

**ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN
PERTANIAN (SAWAH) UNTUK PENDIRIAN MENARA
TELEKOMUNIKASI**

**Ma'ruf Narayana Handika Sevchenco; Andria Luhur Prakoso, S.H., M.kn
Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Abstrak

Pemanfaatan lahan sebagai lokasi penempatan sarana penunjang kegiatan telekomunikasi mulai berkurang hingga merambah ke lahan pertanian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perjanjian sewa menyewa lahan pertanian (sawah) yang terjadi di Desa Mulur, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan mengalisis isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode yuridis normatif dan dengan diikuti pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang, yaitu suatu pendekatan dalam penelitian yang ditempuh dengan cara memeriksa dan mengalisis semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi. Hasil dari penelitian ini adalah Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi beserta Pemilik Lahan sepakat untuk menggunakan lahan sawah yang dijadikan objek sewa sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi dengan ketentuan yang tertulis dalam Akta Perjanjian. Kesimpulan dari penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa lahan pertanian untuk pendirian menara telekomunikasi di Desa Mulur telah sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah dan berlaku layaknya suatu undang-undang bagi setiap pihak.

Kata Kunci: Lahan Pertanian; Menara Telekomunikasi; Perjanjian Sewa Menyewa.

Abstract

The use of land as a location for supporting facilities for telecommunications activities is starting to decrease until it extends to agricultural land. The purpose of this research is to find out whether the rental agreement for agricultural land (rice field) that occurred in Mulur Village, Bendosari District, Sukoharjo Regency, meets the requirements for the validity of the agreement based on the Indonesian Civil Code by analyzing the contents of the rental agreement. The research method used by author in this research is to use a normative juridical method and followed by a conceptual approach and a statutory approach, namely an approach to research that is taken by examining and analyzing all statutory regulations related to the problem at hand. The result of this research are that the Telecommunication Tower Provider Company and the Land Owner agreed to use the rice fields which were used as rental objects as a place for establishing telecommunication towers with the previous written in the Deed of

Agreement. The conclusion of this research is that the agricultural land rental agreement for the establishment of a telecommunications towers in Mulur Village is an accordance with the provisions of the Indonesian Civil Code, so that the agreement can be declared valid and applies like a law to each party.

Keywords: Agricultural Land; Base Transciever Station; Rental agreement.

1. PENDAHULUAN

Industri teknologi dan komunikasi di Indonesia saat ini berkembang pesat. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya perubahan yang terjadi di bidang telekomunikasi, mulai dari bentuk telekomunikasi sederhana hingga komunikasi elektronik, termasuk perkembangan telepon, telepon seluler, internet, dan masih banyak lagi.¹

Telepon seluler atau handphone sekarang ini menjadi salah satu alat komunikasi yang sudah tidak dipisahkan lagi penggunaannya bagi setiap orang. Perkembangan teknologi menjadikan telepon seluler atau yang saat ini lebih dikenal dengan istilah smartphone telah mengalami banyak perkembangan baik dari segi ukuran yang semakin kecil hingga praktis dibawa kemana-mana maupun dari segi fitur dan layanan serta kemampuan untuk menyampaikan informasinya yang semakin cepat, hampir semuanya dapat memenuhi kebutuhan manusia pada saat ini.

Kemampuan kecepatan dalam menyampaikan informasi yang ditawarkan oleh smartphone tentunya akan diikuti juga dengan kemajuan teknologi jaringan telekomunikasi, hal tersebut dibuktikan dengan perpindahan teknologi jaringan seluler dari yang semula berbasis GSM (Global Service for Mobile Communication) saat ini telah menjadi teknologi komunikasi yang berbasis 4G (Fourth-generation Technology). Bahkan saat ini telah dikembangkan pula teknologi 5G yang akan menjadi penerus dari teknologi jaringan telekomunikasi sebelumnya. Untuk mendorong hal tersebut maka perusahaan operator selaku perusahaan yang menawarkan layanan telekomunikasi

¹ Muhammad Zamroni, “*Perkembangan Teknologi Komunikasi dan Dampaknya Terhadap Kehidupan*”, Jurnal Dakwah, Vol. 10 No. 2, (Desember 2009), hlm. 195.

saling berlomba-lomba memperluas serta meningkatkan kualitas jaringannya dengan cara membuat menara-menara telekomunikasinya diseluruh pelosok negeri.

