dan Nasional”. Berdasarkan visi dan misi tersebut, dapat diketahui bahwa PT. Haris Prima Indo ingin menjadi yang terdepan dalam mengurus bidang pembangunan tower.

Merujuk pada misi PT. Haris Prima Indo di atas, dapat dipahami bahwa ia secara khusus didedikasikan untuk tujuan dan maksud pembangunan tower atau di dalam istilah lain disebut BTS atau *Base Transceiver Station*. BTS merupakan menara pemancar sinyal, yang menjadi jembatan perangkat komunikasi pengguna dengan jaringan EVDO. Ketersediaan BTS ini berpengaruh pada kekuatan sinyal dan luas jangkauan jaringan EVDO.⁹⁰ BTS ini pada dasarnya salah satu unsur dari BSS atau *Base Station System*, yaitu bagian dari jaringan yang menyediakan inter koneksi dari MS (*Mobile Station*) ke peralatan dasar *switching*. Salah satu unsur lainnya dari BSS adalah BSC atau *Base Station Controller* yang membawahi satu atau lebih BTS.⁹¹ Jadi, BTS ini menjadi bagian penting dalam kelancaran sinyal komunikasi jaringan.

Pembangunan BTS secara umum dimaksudkan untuk menunjang dan juga memperlancar *connectivity* (konektivitas) antar satu wilayah dengan wilayah lain secara terintegrasi, dan mengatasi kesenjangan digital, membangun kedaulatan telekomunikasi di seluruh wilayah, perbatasan dan juga pedalaman, yaitu dengan meningkatkan akses informasi bagi masyarakat di perbatasan dan di pedalaman. Diharapkan dengan hadirnya BTS ini, akses telekomunikasi masyarakat di daerah perbatasan dan pedalaman tidak lagi terisolasi.⁹²

PT. Haris Prima Indo juga mendedikasikan diri untuk dapat memberikan pelayanan pada masyarakat dalam bentuk membangun sebanyak mungkin BTS-BTS di seluruh wilayah Aceh, hal ini berguna agar konektivitas jaringan (sinyal) dapat menjadi baik dan lancar. Dalam praktiknya, pembangunan tower BTS ini

⁹⁰Jubile, *Panduan Memilih Koneksi Internet untuk Pemula* (Jakarta: Gramedia Elex Media Komputindo, 2010), hlm. 102.

⁹¹Lingga Wardhana dan Nuraksa Makodian, *Teknologi Wireless Communication dan Wireless Broadband*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2010), hlm. 15.

⁹²Sugeng, *Hukum Telematika Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), hlm. 32-33.

dilakukan dengan mekanisme dan tahapan tersendiri, salah satunya adalah pihak PT. Haris Prima Indo melakukan akad sewa dengan pemilik lahan. Lebih jelasnya, permasalahan tersebut dikemukakan secara khusus dalam sub bahasan berikutnya dan dikemukakan pula permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh pihak PT. Haris Prima Indo dalam melakukan praktik pembaruan akad sewa lahan ditinjau menurut perspektif *ijārah bi al-manfa'ah*.

B. Praktik Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler pada PT Haris Prima Indo

Proses pembuatan tower BTS (*base transceiver station*) oleh pihak PT. Haris Prima Indo dilaksanakan dengan langkah-langkah dan juga syarat tertentu yang mengikat secara hukum. Pembuatannya secara langsung memerlukan area yang memiliki tingkat sinyal yang tinggi. Untuk itu, petugas telekomunikasi biasanya meneliti lebih dahulu menyangkut kawasan mana yang cocok untuk bisa dipasang tower BTS. Umumnya, pemasangan tower BTS ini justru menggunakan lahan masyarakat, sehingga membutuhkan akad kerja sama mutual antara pemilik lahan dengan pihak PT. Haris Prima Indo.

Sejauh amatan penulis, bahwa dalam praktik perjanjian yang dilakukan di antara PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan, maka akad yang dipakai ialah akad sewa-menyewa.⁹³ Praktik penggunaan lahan untuk dijadikan sebagai tempat bangunan tower BTS di Kota Banda Aceh sebetulnya dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Intinya bahwa pihak pengelola atau dalam hal ini adalah PT. Haris Prima Indo terlebih dahulu harus mendapatkan perizinan pihak pemerintah daerah, yaitu bupati atau wali kota. Hal ini sebagaimana ditentukan secara eksplisit dalam Pasal 10 Peraturan Bersama Menteri dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koord inasi Penanaman Modal Nomor 18 Tahun 2009, Nomor 07/PRT/M/2009, Nomor 19/PER/M.KOMINFO/03/2009,

⁹³Hasil observasi yang dilakukan oleh penulis sejak tahun 2019-2020.

dan Nomor 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi. Bunyi pasal tersebut yaitu: *Permohonan izin mendirikan bangunan menara diajukan oleh penyedia menara pada bupati/wali kota dan khusus untuk Provinsi DKI Jakarta permohonan izin diajukan kepada gubernur.*

Terkait dengan pembangunan tower yang dilakukan oleh PT. Haris Prima Indo, memiliki prosedur dan mekanisme tersendiri. Pihak PT. Haris Prima Indo bukanlah pihak pertama yang secara langsung dapat membangun bangunan tower di lahan masyarakat. PT. Haris Prima Indo merupakan perusahaan yang ditunjuk oleh pihak telekomunikasi seperti pihak Telkomsel, XL yang ingin melaksanakan pembangunan tower. Ini sebagaimana yang diulas Bachtiar, ST, selaku Staff Sitac PT. Haris Prima Indo, bahwa pihak Telkomsel, XL dan lainnya akan menyerahkan pengerjaan pembuatan tower kepada perusahaan konstruksi seperti PT. Haris Prima Indo Kota Banda Aceh.⁹⁴

Keterangan di atas juga dikemukakan dengan relatif cukup jelas oleh Heri Setiawan, selaku Sitac Manager pada PT. Haris Prima Indo.

“Apabila ada pihak telekomunikasi seperti pihak Telkomsel, XL, maupun pihak tower yang lain untuk melakukan pembangunan tower, mereka akan menyerahkan perkerjaan mereka tersebut kepada perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang konstruksi, seperti kami saat ini. Jadi kami di sini hanya perantara, artinya pihak ketiga yang selanjutnya akan melaksanakan sewa menyewa. Untuk perjanjian ataupun bagaimana proses untuk sewa menyewa lahan tersebut, maka kami merujuk kepada undang-undang dan permendagri. Pembangunan tower itu dilakukan di tempat di mana sinyal masih kurang, untuk itu tower-tower yang dibangun tersebut diharapkan memberikan manfaat besar kepada masyarakat setempat”⁹⁵

Pelaksanaan penyediaan lahan untuk membangun menara BTS di wilayah Aceh pada umumnya dan juga termasuk Kota Banda Aceh dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di antara peraturan

⁹⁴Bachtiar, ST , Staff Sitac Perusahaan PT. Haris Prima Indo, Wawancara Tanggal 22 Juli 2020.

⁹⁵Heri Setiawan, Sitac Manager PT. Haris Prima Indo, Wawancara Tanggal 22 Juli 2020.

tersebut adalah peraturan menteri Kominfo. Salah satunya adalah kewajiban bagi perusahaan agar mendapatkan izin terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan tower, yaitu izin dari pihak pemerintah daerah, khususnya bupati ataupun wali kota. Meskipun lahan yang akan diposisikan sebagai tempat tower merupakan milik pribadi atau individu masyarakat, namun perizinan dari bupati atau wali kota tetap wajib harus dipenuhi lebih dahulu sebagaimana amana dari permendagri.⁹⁶

Menyangkut praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT Haris Prima Indo, maka pihak PT. Haris Prima Indo melakukan perjanjian tertulis, di dalamnya berisi perjanjian akad sewa-menyewa lahan.

