

Analisis Akad Ijarah dan KUHPerdata Sewa-Menyewa Tanah untuk Kepentingan Tower Provider

Naurah Salma Rahadatul Aisy^{*}, Intan Nurrachmi, Liza Dzulhijjah

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

nawraaasalmaaa@gmail.com, intannurrachmi@unisba.ac.id, liza.dzulhijjah@unisba.ac.id

Abstract. This study examines the practice of land leasing for tower provider purposes from the perspective of Islamic law (ijarah contract) and Indonesian positive law (Civil Code/KUHPerdata). The case focuses on a plot of land owned by Mrs. X in Village X, involving a 15-year lease agreement (2013–2028) between the landowner and the tower company. The payment system was agreed upon every five years. However, after two payments covering the first 10 years, the lessee failed to make the final payment, despite continuing to use the land. This raises the issue of a potential breach of contract (wanprestasi). The purpose of this research is to analyze the validity and implementation of the ijarah contract in this case under Islamic principles, and to examine its alignment with provisions in the Civil Code, particularly Articles 1548, 1550, 1551, 1243, and 1338. This study applies a qualitative method with a normative-empirical approach through a case study. The findings show that under Islamic law, an ijarah contract is valid if it meets conditions such as clarity of benefit, price, duration, and mutual consent. Under civil law, the agreement is legally binding. The failure to make the final payment constitutes a breach of contract, subjecting the lessee to legal consequences such as contract termination, compensation, or other remedies.

Keywords: *Ijarah Contract, Land Lease, Civil Code.*

Abstrak. Penelitian ini membahas praktik sewa menyewa tanah untuk kepentingan tower provider dalam perspektif hukum Islam (akad ijarah) dan hukum positif Indonesia (KUHPerdata). Studi ini mengambil kasus di lahan milik Ibu X di Desa X, di mana terjadi perjanjian sewa selama 15 tahun (2013–2028) antara pemilik tanah dan perusahaan penyedia tower. Sistem pembayaran disepakati setiap lima tahun sekali. Namun, setelah dua kali pembayaran dilakukan selama 10 tahun, pihak penyewa tidak melanjutkan pembayaran untuk periode terakhir, meskipun penggunaan lahan tetap berlangsung. Hal ini menimbulkan dugaan wanprestasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan dan pelaksanaan akad ijarah dalam praktik tersebut berdasarkan syariat Islam serta meninjau kesesuaiannya dengan ketentuan KUHPerdata, khususnya Pasal 1548, 1550, 1551, 1243, dan 1338. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris melalui studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara hukum Islam, akad ijarah sah apabila memenuhi rukun dan syarat seperti kejelasan manfaat, harga, waktu, dan kesepakatan kedua belah pihak. Sementara dari sisi hukum perdata, perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Namun, tidak dilakukannya pembayaran sewa oleh penyewa untuk masa sewa terakhir dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam konteks ini, penyewa dapat dikenai tuntutan hukum berupa pemutusan kontrak, ganti rugi, atau tindakan hukum lainnya.

Kata Kunci: *Akad Ijarah, Sewa Menyewa, Tanah.*

A. Pendahuluan

Teknologi komunikasi di Indonesia mengalami perkembangan pesat seiring kemajuan digital. Objek kebutuhan infrastruktur, seperti menara telekomunikasi, menjadi semakin penting karena menunjang sistem komunikasi nasional. Ketika pengguna digital meningkat, lokasi strategis menjadi penentu utama operasional menara, sehingga subjek penyedia menara harus menyewa tanah dari masyarakat melalui mekanisme perjanjian sewa menyewa. Keterangan ini menunjukkan pentingnya struktur hukum dalam menjamin hubungan antar pihak. Oleh sebab itu, salah satu faktor utama dalam pembangunan dan operasional menara telekomunikasi adalah tersedianya lokasi atau lahan yang strategis, yang biasanya diperoleh melalui perjanjian sewa antara pemilik lahan dan penyedia menara telekomunikasi (Adriani & Agus Putra, 2022).

Menurut Transformasi digital Indonesia, objek permintaan menara terus bertambah karena subjek pengguna layanan digital tumbuh secara signifikan. Menara telekomunikasi berfungsi sebagai titik transmisi dan penerima sinyal, memungkinkan konektivitas sampai ke wilayah terpencil (Kristianingsih, 2024). Model bisnis yang umum diterapkan adalah penyewaan lahan milik masyarakat atau pihak ketiga untuk pembangunan menara. Melalui perjanjian sewa-menyewa, tower provider mendapatkan hak guna atas lahan tersebut untuk jangka waktu tertentu (Ambrosius, 2024).

Menurut Hukum Islam, Perjanjian Ijarah adalah perjanjian sewa yang mencakup transfer (layanan) artikel atau hak layanan dalam periode tertentu. Perjanjian ini tidak mengarahkan kepemilikan barang, tetapi hanya menggunakan hak (Wijaya & Maulida, 2022). Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN- MUI) No. Menurut FATWA 09/DSN-MUI/IV/2000. Ijarah adalah perjanjian untuk pengalihan hak (layanan) atau layanan dalam waktu tertentu dengan membayar sewa atau upah tanpa pengalihan objek (Maulana & rozak, 2021 (Avrillia Wulandari Putri Supriyadi et al., 2021)).