Menara telekomunikasi memerlukan suatu bidang tanah atau lahan untuk dapat didirikan. Dalam pelaksanaannya, banyak ditemui permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan pengadaan tanah atau lahan sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi tersebut. Permasalahan yang terjadi antara lain adalah karena belum lengkapnya syarat pemberian izin. Penyedia menara telekomunikasi dapat memperoleh tanah untuk mendirikan menara telekomunikasi dengan melakukan penguasaan atas wilayah tersebut melalui berbagai cara seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan sewa. Cara-cara pengelolaan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Biasanya, pemasok menara memperoleh kepemilikan properti untuk pembangunan menara telekomunikasi melalui sewa tanah milik orang lain.

Sewa adalah perjanjian kontrak antara dua pihak di mana salah satu pihak setuju untuk memberikan kepada pihak lainnya penggunaan dan kenikmatan suatu objek atau aset tertentu untuk jangka waktu yang telah ditentukan.² Rumusan ini sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang mendefinisikan sewa sebagai suatu perjanjian kontrak dimana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan kepada pihak lain penggunaan dan penikmatan suatu barang untuk jangka waktu tertentu dan dengan imbalan pembayaran yang telah ditentukan. dengan kepastian menerima imbalan yang telah disepakati di kemudian hari.

Lokasi pembangunan menara telekomunikasi harus ditentukan dengan tepat sehingga apabila menara telekomunikasi tersebut telah berdiri tidak akan menimbal hal hal yang dapat mengganggu kesehatan dan keselamatan warga sekitar lokasi pendirian menara serta tidak menimbulkan potensi kerusakan lingkungan dan gangguan keestetikan tata ruang daerah dimana menara tersebut akan didirikan.

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

Semakin sedikitnya lahan kosong yang layak untuk dijadikan lokasi pendirian menara telekomunikasi serta penolakan dari warga sekitar membuat perusahaan penyedia menara telekomunikasi mau tidak mau harus memindahkan lokasi pendirian menaranya ke lokasi yang tidak semestinya dilakukan kegiatan pembangunan menara. Salah satu contoh dari permasalahan tersebut adalah pendirian menara telekomunikasi di atas lahan pertanian. Apabila pembangunan menara telekomunikasi tetap dilakukan pada lahan yang sama, maka instansi terkait tidak akan memberikan izin pembangunan menara tersebut. Sebab, salah satu syarat untuk mendapatkan izin sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika, dan Kepala Badan Penanaman Modal. Badan Koordinasi, tidak terpenuhi. Dokumen bernomor referensi 18 Tahun 2009, 07/PRT/M/2009, 19/PER/M/KOMINFO/03/2009, dan 3/P/2009 menyebutkan bahwa untuk pembangunan dan pemanfaatan bersama menara telekomunikasi adalah perlu mendapat persetujuan dari penduduk setempat yang tinggal dalam jarak tertentu berdasarkan ketinggian menara. Selain itu, apabila tanah yang digunakan untuk menara diperoleh melalui perjanjian sewa, maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Disebabkan adanya perbuatan-perbuatan dalam perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka diperlukan suatu kajian terhadap keabsahan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang digunakan sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berdasarkan isi dari perjanjian sewa menyewanya. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menulis karya ilmiah ini dengan judul "ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN (SAWAH) UNTUK PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI."

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif, yang meliputi analisis studi kasus normatif seperti produk perilaku hukum, misalnya pemeriksaan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menitikberatkan pada kajian hukum

yang diartikan sebagai suatu norma atau pedoman yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi pedoman tingkah laku masyarakat. Penelitian ini secara khusus akan mengkaji inventarisasi hukum positif, asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam situasi tertentu, sistematika hukum, tingkat sinkronisasi, keterbandingan hukum, dan sejarah hukum.³

Penulis menggunakan teknik konseptual dan pendekatan undang-undang dalam penelitiannya, yang melibatkan peninjauan dan analisis menyeluruh seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dihadapi.⁴

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Sawah) Sebagai Tempat Pendirian Menara Telekomunikasi di Desa Mulur, Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo.

Perjanjian sewa merupakan suatu perjanjian yang mengikat secara hukum yang diakui dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bersama dengan jenis-jenis perjanjian lainnya seperti perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian pinjam pakai, dan lain-lain. Perjanjian sewa lahan pertanian di Desa Mulur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo antara PT. XXXXXX selaku Penyewa dan Ibu Parmi selaku Pemilik Tanah, merupakan perjanjian tertulis. Perjanjian jenis ini memberikan kepastian hukum dan bukti yang lebih kuat jika terjadi perselisihan dibandingkan dengan perjanjian lisan. Suatu tulisan dapat digolongkan sebagai akta apabila memenuhi dua kriteria, yaitu harus ditandatangani dan dimaksudkan untuk dipergunakan sebagai bukti. Selanjutnya, orang-orang yang terlibat menyadari perlunya mendokumentasikan kejadian-kejadian hukum dalam surat menyurat tertulis, yang kemudian disahkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan diketahui oleh dua orang saksi atau lebih.