“Kami dari pihak tower tetap merujuk pada peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Artinya, jika dilihat dari perjanjian kerja sama (PKS) antara permilih lahan dan yang punya tower seperti Telkomsel ataupun XL dan lainnya, maka itu sudah ada perjanjian di awal, di mana apabila perjanjian sewa lahan itu selama 5 (lima) tahun ataupun 10 (sepuluh) tahun itu akan ada pembaharuan ketika masa sewa habis. Masa sewa habis baru akan ada perjanjian ulang, artinya jika pemilik yang pertama meninggal ataupun kena musibah ataupun ingin mengalihkan itu tidak bisa, tetap harus menunggu waktu yang telah disepakati di awal, apakah itu 5 (lima) tahun atau 11 (tahun), bahkan ada yang sampai 20 (tahun)”.⁹⁷

Dari analisis keterangan di atas, dapat dipahami bahwa praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Haris Prima Indo dilakukan berdasarkan perjanjian awal, dan mengikuti batasan waktu sewa yang telah ditetapkan di awal. Merujuk pada keterangan tersebut, ada pihak perusahaan menyewa lahan hingga 5 (lima) tahun, bahkan sampai 20 (dua puluh) tahun. Sebelum masa tersebut habis, maka kontrak atau perjanjian baru tidak dapat diperbarui.

⁹⁶Abdul Haris, Direktur PT. Haris Prima Indo, Wawancara Tanggal 22 Juli 2020.

⁹⁷Heri Setiawan, Sitac Manager PT. Haris Prima Indo, Wawancara Tanggal 22 Juli 2020.

Untuk mengkonfirmasi hal tersebut, diperoleh juga ulasan dari Hamdani⁹⁸, selaku Keuchik Gampong Lam Seunong dan juga bertindak sebagai pemilik lahan dikarenakan lahan sewa tersebut merupakan lahan milik gampong.

“Perjanjian yang dilakukan yaitu secara tertulis, disaksikan oleh *tuha peut*, kepala dusun, ketua pemuda dan ada juga dari tokoh masyarakat, dan disaksikan dari notaris. Tanah yang disewa ini milik gampong. Peralihan dilakukan pada saat telah bergantinya keuchik gampong, itupun dilakukan apabila masa sewanya sudah habis, apabila masa sewa yang diperjanjikan itu belum habis, maka tidak dapat merubah atau memperbaiki akad sewa menyewanya. Menurut saya, pembuatan tower di tanah gampong menjadi aset tersendiri bagi gampong, sehingga saya sendiri berpendapat sewa-menyewa ini tetap dilakukan, kecuali apabila pihak telkomsel tidak lagi ingin memperpanjang sewa-menyewanya.”

Kutipan di atas mempertegas kembali bahwa praktik pembaruan akad oleh pihak PT. Haris Prima Indo dengan pemilik tanah dilakukan setelah masa sewa pertama sudah habis. Sementara itu, apabila pemilik tanah meninggal dunia, atau lainnya, maka perjanjiannya tidak dapat dialihkan kepada ahli waris dari pemilik tanah. Hanya saja, praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler kepada ahli waris baru bisa dilaksanakan apabila masa sewa pertama benar-benar telah habis, baru kemudian akad perjanjiannya diperbarui. Artinya, selama masa sewa masih berlangsung, maka pembaruan akad tidak dilaksanakan baik itu dari pihak perusahaan maupun pihak pemilik lahan.

C. Analisis Praktik Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler pada PT Haris Prima Indo Dilihat dari Perspektif Akad *Ijārah Bi Al-Manfa'ah*

Sebelumnya telah dikemukakan bahwa praktik pembaruan akad oleh PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan dilaksanakan ketika masa sewa pertama telah habis, hal ini berlaku baik pemilik lahan masih hidup atau telah meninggal dunia. Sub bahasan ini ingin melihat sejauh mana keberlakuan praktik

⁹⁸ Hamdani, pihak pemilik lahan, Wawancara Tanggal 6 Juli 2020.

perbaruan sewa lahan tower seluler pada PT Haris Prima Indo dilihat dalam tinjauan akad *ijārah bi al-manfa'ah*.

Praktik perbaruan akad di dalam sewa menyewa yang dilaksanakan oleh perusahaan-perusahaan sekarang sudah mulai beranjak dari model konvensional ke arah sistem syariah. Hanya saja, ditemukan beberapa perusahaan yang sampai saat ini masih mempertahankan pola konvensional dalam sistem operasionalnya, termasuk dalam masalah sewa-menyewa. Menyangkut praktik perbaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Haris Prima Indo, sejauh penelusuran penulis, telah sesuai dengan pendapat jumbuh ulama.

Praktik perbaruan akad sewa lahan tower seluler yang dilaksanakan PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan dilaksanakan setelah masa sewa pertama habis, dan jika terjadi musibah meninggal dunia oleh pihak pemilik tanah, maka itu tidak serta merta menghentikan akad sewa, adapun perbaruan akan antara PT. Haris Prima Indo dengan ahli waris pemilik tanah baru dapat dilangsungkan ketika masa sewa yang diperjanjikan di awal telah habis.

Konsep dan praktik perbaruan akad lahan tower seluler tersebut secara prinsip memang bersentuhan langsung dengan teori *ijārah bi al-manfa'ah* seperti yang ditemukan di dalam fikih muamalah. Hanya saja, tidak ditemukan dalil yang tegas dan jelas tentang kewajiban untuk memperbarui akad ketika pihak pertama meninggal dunia. Ulama kemudian menetapkan hukum-hukumnya yang rinci dan bersifat khilafiyah. Sehingga, ditemukan pula ulama yang mengharuskan adanya perbaruan akad, sebagaimana dikemukakan oleh pendapat ulama dalam mazhab Hanafi.

Meskipun kaca mata fikih muamalah tentang perbaruan akad sewa lahan seperti tersebut di atas masih ditemukan perbedaan pendapat para ulama, namun praktik yang dilakukan oleh PT. Haris Prima Indo sejauh ini tidak bertentangan dengan riwayat salah satu hadis Rasulullah SAW dan juga kaidah fikih muamalah. Riwayat hadis yang dimaksud mengenai pembuatan syarat-syarat di dalam akad muamalah.

PT. Haris Prima Indo yang membuat sebuah syarat agar pembaruan akad sewa lahan tower seluler tidaklah ditujukan untuk menghalalkan yang haram, atau sebaliknya mengharamkan yang halal pada perjanjian sewa-menyewa. Persyaratan pembaruan akad lahan agar dilakukan saat setelah masa sewa habis tidaklah menyalahi hukum Islam. Untuk itu, syarat yang disepakati antara pemilik lahan dengan PT. Haris Prima Indo mengikat keduanya dan syarat itu tidak pula ditolak oleh nash. Hukum asal di dalam segala bentuk transaksi adalah keharusan memenuhi akad, termasuk pula dalam transaksi sewa menyewa antara PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan, kecuali yang Allah dan Rasul-Nya telah haramkan. Kaum muslim diharuskan agar memenuhi segala persyaratannya, kecuali syarat yang menghalalkan suatu yang haram atau mengharamkan sesuatu yang halal. Segala macam syarat dan juga akad transaksi tidaklah diharamkan kecuali yang Allah dan Rasul-Nya haramkan.⁹⁹ Mengikuti hal ini, maka akad sewa menyewa yang dilakukan di antara PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan merupakan akad muamalah biasa.

Sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan tower seluler termasuk dalam bentuk muamalah, sehingga ia dibolehkan secara syara'. Dalil-dalil atau indikasi yang menunjukkan praktik haram tidak ditemukan di dalamnya, seperti unsur penipuan dan perjudian, dan tidak ditemukan pula unsur zalim. Oleh sebab itu, sejauh praktik pembaruan akad yang dilakukan oleh PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan tower seluler tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Hanya saja jika kita melihat dari pandangan mazhab Hanafi, praktik pembaruan akad harus dilakukan apabila salah satu dari dua pihak meninggal dunia atau dengan sebab lain yang tidak mengizinkan dia untuk berakad seperti si pemilik lahan tiba-tiba menjadi gila, sedangkan masa perjanjian sewa masih berlangsung, maka pembaruan akad harus dilakukan. Dan hak-hak *ijārah*

⁹⁹Ibn Qayyim al-Jauziyah, *Zadul Ma'ad: Bekal Perjalanan Akhirat*, (Terj: Abu Zakariya) Jilid 7, (Jakarta: Griya Ilmu, 2016), hlm. 487.

menurut pendapat Hanafiyah karena hak manfaat bukan materi, sedangkan yang dapat diwariskan menurut mereka hanya yang bersifat materi. Dengan begitu, dalam kaitan dengan praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler oleh PT. Haris Prima Indo tidak selaras dengan pandangan ulama mazhab Hanafi, karena mazhab Hanafi terdapat salah satu dasar hukum yaitu *Istihsan*, yang artinya kecenderungan seseorang pada sesuatu karena menganggapnya lebih baik, dan ini bias bersifat lahiriyah ataupun maknawiyah, meskipun hal itu tidak dianggap baik oleh orang lain, atau dapat diartikan dengan penagguhan hukum seseorang mujtahid dari hukum yang jelas (*Al-qur'an, sunnah, ijma', qiyas*) ke hukum yang samar-samar karena kondisi atau keadaan darurat atau adat istiadat.¹⁰⁰

Apabila masa kontrak antara pihak perusahaan dan pemilik lahan telah berakhir, maka pihak perusahaan akan melakukan negosiasi kembali dengan pihak pemilik lahan untuk melakukan perpanjangan masa sewa. Jika pemilik lahan tidak ingin melanjutkan kembali kontrak baru, maka pihak perusahaan harus melakukan pembongkaran terhadap tower seluler tersebut dengan biaya yang ditanggung oleh pihak perusahaan sebagaimana telah dinyatakan didalam kontrak awal.

¹⁰⁰ Istihsan dan kedudukannya sebagai metode istinbath hukum dalam ushul fiqh, diakses dari <https://wikipedia.org/wiki/istihsan>

BAB EMPAT PENUTUP

Berdasarkan uraian yang dikemukakan pada bab terdahulu, maka dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian akad sewa menyewa lahan seluler antara pihak PT. Haris Prima Indo dan pemilik lahan dilakukan dengan perjanjian tertulis dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler oleh PT Haris Prima Indo dengan pemilik tanah dilakukan setelah masa sewa pertama sudah habis. Sementara itu, apabila pemilik tanah meninggal dunia, maka perjanjian tidak bisa dialihkan kepada ahli waris dari pemilik tanah. Praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler ke ahli waris baru dapat dilaksanakan apabila masa sewa pertama benar-benar telah habis.
2. Praktik pembaruan akad sewa lahan tower seluler pada PT. Haris Prima Indo dengan pemilik lahan telah sesuai dengan prinsip akad *ijārah bi al-manfa'ah*. Praktik yang dilakukan sesuai dengan pendapat jumhur ulama, yaitu mazhab Maliki, Syafi'i, dan mazhab Hanbali, di mana apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian tetap dapat dijalankan tanpa harus mengalihkannya kepada ahli waris terlebih dahulu. Hal ini bertentangan dengan pendapat mazhab Hanafi yang menyatakan akad *ijārah* bersifat mengikat, akan tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti wafat atau kehilangan kecakapan bertindak secara hukum. Hak-hak dalam *ijārah* menurut ulama Hanafiyah, merupakan hak manfaat bukan materi, sedangkan yang dapat diwariskan menurut mereka hanya yang bersifat

materi. Oleh karena itu, akad *ijārah* perlu diperbarui dengan ahli warisnya, sehingga akadnya tetap berada dengan pemiliknya.

B. Saran

Terhadap permasalahan penelitian ini, terdapat beberapa saran yang diajukan sebagai berikut:

1. Perlu ada upaya yang lebih serius dari pihak PT. Haris Prima Indo untuk menyesuaikan sistem operasionalnya dari sistem konvensional merujuk pada prinsip-prinsip syariah. Hal ini bertujuan agar praktik akadnya tidak melanggar ketentuan syariah.
2. PT. Haris Prima Indo diharapkan agar melakukan pembaruan akad atau kontrak kepada pihak ahli waris apabila pihak pemilik lahan pertama meninggal dunia yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas lahan.
3. Perlu adanya kajian lebih lanjut mengenai praktik pembaruan akad. Hal ini bertujuan agar hukum yang dikandung dalam sebuah akad menjadi kuat, tanpa adanya perbedaan pandangan dan pendapat.

DAFTAR PUSTAKA

- Amīm al-Barkatī, Muḥammad, *al-Ta'rīfāt al-Fiqhiyyah*, Bairut: Dār al-Kutb al-'Ilmiyyah, 2003.
- A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Cet. 8, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Abi Bakr bin Mas'ud al-Kasani al-Hanafi, Imam 'Ala'uddin, *Bada'i al-Shana'i fi Tartib al-Syara'i*, Tahqiq: Syaikh Ali Muhammad dan Syaikh Adil Ahmad Abd Maujud, Juz 6 Beirut: Dar al-Kutb al-'Ilmiyyah, 2003.
- Ahmad Saebani, Beni, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Al-Auqāf, Wizārah, *Mausu'ah al-Fiqhiyyah*, Juz 30, Kuwait: Wizārah al-Auqāf, 1995.
- Al-Baghdadi Al-Hanbali, Hubairah, *Ijma' al-A'immah al-Arba'ah wa Ikhtilafuhum*, Juz 2, Tp: Dar al-'Ulla, 2009.
- Al-Jauziyah, Ibn Qayyim, *Zadul Ma'ad: Bekal Perjalanan Akhirat*, Terj: Abu Zakariya, Jilid 7, Jakarta: Griya Ilmu, 2016.
- Al-Jaziri, Abdurrahman, *al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arbaah* Terj: Arif Munandar, Jilid 4, Cet. 2, Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2017.
- Al-Mawardi, Abi Al-Hasan, *Ahkam Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islam*, Terj: Khalifur-rahman Fath dan Fathurrahman, Jakarta: Qisthi Press, 2014.
- Al-Mawardi, Abi Al-Hasan, *al-Hawi al-Kabir fi Fiqh Mazhab al-Imam al-Syafi'i*, Juz 7, Bairut: Dar al-Kutb al-'Ilmiyyah, 1994.
- Al-Qaradhawi, Yusuf, *Kupas Tuntas Halal Haram*, Terj: M. Tatam Wijaya, Jakarta: Qalam, 2017.
- Al-Qaradhawi, Yusuf, *Tujuh Kaidah Utama Fikih Muamalat*, Terj: Fedrian Hasmand, Jakarta: Pustaka al-kautsar, 2014.
- Al-Qaradhawi, Yusuf, *Tuntas Memahami Halal dan Haram*, Terj: M. Tatam Wijaya, Jakarta: Qalam, 2017.
- Al-Zuhaili, Muhammad, *al-Mu'tamad fi al-Fiqh al-Syafi'i*, Juz 3, Damaskus: Dar al-Qalam, 2011.