Dalam perspektif Islam, akad sewa-menyewa dikenal dengan istilah akad ijarah, yang merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang diatur dalam hukum syariah. Akad ijarah memungkinkan pemilik tanah memberikan manfaat dari tanahnya kepada pihak lain (penyewa) dengan imbalan tertentu, tanpa menghilangkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Praktik ini tidak hanya memberikan keuntungan ekonomi bagi pemilik tanah, tetapi juga mendukung pengembangan infrastruktur yang bermanfaat bagi masyarakat luas. Akad Ijarah memiliki rukun dan syarat tertentu yang harus dipenuhi agar dapat sesuai dengan prinsip syariah. Rukun-rukun tersebut meliputi pihak yang berakad (mu'ajir dan musta'jir), objek akad (ijarah), harga sewa (ujrah), dan pernyataan kesepakatan (ijab qabul). Selain itu, syarat-syarat seperti kejelasan manfaat yang disewa, durasi sewa, dan kesepakatan harga juga harus dipenuhi untuk menghindari adanya ketidakjelasan (gharar) yang dapat merugikan salah satu pihak. Ijarah pada dasarnya dibolehkan dalam Islam jika dilakukan sesuai dengan ketentuan syariat. Berikut ini adalah dalil-dalil atau dasar hukum yang dapat memperkuat kedudukannya.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مَنْ وَجَدْتُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَى حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَعَسَىٰ ذِي بَيْنٍ لَهُنَّ خَيْرٌ

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

Penggunaan tanah melalui sistem sewa menjadi pilihan utama bagi banyak perusahaan penyedia menara (tower provider), karena umumnya lahan yang dibutuhkan dimiliki oleh pihak ketiga. Oleh karena itu, perjanjian sewa (akad ijarah) menjadi elemen penting untuk memastikan kepastian hukum dalam hubungan kontraktual, baik menurut hukum Islam maupun hukum positif (KUHPerdara). Dalam praktiknya, banyak persoalan muncul, seperti ketidaksepakatan mengenai harga, durasi sewa, hak dan kewajiban para pihak, serta perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah (Rahmi Kurniadi et al., 2023).

Penyewa wajib memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam kontrak. Jika terjadi pelanggaran terhadap waktu pembayaran yang disepakati, maka dapat dikategorikan

sebagai wanprestasi, yaitu kondisi ketika salah satu pihak gagal menjalankan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam kontrak. Dalam hukum perdata, wanprestasi dapat berupa tidak melakukan kewajiban, melaksanakan kewajiban secara tidak tepat, terlambat, atau bahkan melakukan sesuatu yang tidak diperjanjikan (Adriaga et al., 2025).

Permasalahan lain yang sering terjadi meliputi konflik antara pemilik tanah dan masyarakat sekitar, keterlambatan pengurusan izin seperti IMB, serta penggunaan lahan tanpa sertifikasi hukum yang sah. Dalam konteks ini, KUHPerdata khususnya Pasal 1243 memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan kontrak, atau ganti rugi.

Dalam praktik sewa-menyewa tanah untuk kepentingan tower provider, apabila penyewa tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Kondisi ini dikenal sebagai wanprestasi, yaitu ketika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian. Wanprestasi dapat berupa tidak melakukan prestasi sama sekali, melakukannya tidak sesuai isi perjanjian, terlambat, atau melakukan hal yang tidak diperjanjikan.

Akibat dari wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan isi perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau kombinasi dari ketiganya sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata. Dalam konteks ini, apabila penyewa tidak membayar tepat waktu atau menggunakan lahan di luar batas yang disepakati, maka hal itu sah dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi (Subekti, 2022).

Dalam studi ini, subjek penelitian adalah seorang pemilik tanah, Ibu X, yang menyewakan lahannya kepada perusahaan penyedia menara telekomunikasi. Perjanjian sewa disepakati selama 15 tahun, terhitung sejak tahun 2013 hingga 2028, dengan sistem pembayaran setiap lima tahun sekali. Pembayaran pertama dan kedua telah dilakukan, mencakup masa sewa selama 10 tahun. Namun, pada periode ketiga (2023–2028), meskipun penggunaan lahan tetap berlangsung, pihak penyewa belum melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati. Kondisi ini menunjukkan pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual dan secara hukum dapat diklasifikasikan sebagai wanprestasi. Berdasarkan KUHPerdata, tindakan tersebut memberikan hak kepada pihak yang dirugikan, dalam hal ini pemilik tanah, untuk menuntut ganti rugi atau memutus kontrak secara hukum.

Menara yang didirikan di atas lahan tersebut merupakan jenis tower berkaki empat dengan struktur pondasi tiang pancang yang kokoh dan telah melalui pertimbangan teknis dari sisi konstruksi. Tower jenis ini mampu menopang banyak antena dan perangkat radio, serta umumnya digunakan oleh perusahaan penyedia jasa telekomunikasi dan informatika berskala besar dan profesional.

Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, dalam hal ini berupa tidak membayar sewa meskipun tetap menggunakan tanah untuk kepentingan tower provider, dapat menimbulkan konsekuensi hukum, seperti gugatan ganti rugi, pembatalan kontrak, atau bahkan pengosongan lahan atas dasar hukum. Dalam praktiknya, pengadilan perdata menjadi forum yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa yang timbul, diperlukan pendekatan yang berlandaskan pada prinsip keadilan dan kepastian hukum sebagaimana dijamin oleh sistem hukum di Indonesia. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa tanah untuk kepentingan tower provider bukan sekadar kesepakatan bisnis biasa, melainkan merupakan hubungan hukum yang diatur dan dilindungi oleh norma-norma hukum perdata. Pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati secara sah dapat menimbulkan tanggung jawab hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut bahasa kata ijarah berasal dari kata al-ajru yang berarti al- iwad yang dalam bahasa Indonesia berarti ganti atau upah. Kata al-ajr (pahala) biasanya digunakan untuk balasan di akhirat, sedangkan kata ujah (upah sewa) digunakan untuk balasan di dunia¹⁸. Maksud dari ijarah adalah untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu) (Sulistiani et al., 2023). Sedangkan secara istilah ijarah adalah suatu akad pemindahan hak guna manfaat suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah, tanpa diikat dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Oleh karena itu hanafiyah mengatakan bahwa ijarah adalah akad atas jasa manfaat di sertai imbalan

Dalam perjanjian sewa menyewa, pemilik berhak menerima pembayaran uang sewa serta mendapatkan kembali barang yang disewakan setelah masa sewa berakhir, di samping kewajiban

untuk menyerahkan barang dalam kondisi baik dan dapat digunakan sesuai tujuan. Apabila terjadi kerusakan akibat kelalaian dari pemilik, maka ia bertanggung jawab untuk memperbaikinya. Dasar hukum sewa menyewa di Indonesia tercantum dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdata, yang mencakup definisi, hak dan kewajiban para pihak, serta syarat pelaksanaan perjanjian. Pasal 1550 KUHPerdata mengatur bahwa penyewa wajib membayar sewa tepat waktu sebagaimana disepakati, dan apabila lalai, pemilik berhak menuntut pembayaran atau mengakhiri perjanjian. Sementara itu, Pasal 1551 KUHPerdata memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan barang sewa selama masa sewa tanpa gangguan, selama sesuai dengan tujuan sewa. Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat dituntut jika debitur tetap lalai memenuhi kewajibannya meskipun telah dinyatakan lalai, atau hanya bisa melaksanakan kewajiban di luar waktu yang ditentukan. Dalam situasi tertentu, somasi tidak diperlukan, khususnya ketika waktu pemenuhan kewajiban telah lewat. Oleh karena itu, pasal ini penting dalam membedakan antara keterlambatan biasa dengan wanprestasi yang memberikan hak hukum kepada kreditur untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Wanprestasi merupakan suatu kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi atau lalai dalam menjalankan kewajiban yang telah disepakati sebelumnya. Keadaan ini muncul karena adanya perikatan yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara para pihak yang terlibat. Sebelum menuntut ganti rugi, kreditur wajib menyatakan debitur dalam keadaan lalai melalui surat peringatan atau somasi, yang bertujuan memberikan kesempatan kepada debitur untuk memperbaiki atau memenuhi kewajibannya. Namun, dalam situasi tertentu, somasi tidak diperlukan apabila dalam perjanjian telah ditentukan bahwa debitur akan dianggap wanprestasi setelah melewati batas waktu yang telah disepakati. Jika setelah somasi dilakukan debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur memiliki hak untuk menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Alim, 2008).

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis praktik sewa tanah untuk pembangunan menara telekomunikasi, kesesuaian perjanjian yang dibuat dengan ketentuan hukum perdata, serta identifikasi permasalahan hukum yang muncul beserta solusi alternatif yang ditawarkan berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam dan hukum positif. Dengan demikian, penelitian ini berupaya menyusun pedoman hukum yang adaptif terhadap dinamika industri telekomunikasi, sekaligus menjadi referensi yang bermanfaat bagi kalangan akademisi, praktisi hukum, maupun pelaku ekonomi.

Manfaat dari analisis ini mencakup pengayaan literatur hukum Islam, khususnya mengenai akad ijarah, pemahaman lebih dalam tentang penerapan hukum perdata dalam konteks transaksi komersial modern, serta penyusunan model perjanjian sewa tanah yang ideal untuk mendukung pembangunan infrastruktur komunikasi secara berkelanjutan. Secara pribadi, melalui penelitian ini, saya memperoleh wawasan yang lebih luas tentang praktik akad ijarah dalam kehidupan masyarakat serta kontribusinya terhadap perkembangan hukum Islam di ranah sewa-menyewa tanah.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif empiris. Pendekatan normatif empiris adalah metode penelitian yang menggabungkan antara pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami secara hukum sebagai norma tertulis, dan juga memahami praktik di masyarakat. Pendekatan normatif berfokus pada norma hukum yang tertulis, baik itu dalam perundang-undangan, doktrin hukum, maupun yurisprudensi, yang menelaah hukum sebagai sistem yang berlaku di masyarakat (Soekanto & Madmuji, 2001). penelitian ini menggunakan pendekatan empiris, yaitu untuk menganalisis bagaimana praktik perjanjian dalam sewa menyewa tanah untuk *tower provider* dari sudut pandang pemilik tanah. Serta mengkaji tantangan yang dihadapi dalam implementasi akad *ijarah* dalam praktik sewa menyewa tanah untuk kepentingan *tower provider*.