³ Abdulkadir Muhammad, 2004, "*Hukum dan Penelitian Hukum*", Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 52.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, hlm. 133.

Perjanjian sewa sering kali memuat klausul dasar yang menentukan tujuan perjanjian, biaya sewa, jangka waktu sewa, hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat, dan rincian relevan lainnya. Perjanjian sewa lahan pertanian di Desa Mulur berkaitan dengan pendirian menara telekomunikasi. Tujuan dari perjanjian ini adalah untuk memenuhi kebutuhan lahan Penyewa yang merupakan Perusahaan Penyedia Menara Telekomunikasi dalam rangka pembangunan menara telekomunikasi di atas tanah yang disewakan. Akta Perjanjian yang ditandatangani pada tanggal 28 Oktober 2021 di kantor Penyewa menyatakan bahwa kedua belah pihak sepakat untuk menyewakan sebidang tanah milik Pemilik Tanah. Tanah tersebut berlokasi di DK. Banjarsari RT. 01RW. 06, Desa Mulur, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah. Ukuran tanah 10 m x 10 m, dengan luas total 100 m². Selain itu terdapat akses masuk berukuran 2 m x 3 m, dengan luas 6 m². Tujuan sewa adalah untuk mendirikan menara telekomunikasi oleh Penyewa. Total harga sewa tanah adalah Rp. 200.000.000,00, sudah termasuk PPh tetapi belum termasuk PPN. Oleh karena itu, Pemilik Tanah akan menerima Rp. 180.000.000,00 untuk masa sewa 11 tahun dihitung tanggal 20 September 2021. Dalam kesepakatannya kedua pihak memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan, diantara lain adalah sebagai berikut :

1) Kewajiban Pemilik Lahan :

- a. Mengijinkan karyawan atau pihak yang berhubungan dengan pihak Penyewa untuk memasuki lahan dan melaksanakan pekerjaannya selama 24 (dua puluh empat) jam (termasuk hari libur) selama masa sewa berlangsung;
- b. Menjaga seluruh fasilitas lahan dalam kondisi yang baik, menjaga kebersihan seluruh area umum dari lahan termasuk serta menjamin keamanan lahan;
- c. Pemilik Lahan menjamin lancar dan amannya pekerjaan pihak Penyewa;
- d. Pemilik Lahan tidak dapat melakukan pembangunan terhadap lahan dan tindakan mana sepatutnya diduga akan mempengaruhi peralatan

Penyewa, dikarenakan lahan yang disewakan tersebut adalah eksklusif milik Penyewa;

- e. Pemilik Lahan berkewajiban untuk menyediakan akses jalan masuk mulai dari jalan raya menuju lokasi dimana menara telekomunikasi bersama dan sarana penunjang milik Penyewa terletak.
- 2) Kewajiban Penyewa :
- a. Membayar harga sewa dan biaya pajak serta sehubungan dengan lahan yang disewakan berdasarkan perjanjian;
 - b. Tidak menggunakan lahan untuk keperluan lain selain yang diatur dalam perjanjian;
 - c. Mengembalikan tempat dengan baik kepada pemilik lahan pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara kedua pihak, dengan ketentuan Penyewa tidak wajib merestorasi lahan seperti keadaan semula;
 - d. Menjamin keamanan konstruksi peralatan milik Penyewa yang dipasang pada lokasi Pemilik Lahan, dengan demikian Penyewa bertanggung jawab atas kerusakan dan atau kerugian yang diakibatkan buruknya konstruksi peralatan tersebut;
 - e. Memperoleh dan mentaati segala perijinan yang terkait dengan kegiatan Penyewa yang diatur berdasarkan perjanjian;
 - f. Mematuhi segala ketentuan yang berlaku terkait dengan keselamatan dan kesehatan kerja serta lingkungan yang berlaku di lingkungan Pemilik Lahan.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat obyektif dan subyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Prasyarat tersebut antara lain meliputi adanya kontrak, keahlian, objek tertentu, dan justifikasi hukum. Jika suatu perjanjian memuat persyaratan hukum yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Untuk menetapkan keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi di Desa Mulur, maka perlu dipastikan bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi

syarat-syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana telah disebutkan sebelumnya.