- Al-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Syafi'i al-Muyassar*, Terj: Muhammad Afidi dan Abdul Hafiz, Jilid 2, Cet. 3, Jakarta: Almahira, 2017.
- Al-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jilid 5, Jakarta: Gema Insani Press, 2011.
- Al-Zuhaili, Wahbah, *Tafsir al-Munir: fi al-'Aqidah wa al-Syari'ah wa al-Manhaj*, terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jilid 2, Jakarta: Gema Insani Press, 2013.
- Ayoeb, Hazeline, dkk, *Forever Rich: Mengelola Uang Banyak Bertambah Banyak*, Jakarta: Mizan Publika, 2008.
- Basri, Ikhwan Abidin, *Teori Akad Dalam Muamalah*, 2000.
- Bin Muhammad al-Said al-Jurjānī, Alī, *Mu'jam al-Ta'rīfāt*, Mesir: Dār al-Faḍīlah, tt.
- Cholil Nafis, Muhammad, *Teori Hukum Ekonomi Syariah Kajian Komprehensif tentang Teori Hukum Ekonomi Islam dan Penerapannya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penerapannya dalam Perundang-Undangan*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2011.
- Dawud, Abi, *Sunan Abi Dawud*, Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah Linnasyr, 1420 H.
- Djalil, A. Basiq, *Ilmu Ushul Fiqh 1 & 2*, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2010).
- Diakses melalui: <http://:googlemaps.com>, tanggal 10 Agustus 2020.
- Eddy, Richard, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: Andi Offset, 2010.
- Enterprise, Jubilee, *Panduan Memilih Koneksi Internet Untuk Pemula*. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010.
- Fitri Kartika, Citrawati, Imam Hanafi dan Hermawan, *Good Environmental Governance*, Malang: UB Press, 2012.
- Hanbali, Muh. *Panduan Muslim Kafah*, Yogyakarta: Laksana, 2017.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Hasanuddin, Maulana dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Hawwa, Said, *al-Islam*, terj: Abdul Hayie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani Press, 2004.

- Huda, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi pasa Pasar Modal Syariah*, Cet. 3, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Irawan, Handi, *Indonesian Customer Satisfaction: Membedah Strategi Kepuasan Pelanggan Merek Pemenang ICSSA*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2003.
- Jabir al-Jaza'iri, Abu Bakar, *Minhaj al-Muslim*, terj: Syaiful, dkk, Surakarta: Ziyad Books, 2018.
- Jehani, Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh*, Cet. 2, Jakarta: Visimedia, 2007.
- M. Echols, John, dan Hassan Shadily, *Kamus Indonesia Inggris*, Cet 2 Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992.
- Mabruk al-Ahmadi, Abd al-'Aziz, dkk, *al-Fiqh al-Muyassar*, Terj: Izzudin Karimi, Cet. 3, Jakarta: Darul Haq, 2016.
- Mahammad bin 'Isa bin Saurah al-Tirmizi, Abi 'Isa, *al-Jami' al-Tirmizi*, Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah, 1998.
- Manan, Abdul, *Peran Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Cet. 2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2013.
- Mardani, *Hukum Islam dalam Hukum Positif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018.
- Mufid, Moh. *Kaidah Fikih Ekonomi Dan Keuangan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Muhammad Ali, Maulana, *The Religion of Islam*, terj: R. Kaelan dan M. Bachrun, Cet. 8, Jakarta: Darul Kutubil Islamiyyah, 2016.
- Munawwir, A. W, dan M. Fairuz, *Kamus al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progressif, 2007.
- Muslim al-Ḥajjaj al-Qusyairī, Abū al-Ḥusain, *Ṣaḥīḥ Muslim*, Riyadh: Dār al-Salām, 2000.
- Muṣṭafā al-Zuhailī, Wahbah, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Juz 4, Damaskus: Dār al-Fikr, 1985.
- Nugroho, Riant, *Perencanaan Strategis in Action*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2010.

- Nurdin, Ridwan, *Fiqh Muamalah: Sejarah Hukum dan Perkembangannya*, Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2010.
- Nurhayati dan Ali imran Sinaga, *Fiqh dan Usul Fiqh*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Nurhayati, Sri, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba, 2009.
- Poerwadarminta, WJS. *Kamus Umum Bahasa Indonesia* Jakarta: Lembaga Bahasa dan Budaya, 1954.
- Pranadita, Nugraha, *Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual: Berdasarkan Prinsip Syariah dan Implementasinya pada Negara Kesejahteraan*, Yogyakarta: Deepublis Budi Utama, 2018.
- Rahman Ghazaly, Abdul, Ghufroon Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Cet. 4, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Cet. 3, Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Rukajat, Ajat, *Penelitian Pendekatan Kualitatif Qualitative Research Approach*, Yogyakarta: Deepublish CV Budi Utama, 2018.
- Rusyd, Ibn, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, terj: Fuad Syaifudin Nur, Jilid 2, Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2016.
- S. Askar, *Kamus Arab Indonesia Al-Azhar: Terlengkap, Mudah dan Praktis*, Jakarta: Senayan Publishing, 2009.
- S. Dewa Broto, Gatot, *The PR Public Relations: Tantangan Public Relations di Era Keterbukaan Informasi*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh al-Sunnah*, Terj: Abu Aulia dan Abu Syaqqina, Jilid 5, Jakarta: Republika, 2018.
- Saepuddin Jahar, Asep, dkk., *Hukum Keluarga, Pidana dan Bisnis: Kajian Perundang-Undangan Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Salman, Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Padang: Akademia, 2012.
- Sarwat, Ahmad, *Fiqh Mu'amalat*, Tp: Kampus Syariah, 2009.
- Shihab, M. Quraish, *Yang Hilang Dari Kita Akhlak*, Tangerang: Lentera Hati, 2016.

- Shomad, Abd, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Edisi Revisi, Cet. 2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syari'ah: Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, Cet. 3, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Suadi, Amran dan Mardi Candra, *Politik Hukum: Perspektif Hukum Perdata dan Pidana Islam serta Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Sugeng, *Hukum Telematika Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Alfabeta, 2013.
- Syafei, Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001.
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Syarqawie, Fithriana, *Fikih Muamalah*, Banjarmasin: IAIN Antarasi Press, 2015.
- Teguh, Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).
- Tim Redaksi, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.
- Utama, Pratiwi, dkk (ed), *Undang-Undang ITE Nomor 11 Tahun 2008 Informasi dan Elektronik: Dilengkapi dengan Berbagai Regulasi Lain tentang Internet dan Telekomunikasi, Trik Mewaspada Penipuan, Tip Aman Bertransaksi dan Etika Berinternet*, Yogyakarta: Jogja Bangkit Publisher, 2009.
- Wardhana, Lingga dan Nuraksa Makodian, *Teknologi Wireless Communication dan Wireless Broadband*, Yogyakarta: Andi Offset, 2010.
- Wawancara dengan Abdul Haris, selaku Direktur PT. Haris Prima Indo, pada tanggal 22 Juli 2020.
- Wawancara dengan Heri Setiawan, selaku SITAC Manager PT. Haris Prima Indo, pada tanggal 15 Juni 2020.

Wawancara dengan Muhammad Hamdani, selaku pihak pemilik lahan, pada tanggal 6 Juli 2020.

Wawancara dengan Heri Setiawan, selaku SITAC Manager PT. Haris Prima Indo, pada tanggal 22 Juli 2020.

Wawancara dengan Bachtiar, ST, selaku Staff SITAC PT. Haris Prima Indo, pada tanggal 22 Juli 2020.

Wehr, Hans, *A Dictionary of Modern Written Arabic*, New York: Spoken Language Services, 1976.



LAMPIRAN

DOKUMENTASI FOTO WAWANCARA

1. Wawancara Dengan Bapak Hamdani



2. Wawancara Dengan Bapak Heri Setiawan



Dokumen Perjanjian Sewa Lahan

ALI GUNAWAN S.H., C.M.