Jenis data dalam penelitian ini dibagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui observasi di lokasi penelitian, yaitu di Desa X, serta wawancara terstruktur dengan narasumber utama, yakni pemilik tanah (Ibu X) dan ahli hukum Islam (Bapak Nandang Ihwanudin, S.Ag., M.Ag., M.E.Sy). Teknik wawancara dilakukan secara langsung menggunakan pedoman pertanyaan yang telah disusun, guna menggali informasi terkait praktik sewa menyewa tanah untuk pembangunan tower provider ditinjau dari hukum Islam. Selain itu, dokumentasi juga digunakan

untuk mencatat berbagai informasi dan peristiwa penting selama proses penelitian. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer seperti Al-Qur'an dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan artikel yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa ensiklopedia, Wikipedia, dan kamus yang mendukung pemahaman atas bahan hukum primer dan sekunder. Data sekunder ini digunakan untuk memperkaya analisis dan memperkuat argumentasi hukum dalam penelitian.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara berstruktur dengan pemilik lahan dan ahli hukum Islam, serta observasi langsung di lokasi penelitian untuk memahami konteks sosial dan praktik sewa menyewa yang terjadi. Wawancara direkam dan ditranskrip guna menjaga keakuratan data. Sementara itu, data sekunder dikumpulkan melalui dokumentasi terhadap sumber tertulis seperti kitab hukum, peraturan, buku, artikel, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan akad Ijarah, hukum perdata, serta regulasi penyewaan tanah untuk tower provider. Dokumentasi ini memperkuat analisis dan menjadi dasar pendukung penelitian

Penelitian ini menerapkan metode analisis deskriptif, yaitu pendekatan yang bertujuan untuk menguraikan dan menjelaskan suatu fenomena atau objek secara rinci. Dalam penerapannya, analisis deskriptif dapat menggunakan data primer maupun sekunder. Metode ini memberikan berbagai manfaat, antara lain: membantu memberikan pemahaman yang menyeluruh terhadap fenomena yang dikaji, mengidentifikasi pola-pola yang muncul dari data, serta dapat dimanfaatkan untuk menguji hipotesis dalam suatu studi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penelitian ini berfokus pada praktik sewa-menyewa tanah untuk kepentingan tower provider yang dilakukan oleh ibu X (penyewa tanah) kepada perusahaan penyedia tower provider. Berdasarkan informasi yang di dapatkan dari hasil wawancara bersama dengan pemilik tanah yang disewakan yaitu ibu X, tanah yang di sewakan merupakan tanah pribadi yang disewakan karena ada petugas dari penyewa yang menganggap bahwa lokasi tanah milik Ibu X ini bisa digunakan untuk pembangunan tower provider karena lokasi yang strategis dan memiliki sinyal yang bagus untuk pembangunan tower provider.

Dengan adanya penjelasan awal mula terjadinya perjanjian di ketahui bahwa tanah tersebut milik pribadi yang memang kosong saja, dan setelah itu baru membuat perjanjian antara kedua belah pihak dengan harga dan jangka waktu yang sama-sama disepakati oleh kedua belah pihak.

Tanah dengan luas 10m2 X 10m2, diperkirakan dapat disewakan dengan harga Rp.80.000.000 per-lima tahun nya. Tower dengan 4 kaki atau dapat disebut dengan "rectangular tower", merupakan jenis menara telekomunikasi yang memiliki kaki 4 yang kokoh, banyak digunakan di wilayah pedesaan dan pelosok. Letak tower provider berada di belakang rumah kediaman Ibu X, sekitar berjarak 15 meter.

Pihak penyewa membuat perjanjian mengenai harga dan jangka waktu sewa, dengan pembayaran di awal untuk 10 tahun dengan harga Rp. 160.000.000, dan melanjutkan untuk tahun ketiga dengan harga Rp. 80.000.000. Setelah Ibu X dan penyewa melakukan negosiasi harga dan membuat perjanjian jangka waktu sewa-menyewa, kedua pihak merasa setuju dan merasa tidak ada pihak yang dirugikan dengan harga dan jangka waktu tersebut. Oleh karena itu, kedua belah pihak membuat perjanjian secara tertulis yang di tanda tangani langsung oleh Ibu X, suami Ibu X dan salah satu pihak keluarga Ibu X (anak pertama Ibu X) sebagai pengganti Ibu X bila suatu saat Ibu X tidak dapat menandatangani perjanjian di kemudian hari.

Pembayaran pertama dibayarkan senilai Rp.80.000.000, dan di tahun kedua di bayarkan lagi senilai Rp. 80.000.000. Setelah selesai dengan 10 tahun masa sewa, pihak penyewa memilih untuk menghentikan terlebih dahulu pembayaran dikarenakan tower provider yang telah di bangun itu tidak aktif atau tidak di sewa oleh provider. Dengan melihat harga yang sepadan dengan lahan yang disewakan Ibu X merasa setuju karena sama sekali tidak merugikan. dan dirasa harga tersebut cukup untuk luas lahan dan jangka waktu yang jelas. Dapat disimpulkan bahwa harga yang diberikan oleh pihak penyewa berdasarkan kesepakatan dan negosiasi yang disetujui oleh kedua belah pihak, tanpa adanya unsur paksaan dari pihak luar atau pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Setelah terjadinya perjanjian tersebut dapat ditelusuri lebih dalam mengenai bagaimana awal mula terjadinya sewa menyewa tersebut, ibu X menjelaskan bahwa perjanjian tersebut sama sekali

tidak memberatkan pihak pemilik tanah. Setelah berjalan beberapa waktu tidak ada perilaku yang atau terjadi ketidak sesuaian antara kedua belah pihak.