A. Adanya Kata Sepakat

Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, kesepakatan yang sah adalah kesepakatan yang dilakukan tanpa adanya kekhilafan, paksaan ataupun penipuan. Suatu perjanjian dapat disebut sebagai perjanjian yang mengikat, karena hal ini berarti bahwa setelah suatu perjanjian telah dicapai, syarat-syaratnya tidak dapat dinegosiasi ulang. Kedua belah pihak wajib memenuhi segala ketentuan yang telah disepakati. Perjanjian sewa lahan pertanian di Desa Mulur khusus untuk keperluan pendirian menara telekomunikasi bersama dan peralatan terkait. Perjanjian ini bersifat sukarela dan bebas dari tekanan atau kesalahan eksternal apa pun dari pihak mana pun. Para pihak yang terlibat tidak melakukan kegiatan penipuan, dibuktikan dengan Berita Acara Perjanjian Nomor: 172/BAK/JDMT-1068200/IX/2021 yang dilampirkan pada Akta Perjanjian yang telah disepakati bersama. Perjanjian sewa guna lahan pertanian di Desa Mulur, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga mengukuhkan keabsahannya sebagai lokasi pendirian menara telekomunikasi.

B. Kecapakan

Sesuai dengan Pasal 1329 KUH Perdata, setiap orang dianggap cakap untuk mengadakan suatu perjanjian, kecuali jika menurut hukum ia tidak cakap. Selain itu, menurut Pasal 1330, orang-orang yang dianggap tidak mampu mengadakan perjanjian antara lain anak di bawah umur, orang-orang yang berada dalam perwalian, dan perempuan dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Lebih lanjut, kategori ini mencakup semua individu yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu. Penelitian ini mengidentifikasi dua pihak yang terlibat dalam perjanjian, yaitu Pemilik Tanah, seorang wanita menikah yang tidak berada di bawah perwalian siapa pun, dengan nomor KTP: xxxxxxxxxxxx, dan Penyewa, sebuah perusahaan swasta nasional yang bergerak di bidang penyediaan menara

telekomunikasi bersama. . Penyewa diwakili secara sah oleh seorang laki-laki dewasa, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor: DMT/CL7/DMT-a1000000/III/2021 tanggal 01 Maret 2021. Oleh karena itu, kesanggupan untuk melakukan tindakan tertentu Kedua belah pihak dalam perjanjian sewa guna usaha pertanian Properti di Desa Mulur telah sepenuhnya mematuhi hukum dalam pendirian menara telekomunikasi.

C. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan unsur suatu kesatuan adalah suatu komponen yang mempunyai hubungan erat dengan pokok perjanjian. Untuk memastikan bahwa suatu perjanjian sah secara hukum, dapat dilaksanakan, dan mempunyai nilai, maka perlu didefinisikan tujuan atau hasil spesifik yang ingin dicapai oleh perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang yang mampu diperdagangkan. Perjanjian tersebut terutama harus mencakup suatu item dari jenis tertentu. Adanya barang-dagangan yang jumlahnya tidak dapat ditentukan, tidak menghalangi suatu perjanjian, asal saja kuantitasnya dapat dipastikan atau dihitung. Berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian, kedua belah pihak telah sepakat bahwa yang menjadi pokok perjanjian ini adalah sebidang tanah berukuran 10 mx 10 m yang luasnya 100 m². Selain itu terdapat pintu masuk berukuran 2 mx 3 m dengan luas total 6 m². Syarat-syarat yang dituangkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi karena adanya Pasal 2 dalam Akta Perjanjian yang disepakati bersama.

D. Suatu Sebab yang Halal

Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata tidak boleh memuat klausul-klausul yang dilarang. Alasan yang dilarang adalah keadaan dimana para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian harus menjamin bahwa maksud dan isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Penelitian ini mengkaji tentang perjanjian sewa antara Para Pihak yang bermaksud untuk membangun menara telekomunikasi di atas lahan pertanian (khususnya sawah). Tujuannya adalah untuk menentukan apakah perjanjian ini melanggar hukum yang

berlaku di Negara Kesatuan Republik. Sebelum membangun menara telekomunikasi di Desa Mulur, Indonesia, penting untuk melakukan analisis menyeluruh yang membandingkan perjanjian sewa lahan pertanian dengan peraturan terkait pendirian menara telekomunikasi.