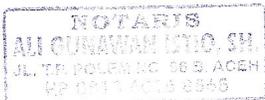
NOTARIS & PPAT



SURAT KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : C - 101. HT. 03. 01 - Th. 1995 Tanggal 12 Juni 1995

SURAT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
Nomor : 9 - XI - 1998 Tanggal 4 JUNI 1998

**A
K
T
A**



**PERJANJIAN KERJASAMA PEMANFAATAN LAHAN
UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN
MENARA TELEKOMUNIKASI BERSAMA DAN FASILITAS
PENUNJANGNYA ANTARA PERSEROAN TERBATAS
PT. DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI DENGAN PEMILIK LAHAN
LAMSEUNONG**

Nomor : 21.-

-Hari ini, pukul 11.30 WIB (sebelas lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia bagian Barat), Selasa, tanggal 26 (dua puluh enam) September 2017 (dua ribu tujuh belas); -----

-berada di hadapan saya, **ALI GUNAWAN ISTIO, Sarjana Hukum**, ---
Notaris di Banda Aceh dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, notaris --
kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan **HAMDANI**, lahir di Lam Seunong, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juni 1970 (seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan ----
Kuta Baro, Lam Seunong, pemegang Nomor Induk Kependudukan ---
(NIK) : 1106111906700001, untuk sementara berada di Banda Aceh; ----
-Menurut keterangannya dalam hal ini ia bertindak menjalani jabatannya -
selaku Keuchik Gampong Lam Seunong dan untuk melakukan perbuatan
hukum dalam akta ini, ia menerangkan telah memperoleh persetujuan dari
perangkat Desa sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Perangkat
Desa yang diperbuat di bawah tangan bermaterai secukupnya tertanggal 7
(tujuh) Juli 2017 (dua ribu tujuh belas); -----

-Selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

II. Tuan **YACOB TAMBUNAN**, namanya juga ditulis Ir. **YACOB** -----
TAMBUNAN, lahir di Padang Sidempuan, pada tanggal 6 (enam) April
1968 (seribu sembilan ratus enam puluh delapan), Warga Negara Indone-
sia, **General Manager Area Sumatera** dari Perseroan yang akan disebut,
bertempat tinggal di Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Pondok
Kelapa, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 013, kav. Marinir Blok AA
3/2, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3175070604680006;

-Menurut keterangannya dalam hal ini ia yang menjalani jabatannya ----
tersebut di atas dan atas kekuatan Surat Kuasa yang diperbuat di bawah --
tangan, bermaterai cukup nomor DMT.002/CL7/DMT-a1000000/II/2017
tanggal 1 (satu) Pebruari 2017 (dua ribu tujuh belas) bertindak selaku ----
kuasa dari dan karena itu untuk dan atas nama dari Perseroan yang akan
disebut, anggaran dasar dari Perseroan mana telah disesuaikan dengan
Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sesuai
akta nomor 10 tanggal 9 (sembilan) September 2008 (dua ribu delapan),
diperbuat di hadapan Haji Muhammad Afdal Gazali, Sarjana Hukum,
notaris di Jakarta dan terakhir diubah dengan akta nomor 005 tanggal 10
(sepuluh) Maret 2014 (dua ribu empat belas), diperbuat di hadapan Andi
Fatma Hasiah, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, notaris di Kota
Bekasi dan selaku demikian sah mewakili direksi dari dan oleh karena itu
untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. DAYAMITRA -----**
TELEKOMUNIKASI, berkedudukan di Jakarta Selatan, Jalan MT ----
Haryono Kav. 15 Gedung Graha Pratama Lantai 5; -----

-Selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. -----
-Penghadap yang satu diperkenalkan kepada saya, notaris oleh seorang saksi
pengenal yang namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini dan peng---
hadap lainnya, demikian saling bergantian sebagai saksi-saksi yang memper--
kenalkan;-----

Para Pihak sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut: -----

- a. Bahwa **Pihak Kedua** adalah Perusahaan Swasta Nasional yang bergerak
di bidang Penyediaan Menara Telekomunikasi Bersama. -----
- b. Bahwa **Pihak Pertama** adalah Pemegang hak atas tanah yang terletak di
Gampong Lam Seunong, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar,
berdasarkan dokumen tanah yang tercantum dalam akta Hibah nomor
144/2017 tanggal 12 (dua belas) Juli 2017 (dua ribu tujuh belas), yang
diperbuat di hadapan Doktorandus SUDIRMAN selaku Pejabat Pembuat
Akta Tanah Sementara di Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar;
- c. Bahwa **Pihak Kedua** membutuhkan lahan untuk pemasangan Menara ---
Telekomunikasi Bersama dan sarana penunjangnya termasuk akses jalan

- masuk lokasi, namun tidak terbatas pada pembangunan ruangan genset, penambahan shelter baru dan pemasangan genset pada lahan yang dimiliki dan atau dikuasai oleh **Pihak Pertama** sebagaimana disebutkan dalam butir b diatas dan digambarkan lebih lanjut dalam Lampiran II. ---
- d. Bahwa Kedua Belah Pihak telah mengadakan kesepakatan awal yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Nomor: 049/BAK/DMT-M3.2/XI/2016 tanggal 7 (tujuh) Juli 2017 (dua ribu tujuh belas) selanjutnya disebut “Berita Acara”) sebagaimana yang dimaksud dalam Lampiran I. -----

Oleh karena itu **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** sepakat untuk saling mengikatkan diri satu terhadap lainnya ke dalam Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Lahan di **Gampong Lam Seunong** Untuk selanjutnya disebut Perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:-----

-----Pasal 1-----

-----DEFINISI-----

- a. **Perjanjian adalah** Perjanjian tertulis beserta lampiran-lampirannya termasuk perubahan-perubahannya apabila ada, yang telah disepakati oleh **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** yang mengatur hubungan hukum serta menegaskan ketentuan dan syarat-syarat yang bersifat mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian ini berikut lampiran-lampiran, dan perubahannya.-----
- b. **Menara Telekomunikasi Bersama adalah** tempat untuk penempatan perangkat transmisi milik perusahaan-perusahaan Telekomunikasi dalam bentuk teknologi telekomunikasi akses nir kabel (radio, Global System for Mobile (GSM), Code Division Multiple Access (CDMA), Wimax, dan lain-lain).-----
- c. **Berita Acara Kesepakatan (BAK) adalah** dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh **Pihak Pertama** dengan **Pihak Kedua** yang menyatakan mengenai kesepakatan bahwa lokasi lahan dapat dilakukan Pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama.-----
- d. **Ready For Construction (RFC)** adalah Aktivitas dimulainya kegiatan-pekerjaan di lokasi lahan untuk pembangunan Menara Telekomunikasi --

Bersama yang dibuktikan dengan telah diterbitkannya *RFC Notification* oleh Pihak Kedua. -----

e. **Dokumen Sitac (Site Acquisition)** adalah semua dokumen-dokumen ---- yang berkaitan dengan perjanjian ini (Dokumen kepemilikan Tanah, ---- Identitas pemilik lahan, dokumen izin warga yang telah disetujui oleh -- Pemerintah terkait (sekurang-kurangnya Camat), resi Izin Mendirikan -- Bangunan (IMB) dan lain-lain) yang akan terlampir dalam Perjanjian --- ini. -----

f. **IMB (Izin Mendirikan Bangunan)** adalah Surat izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat terkait dengan pendirian Menara ---- Telekomunikasi Bersama; -----

g. **Pembangunan Selesai 100% (seratus persen)** adalah telah selesainya pekerjaan pembangunan menara telekomunikasi Bersama dengan ----- dikeluarkan oleh **Pihak Kedua** Surat Pemberitahuan pekerjaan selesai dan atau dilampirkannya Photo site tersebut; -----

h. **Lahan adalah** lokasi atau tempat yang akan dilakukan Pembangunan --- Menara Telekomunikasi Bersama. -----

i. Tiap-tiap tahun sebagaimana dimaksud Perjanjian ini adalah selama 12 (dua belas) bulan, setiap 1 (satu) bulan terdiri atas jumlah penuh hari ---- kalender dari bulan yang bersangkutan. Selanjutnya yang dimaksud --- dengan 1 (satu) hari adalah 24 (dua puluh empat) jam. -----

-----Pasal 2-----

-----LINGKUP PERJANJIAN-----

(1) **Pihak Pertama** dengan ini sepakat untuk memberikan pemanfaatan ---- sebagian Lahan miliknya yakni dengan ukuran **6 M x 6 M** (enam meter kali enam meter) atau seluas **36 M²** (tiga puluh enam meter persegi) ---- berikut akses masuk **3 M x 40 M** (tiga meter kali empat puluh meter) ---- atau seluas **120 M²** (seratus dua puluh meter persegi) kepada **Pihak** ---- **Kedua** sebagaimana **Pihak Kedua** sepakat untuk menerima pemanfaatan tempat yang dikuasai atau dimiliki oleh **Pihak Pertama** untuk penempatan Menara Telekomunikasi bersama dan sarana penunjangnya dari waktu

ke waktu, namun tidak terbatas pada pembangunan, penambahan shelter ruangan genset dan pemasangan genset yang dikelola oleh **Pihak Kedua**.