Berdasarkan dari wawancara dan observasi serta analisis secara langsung terhadap informasi yang di dapat dari Ibu X. Peneliti dalam menemukan bahwa tanah yang digunakan milik pribadi Ibu X dan disewakan karena dengan tujuan penyewa untuk kepentingan tower provider yang dianggap bukan untuk kepentingan yang menyimpang dari hukum Islam ataupun hukum positif

Setelah 10 tahun masa sewa-menyewa, ibu X merasa ada ketidak jelasan mengenai berlanjut atau tidaknya sewa-menyewa tersebut, sebagaimana yang dikatakan oleh ibu X. Setelah berjalannya 10 tahun masa sewa-menyewa. Pihak penyewa tidak memberikan informasi apapun mengenai berlanjutnya masa sewa-menyewa. Ibu X merasa tidak ada kejelasan karena lahan tanah milik Ibu X ini tetap berdiri tower provider tersebut tapi tidak jelas bagaimana keberlanjutan sewa menyewanya. Maka dari itu, ibu X merasa dirugikan karena jika tower provider tersebut tidak dilanjutkan mungkin dapat dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak.

Secara umum, objek dan durasi sewa telah memenuhi syarat dan rukun akad ijarah. Namun, perlu ditelusuri lebih lanjut mengenai pembayaran senilai Rp. 160.000.000 tersebut dibayarkan untuk 15 tahun atau hanya di dua tahun pertama saja. Kepastian tentang pembayaran sangat berpengaruh pada analisis hukum akad ijarah, apakah dengan pembayaran seperti itu telah memenuhi keabsahan dan keadilan dalam akad ini.

Masalah yang muncul pada kasus ini menurut Fikih Mu'amalah masalah mengenai pembayaran sewa ketika manfaat dari sewa tersebut tidak lagi bisa di dimanfaatkan atau tidak tersedia karena adanya kendala dari pihak penyewa yaitu tidak digunakannya tower provider tersebut, maka dapat dilakukan pembatalan atau negosiasi akad.⁶³ Jika manfaat dari objek sewa sudah tidak dapat digunakan lagi oleh penyewa seharusnya penyewa tetap membayar sewa. Dalam hal ini yang seharusnya menanggung risiko pemanfaatan objek adalah penyewa. Jika tanah tetap dapat digunakan sebagai lokasi tower, maka pemilik telah memenuhi kewajibannya

Analisis Praktik Sewa-Menyewa Tanah Untuk Kepentingan *Tower Provider* dalam Hukum Islam.

Praktik sewa menyewa tanah untuk kepentingan *tower provider* dapat dikaji dalam perpektif Islam melalui konsep akad *Ijarah*, yaitu suatu perjanjian yang dapat memberikan manfaat atas suatu objek untuk digunakan kemanfaatan dari objek tersebut oleh satu pihak dengan imbalan yang di tentukan dan di setuju oleh kedua belah pihak tanpa adanya unsur keterpaksaan. Akad *Ijarah* adalah salah satu bentuk bertransaksi dalam fikih mu'amalah yang sah karena memenuhi prinsip dasar jual beli manfaat Transaksi tersebut dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukun menurut syariah, yaitu dengan adanya pihak yang berakad, adanya objek sewa menyewa, adanya manfaat dari objek yang di sewakan, serta adanya ijab dan qabul sebagai bentuk kedua belah pihak telah sepakat dengan transaksi tersebut (Mardani, 2012).

Analisis komparatif Fikih Muamalah perlu di lakukan, untuk memahami dimensi yuridis dan etis dari sengketa yang dihadapi Ibu X. Dalam perspektif hukum Islam ijarah memberikan manfaat dari suatu objek kepada pihak lain dengan ujrak dan jangka waktu yang sesuai dan sepadan. Dalam praktiknya, memungkinkan ada suatu permasalahan yang muncul, salah satunya adanya permasalahan mengenai ketidaktertiban dalam pembayaran sewa oleh salah satu pihak. Sebagaimana yang terjadi pada penelitian saat ini. Dalam hukum Islam, tindakan yang dilakukan oleh penyewa dapat dikategorikan pelanggaran dalam berakad, yang menimbulkan harusnya membayar ganti rugi (dhaman) bagi pihak yang melanggarnya (Shidarta, 2006).

Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi, hak dan kewajiban masing-masing pihak harus dijalankan sesuai kesepakatan awal. Kasus penghentian sepihak pembayaran sewa oleh perusahaan provider setelah 10 tahun dengan alasan tower tidak aktif, padahal masa sewa disepakati selama 15 tahun, merupakan bentuk wanprestasi. Dalam hukum Islam (fikih muamalah), akad ijarah tetap berlaku selama manfaat dari objek sewa dalam hal ini tanah masih tersedia. Dengan demikian, penyewa (musta'jir) tetap berkewajiban membayar sewa (ujrah), terlepas dari apakah tower menghasilkan keuntungan atau tidak. Penyewa tidak dapat membatalkan kewajiban secara sepihak karena kerugian usaha merupakan tanggung jawab penyewa, bukan pemilik lahan (mu'ajir). Ulama menegaskan bahwa ujrak adalah kompensasi atas penggunaan aset, bukan hasil

komersialnya. Karena itu, penghentian pembayaran bertentangan dengan prinsip keadilan dalam muamalah dan dapat ditindak secara hukum. Dalam penyelesaian sengketa, Islam menganjurkan musyawarah dan sulh (mediasi), namun tidak membenarkan penyelesaian yang menghapus hak pemilik lahan.