(2) Dalam melakukan kegiatan berdasarkan perjanjian ini, **Pihak Kedua** akan berkoordinasi dengan **Pihak Pertama**.

(3) Kondisi Lahan :

-Ukuran : 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi)

-Status : Milik Desa Lam Seunong

-Dokumen Tanah : akta Hibah nomor 144/2017 tanggal 12 (dua belas) Juli 2017 (dua ribu tujuh belas), yang diperbuat di hadapan Doktorandus Sudirman selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar;

-SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) : 11.06.070.031.002-00090

Pasal 3

PENYEDIAAN LISTRIK

-**Pihak Kedua** berhak menyediakan pasokan listrik langsung dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan **Pihak Pertama** harus menyetujui pemasangan langsung tersebut dengan ketentuan seluruh biaya, termasuk biaya bulanan, dan akibat yang timbul menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua**;

Pasal 4

JANGKA WAKTU

(1) Jangka waktu pemanfaatan lahan berdasarkan Perjanjian ini adalah **11 (sebelas) tahun** terhitung sejak tanggal **7 (tujuh) Juli 2017 (dua ribu tujuh belas) sampai dengan tanggal 7 (tujuh) Juli 2028 (dua ribu dua puluh delapan)** dengan syarat setelah jangka waktu tersebut, Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan secara tertulis oleh **Para Pihak**.

(2) Dalam hal perpanjangan, maka 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktunya, **Pihak Kedua** wajib memberitahukan keinginannya untuk memperpanjang Perjanjian ini kepada **Pihak Pertama** dan **Pemilik Lahan** wajib untuk memberikan jawaban paling lambat 14 (empat belas)

hari sejak diterimanya surat dari **Pihak Kedua** dengan disertai ketentuan dan syarat-syarat yang diajukan. -----

- (3) Apabila tidak ada kesepakatan perpanjangannya, **Pihak Kedua** diwajibkan mengeluarkan seluruh perangkatnya dari lahan tersebut sampai --- dengan berakhirnya perjanjian ini, kelebihan waktu dari perjanjian ini --- maka **Pihak Kedua** wajib membayar kelebihan waktu dimaksud secara proporsional dari harga pemanfaatan lahan yang dimaksud dalam Pasal -- 5.1. -----

-----Pasal 5-----

-----HARGA-----

- (1) Harga pemanfaatan lahan berdasarkan Perjanjian ini total adalah sebesar **Rp.183.333.333,00 (seratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga --- puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)** dimana harga sewa - tersebut sudah termasuk PPh (Pajak Penghasilan) yang akan dipotong --- oleh **Pihak Kedua**, untuk masa sewa selama **11 (sebelas)** tahun. -----
- (2) Harga tersebut adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan - berakhirnya masa Perjanjian ini dan setelah itu harganya dimungkinkan untuk ditinjau berdasarkan kesepakatan bersama. -----
- (3) Kenaikan harga pemanfaatan lahan setelah masa perjanjian berakhir akan dimusyawarahkan kembali. -----
- (4) Kewajiban pajak terkait dengan perjanjian ini sebagaimana dimaksud --- butir 1 termasuk biaya Notaris (bila ada) menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua**.-----

-----Pasal 6-----

-----CARA PEMBAYARAN -----

- (1) Pembayaran atas harga tersebut akan dilakukan secara **TERMIN** ----- (bertahap) dan akan dibayarkan melalui transfer ke **Perseroan Terbatas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Darussalam dengan - Nomor Rekening 3339-01-036530-53-2** atas nama **GAMPONG LAM SEUNONG** dimana biaya transfer ditanggung oleh **Pihak Pertama** dan dipotong langsung dari jumlah pembayaran tersebut. -----
- (2) Tahap pembayaran dilaksanakan sebagai berikut : -----

- a. **Pembayaran Pertama** : dibayarkan Down Payment (DP) sebesar ---
10 % (sepuluh persen) dari harga total ---
**atau sebesar Rp.18.333.333,00 (delapan
belas juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu
tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)** akan ---
dibayarkan setelah pembangunan telah ----
Ready For Construction (RFC). -----
- b. **Pembayaran Kedua** : pelunasan 90 % (sembilan puluh persen) --
dari harga sewa **atau sebesar** -----
**Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh
lima juta rupiah)** akan dibayarkan setelah
Uji Fungsi Tower/ATP (Acceptance Test --
Report) atau pembangunan tower selesai. --
- (3) Bahwa benar nama dan nomor rekening sebagaimana tercantum di dalam
Ayat (1) Pasal ini adalah milik **Pihak Pertama**, namun apabila sekarang
dan/atau dikemudian hari ternyata data, informasi dan keterangan yang
diberikan berkaitan dengan nomor dan nama rekening keliru dan bukan
milik dari **Pihak Pertama** yang menyebabkan **Pihak Pertama** tidak --
dapat menerima Pembayaran atau Pelunasan Pembayaran sebagaimana --
mestinya, maka dalam hal ini **Pihak Kedua** dibebaskan dari segala --
tanggung jawab dan tuntutan serta ganti kerugian akibat dari hal tersebut.
- (4) Bila pembayaran harga pemanfaatan lahan dilakukan secara tunai maka
kwitansi adalah bukti pembayaran yang sah. -----
- (5) Bila pembayaran harga pemanfaatan lahan dilakukan secara transfer ---
maka bukti transfer bank adalah bukti pembayaran yang sah yang ---
disamakan dengan kwitansi. -----

-----Pasal 7-----

-----PAJAK-PAJAK-----

-**Pihak Kedua** bertanggung jawab terhadap pajak-pajak dan atau pembeban-
an lainnya sehubungan dengan Lahan tersebut termasuk Pajak Bumi dan --
Bangunan (PBB) dan bertanggung jawab terhadap Pajak Pertambahan Nilai
("PPN") yang timbul akibat Perjanjian ini, bila ada. -----

-----Pasal 8-----

-----KEWAJIBAN PARA PIHAK -----

- (1) **Pihak Pertama** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut : -----
- a. mengizinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan **Pihak Kedua** untuk memasuki lahan dan melaksanakan pekerjaannya selama 24 (dua puluh empat) jam (termasuk hari libur) selama masa perjanjian ini berlangsung. -----
 - b. **Pihak Pertama** menjamin lancar dan amannya pekerjaan **Pihak Kedua** sekedar yang menyangkut keabsahan kepemilikan lahan;-----
 - c. **Pihak Pertama tidak dapat** melakukan pembangunan terhadap ---- Lahan dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi ---- peralatan **Pihak Kedua**, karena lahan tersebut adalah eksklusif ----- diserahkan pemanfaatannya kepada **Pihak Kedua**. -----
 - d. **Pihak Pertama** berkewajiban untuk menyediakan akses jalan masuk mulai dari Jalan Raya menuju lokasi dimana Menara Telekomunikasi bersama dan Sarana Penunjang milik **Pihak Kedua** terletak. -----
- (2) **Pihak Kedua** mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut: -----
- a. membayar harga pemanfaatan lahan dan biaya serta pajak sehubungan dengan perjanjian ini; -----
 - b. tidak menggunakan Lahan untuk keperluan lain selain yang diatur --- dalam Perjanjian ini. -----
 - c. mengembalikan lahan yang dimanfaatkan dengan baik kepada **Pemilik Lahan** pada saat berakhirnya Perjanjian antara kedua pihak, dengan -- ketentuan **Pihak Kedua** tidak wajib merestorasi lahan seperti keadaan semula; -----
 - d. menjamin keamanan konstruksi peralatan milik **Pihak Kedua** yang --- dipasang pada lokasi **Pihak Pertama**, dengan demikian **Pihak Kedua** bertanggung jawab atas kerusakan dan/atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi peralatan tersebut. -----
 - e. memperoleh dan mentaati segala perijinan yang terkait dengan ----- kegiatan **Pihak Kedua** yang diatur berdasarkan Perjanjian ini; -----

f. mematuhi segala ketentuan yang berlaku terkait dengan Keselamatan dan Kesehatan kerja serta Lingkungan yang berlaku dilingkungan ---

Pihak Pertama -----

----- Pasal 9 -----

----- JAMINAN HUKUM -----

- (1) **Pihak Pertama** dengan ini menjamin bahwa pihaknya adalah pemilik sah dari dan satu-satunya pihak yang berhak atas Lahan dimana Tempat terletak dan telah mendapatkan seluruh perijinan yang diperlukan ----- termasuk untuk mengadakan Perjanjian ini dan dengan demikian tindakan hukum **Pihak Pertama** berdasarkan Perjanjian ini adalah sah ----- menurut hukum. -----
- (2) **Pihak Pertama** juga menjamin bahwa lahan yang akan dimanfaatkan -- Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini :-----
 - a. tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga; -----
 - b. tidak dikenakan suatu sita atau jaminan apapun; -----
 - c. tidak dibebani hak tanggungan atau pembebanan lainnya. -----
 - d. telah mendapatkan seluruh ijin dan atau persetujuan dari pihak -- manapun yang diperlukan sehingga Perjanjian ini adalah sah dan -- mengikat. -----
- (3) Apabila seluruh pernyataan dan atau jaminan dimaksud ayat 1 dan 2 -- tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka **Pihak Kedua** berhak -- untuk membatalkan Perjanjian ini dan **Pihak Pertama** dengan ini --- diwajibkan mengembalikan seketika seluruh harga yang telah dibayar -- oleh **Pihak Kedua** yang besarnya minimal sebanding dengan Harga --- pemanfaatan lahan yang belum dijalankan. -----
- (4) Apabila setiap saat selama masa Perjanjian ini penguasaan dan/atau -- kepemilikan Lahan yang menjadi obyek Perjanjian ini beralih ke pihak manapun dan dengan cara apapun, maka sebelum dilaksanakan transaksi pengalihan hak tersebut, **Pihak Pertama** wajib memberitahukan kepada pihak yang akan menerima alih penguasaan dan/atau pemilikan tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") untuk menghormati hak-hak **Pihak** ----

Kedua dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini. -----

-----Pasal 10-----

-----JAMINAN ATAS PENGGUNAAN LAHAN-----

- (1) **Pihak Pertama** menjamin bahwa **Pihak Kedua** dapat mempergunakan lahan obyek Perjanjian ini, sesuai dengan maksud dari Perjanjian ini -- yaitu untuk pemasangan dan penempatan peralatan telekomunikasi dan -- fasilitas penunjangnya milik **Pihak Kedua** sekalipun terjadi penggantian jabatan keuchik Lam Seunong dari waktu ke waktu di kemudian hari. ----
- (2) **Pihak Kedua** menjamin bahwa **Pihak Kedua** akan menggunakan lahan tersebut berdasarkan Perjanjian ini yaitu untuk Pembangunan Menara --- Telekomunikasi Bersama termasuk sarana pendukungnya dan bertang--- gung jawab atas segala akibat yang timbul akibat kesalahan atau kelalai--- an **Pihak Kedua** terkait dengan kesalahan, kelalaian atau pelanggaran -- perjanjian dan juga menjadi dasar bagi pengakhiran Perjanjian. -----
- (3) Apabila setelah diadakannya Perjanjian ini dikemudian hari terjadi ---- sengketa atas lahan tersebut yang mengakibatkan **Pihak Kedua** tidak dapat mempergunakan Lahan sebagaimana yang disebutkan dalam ayat 1 pasal ini, maka **Pihak Kedua** berhak untuk memutuskan Perjanjian ini dan **Pihak Pertama** wajib mengembalikan minimal sebanding dengan -- harga pemanfaatan lahan yang belum dijalani oleh **Pihak Kedua** pada waktu itu dan mengganti semua biaya yang dikeluarkan **Pihak Kedua** untuk mengalihkan Menara Telekomunikasi Bersama dan sarana penun--- jang lainnya ke lokasi lain yang disetujui oleh **Pihak Kedua** termasuk menanggung biaya sewa tempat baru. -----
- (4) Bahwa lahan tersebut diperuntukan bagi Menara Telekomunikasi ----- Bersama termasuk sarana penunjangnya, yang akan digunakan oleh para operator sebagai **Menara Telekomunikasi Bersama sesuai dengan --- SKB Empat Menteri** (nomor 18 Tahun 2009, nomor 07/PRT/M/2009, nomor 19/PER/M.KOMINFO/3/2009 dan nomor 3/P/2009). **Pihak --- Pertama** menjamin bahwa dalam hal sekiranya terjadi penambahan dan/--- atau pengurangan operator tidak mempengaruhi kewajiban **Pihak Kedua**

yaitu sesuai dengan harga sebagaimana dimaksud pasal 5 Perjanjian ini dan tidak ada tambahan biaya lainnya diluar perjanjian ini. -----

-----Pasal 11 -----

----- **FORCE MAJEURE** -----

- (1) Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan atau peristiwa -- yang tidak dapat diperkirakan dan berada di luar kekuasaan dari para -- pihak yang meliputi: -----
- a. Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah -----
longsor, dan wabah penyakit; -----
 - b. Pemogokan umum, huru-hara, perang dan pemberontakan. -----
- (2) Dalam hal terjadi Force Majeure dimaksud ayat (1) pasal ini; pihak yang mengalaminya wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain-nya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak saat mulainya begitu juga saat berakhirnya dan diterangkan secara resmi oleh Pejabat Pemerintah yang berwenang. -----
- (3) Kelalaian atau kelambatan satu pihak dalam memenuhi kewajiban mem-beritahukan dimaksud ayat (2) pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya oleh pihak lainnya peristiwa dimaksud ayat 1 sebagai Force Majeure. ---
- (4) Kejadian-kejadian tersebut ayat (1) pasal ini dapat diperhitungkan --- sebagai perpanjangan waktu pelaksanaan kewajiban Para Pihak menurut Perjanjian apabila ketentuan ayat (2) pasal ini dipenuhi. -----
- (5) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya Force Majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lain. -----

-----Pasal 12 -----

----- **KORESPONDENSI DAN PEMBERITAHUAN** -----

Setiap korespondensi dan pemberitahuan dalam rangka pelaksanaan ini harus dilakukan secara tertulis dan dialamatkan kepada alamat di bawah ini. -----

Pihak Pertama : Desa Lam Seunong yang dalm hal ini diwakili oleh --
tuan Hamdani selaku Keuchik Lam Seunong. -----

Alamat : Lam Seunong, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten ---
Aceh Besar; -----

Handphone atas nama HAMDANI saat ini selaku Keuchik Lam Seunong :
081370179225. -----

Pihak Kedua : Perseroan Terbatas **PT. DAYAMITRA** -----
TELEKOMUNIKASI-----

Alamat : Jalan MT Haryono Kav. 15, Gedung Graha Pratama --
Lantai 5, Jakarta Selatan 12810-----

Telp : (021) 83709593 -----

Fax : (021) 83709591 -----

-----Pasal 13-----

-----AMANDEMEN-----

(1) Selama masa berlakunya Perjanjian, Perjanjian ini tidak dapat diubah --
oleh salah satu pihak tanpa persetujuan tertulis dari pihak lainnya.-----

(2) Apabila masih terdapat hal-hal yang diperlukan sebagai pelaksanaan --
Perjanjian ini tetapi belum diatur dalam pasal-pasal Perjanjian ini, maka
para pihak sepakat untuk menuangkannya ke dalam suatu amandemen
terhadap Perjanjian ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
Perjanjian ini. -----