Dari perspektif Fikih Muamalah (akad Ijarah), situasi ini merupakan bentuk pelanggaran akad (khul' al-wa'd). Dalam akad Ijarah, pembayaran sewa atau ujarah merupakan salah satu rukun (pillar) yang wajib dipenuhi.⁷¹ Pihak penyewa (musta'jir) telah menerima hak guna atau manfaat (manfa'ah) atas tanah milik Ibu X (mu'ajir) untuk mendirikan tower. Selama manfa'ah tersebut tersedia dan dapat diakses, dalam hal ini tanah tetap dapat digunakan sebagai lokasi tower, maka kewajiban membayar ujarah tidak gugur. Prinsip dalam Fikih Muamalah. Mu'ajir (Ibu X) hanya berkewajiban menjamin bahwa manfa'ah (hak guna atas tanah) dapat dinikmati oleh musta'jir sepanjang periode akad. Adapun hasil atau keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan tersebut adalah buah dari ikhtiar dan manajemen musta'jir. Risiko bahwa pemanfaatan tersebut tidak mendatangkan profit adalah risiko pemanfaatan yang sepenuhnya berada di pundak musta'jir.

Dalam konteks kasus Ibu X, *sulh* bukan berarti memaafkan atau menghapuskan utang sewa, karena itu akan masuk kategori "menghalalkan yang haram" (membenarkan pelanggaran akad). Sebaliknya, *sulh* dapat diwujudkan dalam bentuk kesepakatan baru yang adil, misalnya: menyusun jadwal pembayaran ulang tunggakan, menyepakati kompensasi untuk engakhiran kontrak lebih awal, atau menetapkan batas waktu yang jelas bagi perusahaan untuk melanjutkan pembayaran atau membongkar towernya. Pendekatan ini tidak hanya mencari kemenangan hukum, tetapi juga solusi substantif yang memulihkan keadilan dan keharmonisan.

Dengan demikian, selama tanah yang disewakan masih digunakan manfaatnya dengan tujuan kepentingan *tower provider*, dan tidak ada kecacatan pada objek yang disewakan, maka penghentian secara sepihak bukanlah hal yang dibenarkan menurut hukum Islam. Hal ini sesuai dengan prinsip dalam bertanggung jawab dalam akad bermuamalah, dimana setiap pihak wajib memegang komitmen dengan akad yang dilakukan secara penuh (*al-mu'ahadah*).⁷⁵ Dari perspektif prinsip keadilan (*adalah*) dalam Islam, situasi yang ada saat ini jelas bersifat tidak adil dan menzalimi (*zulm*) pihak yang lebih lemah. Ibu X dipaksa menanggung dampak dari risiko bisnis perusahaan, sementara asetnya (tanah) tetap dimanfaatkan tanpa kompensasi. Ini adalah bentuk eksploitasi yang bertentangan dengan etika *muamalah*, yang menekankan keseimbangan hak dan kewajiban serta larangan merugikan orang lain.

Analisis Praktik Sewa-Menyewa Tanah Untuk Kepentingan Tower Provider dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tindakan perusahaan provider secara jelas dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi atau cidera janji. Kewajiban utama pihak penyewa (lessee) diatur secara tegas dalam Pasal 1560 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa penyewa wajib "membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan".⁷⁶ Secara fundamental, kedua sistem hukum ini bertemu pada satu prinsip esensial: kewajiban pembayaran sewa terikat pada ketersediaan objek sewa, bukan pada keberhasilan penyewa dalam menghasilkan keuntungan dari objek tersebut. Baik KUHPerdata maupun Fikih Muamalah sama-sama menempatkan risiko bisnis pada pihak penyewa. Konvergensi ini memberikan landasan hukum dan moral yang sangat kuat bagi Ibu X untuk menuntut haknya, karena tindakan perusahaan provider terbukti salah baik menurut hukum negara maupun prinsip syariah.

Tindakan perusahaan provider yang secara sepihak menghentikan pembayaran sewa sebelum masa sewa berakhir dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi menurut hukum perdata. Berdasarkan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), penyewa wajib membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. Dalam kasus ini, objek sewa berupa tanah masih tersedia dan tidak mengalami cacat hukum maupun fisik, sehingga tidak ada alasan sah untuk menghentikan kewajiban pembayaran. Oleh karena itu, perusahaan provider telah gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya sebagaimana disepakati dalam perjanjian awal.

Dari sudut pandang Fikih Muamalah, prinsip ijarah (sewa) juga menegaskan bahwa kewajiban membayar sewa tetap berlaku selama objek sewa tersedia dan dapat dimanfaatkan, terlepas dari apakah penyewa mendapatkan keuntungan atau tidak. Risiko usaha berada sepenuhnya di pihak penyewa. Dengan demikian, secara normatif, baik hukum positif Indonesia maupun hukum Islam

memberikan pijakan kuat bagi Ibu X untuk menuntut haknya atas pembayaran sewa.

Argumen *force majeure* yang mungkin diajukan perusahaan tidak dapat dibenarkan. Berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata, *force majeure* hanya berlaku apabila terjadi peristiwa di luar kendali debitur, tidak dapat diprediksi saat kontrak dibuat, dan membuat pelaksanaan kewajiban menjadi mustahil secara absolut. Dalam kasus ini, berhentinya penyewaan tower oleh operator lain merupakan risiko bisnis biasa yang tidak memenuhi unsur-unsur *force majeure*. Perusahaan tetap memiliki kemampuan untuk membayar, dan tidak ada halangan hukum atau bencana yang membuat tanah tidak dapat digunakan.

Alokasi risiko dalam perjanjian sewa secara tegas membedakan tanggung jawab masing-masing pihak. Ibu X sebagai pemilik tanah hanya bertanggung jawab atas ketersediaan objek sewa dalam kondisi layak. Sementara itu, risiko kegagalan usaha atau tidak digunakannya tower berada di tangan penyewa. Oleh karena itu, perusahaan tidak berhak melepaskan diri dari kewajiban pembayaran dengan alasan internal perusahaannya sendiri. Analisis ini memperkuat posisi hukum Ibu X untuk menuntut haknya atas dasar wanprestasi dan prinsip keadilan dalam muamalah.

Sengketa ini menjadi cerminan dari masalah yang lebih luas, yaitu penyusunan kontrak awal yang mungkin sengaja dibuat ambigu atau tidak mencakup klausul alokasi risiko secara eksplisit, yang kemudian dieksploitasi oleh pihak yang lebih kuat ketika terjadi perubahan kondisi bisnis.

Fenomena yang dialami oleh Ibu X mengungkap adanya potensi praktik kontraktual yang timpang, di mana pihak yang memiliki sumber daya hukum lebih besar cenderung memanfaatkan ketidakseimbangan posisi tawar demi kepentingannya sendiri. Argumen yuridis yang lemah seperti menghentikan pembayaran sewa karena tower tidak lagi aktif kemungkinan besar digunakan sebagai taktik negosiasi sepihak untuk menekan pemilik tanah perorangan yang dianggap kurang berdaya secara hukum. Hal ini mencerminkan masalah sistemik yang lebih luas, yakni lemahnya desain kontrak awal yang sering kali dibuat ambigu atau tidak mengatur klausul alokasi risiko secara eksplisit, yang kemudian dieksploitasi ketika terjadi perubahan kondisi usaha.

Dalam menghadapi sengketa ini, KUHPerdata menyediakan jalur penyelesaian yang formal dan cenderung bersifat adversarial. Langkah awal yang dapat diambil Ibu X adalah mengirimkan somasi kepada perusahaan sebagai peringatan hukum resmi. Somasi ini berfungsi sebagai syarat formal bahwa pihak yang dirugikan telah memberikan kesempatan terakhir sebelum menempuh jalur hukum. Jika somasi tidak diindahkan, langkah berikutnya adalah mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri. Proses pengadilan akan melalui tahapan mediasi, jawab-menjawab, pembuktian, hingga putusan hakim. Tujuan akhir dari jalur ini adalah penegakan hak dan pemenuhan kewajiban kontraktual, meskipun konsekuensinya adalah waktu dan biaya yang tidak sedikit serta potensi rusaknya hubungan antara para pihak.

Sintesis dari fakta lapangan menunjukkan beberapa hal penting yang memiliki implikasi hukum langsung. Penghentian pembayaran sewa pada tahun ke-11 secara sepihak oleh perusahaan menjadi fakta pemicu yang mengaktifkan status wanprestasi dalam KUHPerdata. Pernyataan dari petugas lapangan bahwa tower tidak lagi aktif hanyalah justifikasi internal yang tidak relevan secara hukum. Yang lebih krusial adalah ditemukannya ketidakjelasan dalam dokumen kontrak terkait total nilai sewa untuk keseluruhan durasi 15 tahun, khususnya periode tahun ke-11 hingga ke-15 yang tampaknya tidak didokumentasikan secara rinci. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa ini sebenarnya bisa dicegah apabila perjanjian awal disusun secara hati-hati dan mencakup seluruh aspek penting, seperti jadwal pembayaran, nilai total sewa, definisi wanprestasi, serta mekanisme penyelesaian dan pengakhiran perjanjian.

Kasus ini menjadi contoh nyata bagaimana penyusunan kontrak yang tidak cermat menjadi akar dari sengketa. Seluruh perselisihan ini berpotensi dapat dihindari jika perjanjian awal dirancang secara teliti dan profesional. Ketidadaan klausul yang eksplisit mengenai total harga sewa, jadwal pembayaran yang rinci, definisi wanprestasi, mekanisme penyelesaian, dan prosedur pengakhiran dini menjadi celah yang kini menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi Ibu X.

Jika dievaluasi dari sudut pandang keadilan kontraktual dan prinsip kepastian hukum, kasus ini mencerminkan kegagalan ganda. Pertama, terjadi pelanggaran terhadap prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Tindakan sepihak perusahaan provider bertentangan langsung dengan asas ini. Kedua, absennya klausul yang komprehensif dan melindungi kedua belah pihak secara proporsional dalam kontrak awal telah menciptakan celah

hukum yang kini dimanfaatkan oleh pihak yang lebih kuat. Tidak adanya ketentuan tentang bagaimana menghadapi penurunan kinerja usaha atau kontingensi lainnya menunjukkan kegagalan struktural dalam perancangan kontrak, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan substantif bagi Ibu X sebagai pihak yang seharusnya dilindungi.