-----Pasal 14-----

----- **KELALAIAN, KESALAHAN PELANGGARAN PERJANJIAN**-----

(1) Jika salah satu pihak : -----

a. Tidak melaksanakan satu atau lebih kewajiban atau tanggung jawab --
berdasarkan Perjanjian ini. -----

b. Terbukti memberikan jaminan yang tidak benar atau tidak dapat ---
melaksanakan jaminan sebagaimana yang dinyatakan dalam Perjanjian
ini.-----

c. Melanggar satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini, maka -----
pihak yang lain akan memberikan surat peringatan dan mensyaratkan
perbaikan akan keadaan yang dimaksud dalam jangka waktu 14 ---
(empat belas) hari.-----

(2) Jika dalam waktu 14 (empat belas) hari pihak yang melakukan kelalaian,
kesalahan atau pelanggaran tidak memperbaiki keadaan sesuai dengan ---

kesepakatan para pihak, maka pihak yang lain dapat mengakhiri -----
Perjanjian ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 15. -----

-----PASAL 15-----

-----PENGAKHIRAN-----

- (1) Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh salah satu pihak kecuali terdapat kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran terhadap ketentuan pasal 14 Perjanjian ini. -----
- (2) Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan/atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat 1, para pihak sepakat mengesampingkan keberlakuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang ----- Hukum Perdata, sehingga pengakhiran Perjanjian akan berlaku efektif --- paling lambat 30 (tiga puluh hari) setelah diterimanya pemberitahuan - tertulis dari para pihak yang terikat dalam Perjanjian ini. -----

-----PASAL 16-----

-----KETERPISAHAN-----

Apabila selama berlakunya Perjanjian ini terdapat pasal yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan --- ketentuan perundangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh para pihak bahwa pasal yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau pasal yang bertentangan -- dengan ketentuan perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya --- Perjanjian ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan -- mengikat Para Pihak. -----

-----PASAL 17-----

-----PERALIHAN KEPEMILIKAN-----

- (1) Perjanjian ini tidak akan berakhir dan tetap berlaku sampai dengan ber--- akhirnya perjanjian ini apabila : -----
- a. Lahan obyek perjanjian ini dijual oleh **Pihak Pertama** kepada PIHAK KETIGA ataupun karena sebab apapun juga menjadi milik atau ----- dikuasai PIHAK KETIGA, **Pihak Pertama** wajib memberitahu secara tertulis kepada **Pihak Kedua** terjadinya peralihan kepemilikan ----- tersebut; -----

b. Menara Telekomunikasi Bersama berikut sarana penunjang lainnya ---
dijual oleh **Pihak Kedua** kepada PIHAK KETIGA ataupun karena --
sebab apapun juga menjadi milik atau dikuasai PIHAK KETIGA, ---
Pihak Kedua wajib memberitahukan secara tertulis kepada **Pihak --**
Pertama terjadinya peralihan kepemilikan tersebut; -----

(2) Terjadinya peralihan kepemilikan sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat 1
tidak boleh mengakibatkan timbulnya beban-beban (biaya) kepada pihak
lainnya. -----

----- PASAL 18 -----

-----PENYELESAIAN SENGKETA -----

Apabila di kemudian hari terjadi ketidaksepakatan terhadap penafsiran dan
atau pelaksanaan Perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan
musyawarah. Apabila musyawarah dimaksud tidak mencapai kata sepakat,
Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui tempat kedudukan
Pengadilan Negeri Banda Aceh. -----

----- PASAL 19 -----

-----LAIN-LAIN -----

Perjanjian ini memiliki lampiran-lampiran yang menjadi bagian yang tidak
terpisahkan dari Perjanjian ini, yang terdiri atas:-----

Lampiran I : Berita Acara Kesepakatan nomor -----
049/BAK/DMT-M3.2/XI/2016 -----

Lampiran II : Denah Lokasi -----

Lampiran III : Form Site Acquisition (SITAC)-----

-Akhirnya turut pula berada di hadapan saya, notaris dengan dihadiri oleh---
saksi-saksi yang sama dan yang akan disebut nama-namanya pada akhir akta
ini: -----

1. Tuan BURHAN, lahir di Lam Sabang, pada tanggal 4 (empat) Agustus ---
1959 (seribu sembilan ratus lima puluh sembilan), Warga Negara Indone-
sia, tukang batu, bertempat tinggal di Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan
Kuta Baro, Lam Seunong, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK):
1106110408590001, yang menerangkan ianya saat ini menjalani jabatan--
nya selaku Ketua Tuha Peut di Gampong Lam Seunong; -----

petani/pekebun -----
Appr. -----

Kecamatan -----
Appr. -----

2. Tuan ISA, lahir di Lam Seunong, pada tanggal 4 (empat) Juni 1989 ---
(seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia,
wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Kuta
Baro, Lam Seunong, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK): ---
1106110406890001, yang menerangkan ianya saat ini menjalani jabatan-
nya selaku Sekretaris Desa di Gampong Lam Seunong;-----

3. Tuan MAHDI SALEH, lahir di Lam Seunong, pada tanggal 12 (dua belas)
Januari 1975 (seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), Warga Negara ----
Indonesia, ~~wirasta~~, bertempat tinggal di Kabupaten Aceh Besar, Kecamat-
an Kuta Baro, Lam Seunong, pemegang Nomor Induk Kependudukan ---
(NIK): 1106111201750002, yang menerangkan ianya saat ini menjalani --
jabatannya selaku Kepala Dusun Gampong Blang; -----

4. Tuan ASWADI, lahir di Lam Seunong, pada tanggal 7 (tujuh) September
1987 (seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indone-
sia, wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan
Kuta Baro, Lam Seunong, pemegang Nomor Induk Kependudukan ---
(NIK): 1106110709870002, yang menerangkan ianya saat ini menjalani --
jabatannya selaku Ketua Pemuda di Gampong Lam Seunong; -----

Yang menerangkan telah mengerti seluruh isi/maksud akta ini sebagai---
mana yang diuraikan di atas. -----

-Dari segala sesuatu yang disebut di atas, sebagai buktinya, -----

-----DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Banda Aceh, pada hari dan ---
tanggal tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh tuan WAHYU, --
lahir di Weu Siteh, pada tanggal 17 (tujuh belas) Juli 1990 (seribu sembilan -
ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, wiraswasta, bertempat ----
tinggal di Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Kuta Malaka, Desa Teudayah,
pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 1106171707900001, ----
selaku saksi pengenal dan nona Susi Afriza, lahir di Sigli, tanggal 28 (dua ---
puluh delapan) April 1983 (seribu sembilan ratus delapan puluh tiga) serta --
nona Ira Ramadhana, lahir di Banda Aceh, tanggal 20 (dua puluh) Pebruari --

1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), keduanya pegawai kantor notaris dan beralamat kantor di Banda Aceh, sebagai saksi-saksi. -----

-Setelah akta ini saya, notaris jelaskan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan ---- saya, notaris. -----

-Diperbuat dengan dua belas perubahan yakni sepuluh coretan karena ----- gantian dan dua tambahan. -----

-Asli akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya. -----

-Dikeluarkan sebagai salinan. -----



NOTARIS - BANDA ACEH

[ALI GUNAWAN ISTIO, SH.]



3. Surat Keputusan Pembimbing



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fish@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 3395/Un.08/FSH/PP.00.9/9/2020

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

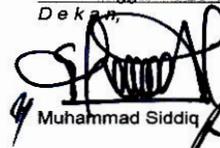
- Menimbang** :
- Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
 - Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** :
- Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
 - Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
 - Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- P e r t a m a** :
- Menunjuk Saudara (i) :
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| a. Dr. Jabbar, MA | Sebagai Pembimbing I |
| b. Badri, S.Hi., MH | Sebagai Pembimbing II |
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- N a m a** : Agustian Maulidini
N I M : 140102080
Prodi : HES
J u d u l : Pembaruan Akad Sewa Lahan Tower Seluler dari Perspektif Akad Ijarah Bil Manfaat (Studi Kasus Pada PT. Haris Prima Indo).
- K e d u a** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- K e t i g a** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2020;
- K e e m p a t** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 28 September 2020
D e k a n,


Muhammad Siddiq