Dengan demikian, kasus ini mendemonstrasikan kegagalan ganda: kegagalan kepatuhan hukum oleh perusahaan *provider* yang melakukan wanprestasi, dan kegagalan struktural pada perjanjian awal yang tidak dirancang untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak secara adil. Ketiadaan klausul penanganan kontingensi, seperti penurunan kinerja komersial, telah menciptakan kevakuman yang kini dieksplotasi oleh pihak yang memiliki daya tawar lebih besar.

D. Kesimpulan

Berdasarkan analisis komparatif antara *Fikih Muamalah* dan KUHPdata terhadap studi kasus sewa-menyewa tanah untuk kepentingan *tower provider* yang dialami oleh Ibu X, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Analisis sewa-menyewa tersebut pada dasarnya sah dari segi rukun dan syarat akad *Ijarah*. Unsur-unsur seperti pihak yang berakad (*'aqidain*), objek sewa (*ma'jur*), manfaat (*manfa'ah*), dan ijab-qabul telah terpenuhi. Namun, dalam tahap pelaksanaannya, telah terjadi pelanggaran akad yang fundamental oleh pihak penyewa (*musta'jir*). Pelanggaran tersebut berupa penghentian pembayaran sewa (*ujrah*) secara sepihak. Alasan yang dikemukakan, yaitu *tower* tidak aktif secara komersial, tidak dapat diterima secara *syar'i* karena risiko pemanfaatan dan keuntungan dari objek sewa merupakan tanggung jawab penuh *musta'jir*, bukan *mu'ajir*, selama tanah tersebut masih dapat digunakan sesuai fungsinya.

Analisis untuk Sewa-menyewa antara Ibu X dan perusahaan *provider* adalah perjanjian yang sah dan mengikat para pihak sesuai ketentuan Pasal 1548 KUHPdata. Tindakan perusahaan yang menghentikan pembayaran sewa secara sepihak merupakan perbuatan wanprestasi (cedera janji) yang melanggar kewajiban utama penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1560 KUHPdata. Akibat wanprestasi ini, Ibu X selaku pihak yang dirugikan memiliki hak hukum untuk menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, biaya, dan bunga sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 dan 1267 KUHPdata. Risiko bisnis terkait tidak aktifnya *tower* adalah murni risiko usaha penyewa dan tidak dapat dijadikan alasan hukum untuk menghentikan pembayaran sewa.

Ucapan Terimakasih

Segala puji dan rasa syukur penulis haturkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah, dan kemudahan-Nya yang memungkinkan penyusunan penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis juga ingin menyampaikan terima kasih yang tulus kepada kedua orang tua tercinta atas segala doa, dukungan, serta pengorbanan tanpa henti, baik secara moril maupun materiil. Kehadiran mereka senantiasa menjadi sumber kekuatan dan semangat dalam setiap tahapan yang dijalani.

Ucapan terima kasih yang mendalam juga penulis tujukan kepada dosen pembimbing yang telah dengan sabar memberikan bimbingan, masukan, koreksi, serta dorongan selama proses penyusunan penelitian ini berlangsung.

Daftar Pustaka

- Adriani, D. P., & Agus Putra, P. A. (2022). Tinjauan Hukum Islam terhadap Biaya Pemungutan Sewa Lapak Pasar Tradisional X. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 1(2), 120–126. <https://doi.org/10.29313/jres.v1i2.496>
- Adriarga, N. A. B., Sudiro, A. A., & Safik, A. (2025). Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt. G/2021/PN. Jkt. Utr. *Binamulia Hukum*, 14(1), 19-31
- Alim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: 2008) hlm. 180.

- Ambrosius, A. (2024, Agustus 6). FTS, Menara Telekomunikasi di Langit Indonesia Jangkau Daerah Pelosok. DetikBali. <https://www.detik.com/bali/nusra/d-7475486/fts-menara-telekomunikasi-di-langit-indonesia-jangkau-daerah-pelosok>Avrillia
- Kristianingsih, D., Prasetyo, A., & Putra, G. K. (2024). Pengaruh Return On Asset, Earning Per Share dan Net Profit Margin Terhadap Harga Saham. *Journal Economic Insights*, 3(1), 247-261
- Maulana, D. F., & Rozak, A. (2021). Analisis Fatwa DSN MUI Mengenai Pembiayaan Multijasa dengan Akad Ijarah pada BMT. Az-Zarqa': *Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 13(1)
- Mardani, Fikih Ekonomi Syariah, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 151. Rahmi Kurniadi, A., Permana, I., Firdaus Nuzula, Z., & Hukum Ekonomi Syariah, P. (2023). *Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung* (Vol. 1, Issue 1). <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>
- Subekti, R. (2002). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1243.
- Shidarta, Etika Profesi Hukum, Jakarta: Prenada Media, 2006, hlm. 75
- Sulistiani, S. L., Fawzi, R., & Nurrachmi, I. (2023). Waqf crowdfunding model in post-pandemic economic improvement according to Islamic sharia and national law. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 7(1), 73-81.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji (2001), Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 14–17
- Wijaya, A., & Maulida, N. (2022). Implementasi Fatwa MUI Dalam Akad Ijarah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *ALFIQH Islamic Law Review Journal*, 1(1), 22-32
- Wulandari Putri Supriyadi, Ifa Hanifah Senjiati, & Arif Rijal Anshori. (2021). Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 1(2), 83–88. <https://doi.org/10.29313/jres.v1i2.440>