Ketentuan mengenai pembangunan menara telekomunikasi di atas lahan tertentu dituangkan dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika, serta Badan Penanaman Modal dan Koordinasi Penanaman Modal. Nomor Dewan: 18 Tahun 2009; Nomor : 07/PRT/M/2009; Nomor : 19/PER/M/KOMINFO/03/2009; dan Nomor: 3/P/2009. Peraturan tersebut mengatur bahwa lokasi pembangunan menara harus mengikuti pedoman sebagai berikut:

- a. Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, dan khusus untuk DKI Jakarta wajib mengikuti rencana tata ruang wilayah provinsi;
- b. Rencana detail tata ruang wilayah kabupaten/kota, dan khusus untuk DKI wajib mengikuti rencana detail tata ruang provinsi; dan/atau
- c. Rencana tata bangunan dan lingkungan.

Selain itu, Pasal 9 mengatur bahwa pendirian menara di kawasan dengan atribut dan peruntukan tertentu harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku di kawasan tersebut. Daerah-daerah yang mempunyai sifat-sifat tertentu sebagaimana dimaksud, diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Kawasan bandar udara/pelabuhan;
- b. Kawasan cagar budaya;
- c. Kawasan pariwisata;
- d. Kawasan hutan lindung;
- e. Kawasan istana kepresidenan;
- f. Kawasan yang karena fungsinya memiliki atau memerlukan tingkat keamanan dan kerahasiaan tinggi;
- g. Kawasan pengendalian ketat lainnya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Pekerjaan Umum, Komunikasi dan Informatika, dan Badan Koordinasi Penanaman Modal yaitu Nomor 18 Tahun 2009 dengan nomor sebagai berikut: 07/PRT/M/2009, 19/PER/M/KOMINFO/03/2009, dan 3/P/2009, dokumen ini menetapkan standar penggunaan bersama dan pembangunan menara telekomunikasi. Dalam menentukan lokasi pendirian menara telekomunikasi di wilayah administrasi kabupaten Sukoharjo, penyedia menara harus mengikuti rencana tata ruang wilayah kabupaten Sukoharjo, hal ini diatur kembali dalam Pasal 7 ayat (2) dan (3) serta Pasal 8 Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 8 Tahun 2011 tentang Penataan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi yang menjelaskan bahwa pembangunan menara telekomunikasi di daerah secara teknis berpedoman pada rencana induk menara telekomunikasi yang diatur dengan Peraturan Bupati dan dalam menentukan zona pengembangan menara telekomunikasi disesuaikan dengan kaidah penataan ruang, keamanan dan ketertiban lingkungan hidup, estetika, serta kebutuhan kegiatan usaha yang zonanya ditentukan berdasarkan rencana induk menara telekomunikasi yang berlaku di wilayah tersebut, yang mana dalam hal ini Hal tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2022 tentang Pedoman Penataan, Pembangunan dan Pengendalian Menara Telekomunikasi. Berdasarkan Pasal 8 aturan ini, pembangunan menara harus mengikuti rencana induk menara, yang mencakup zona lokasi menara pada rencana tata ruang wilayah.

Area tanpa menara dan area dengan menara merupakan zona lokasi menara tersebut. Dalam kaitannya dengan zona bebas menara, terdapat kategorisasi yang meliputi:

- a. Kawasan perlindungan setempat yang mencakup sempadan sungai, kawasan sekitar waduk, kawasan sekitar mata air dan ruang terbuka hijau;
- b. Kawasan suaka alam, kawasan pelestarian alam, dan cagar budaya yang mencakup taman wisata alam serta cagar budaya dan ilmu pengetahuan; dan
- c. Kawasan lindung lainnya.

Ketentuan pada huruf a hanya mengatur mengenai pengkategorian kawasan bebas menara, khususnya yang berkaitan dengan ruang terbuka hijau yang termasuk dalam taman pada tingkat RT, RT, kecamatan, dan kelurahan. Selain itu, menara diperbolehkan berada di zona bebas menara jika berfungsi untuk menjaga fungsi kawasan, sebagaimana ditentukan oleh persyaratan undang-undang pada huruf b dan c klasifikasi. Selain itu, Pasal 9 Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2022 mengatur lebih lanjut mengenai penempatan menara telekomunikasi di kawasan menara. Pasal ini menjelaskan bahwa zona menara dibagi menjadi subzona menara yang meliputi kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, dan kawasan khusus.

Perjanjian sewa lahan pertanian di Desa Mulur sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Akta Perjanjian menyebutkan bahwa Pemilik Tanah akan menyewakan sebidang tanah berukuran 10m x 10m atau 100 m² (seratus meter persegi), beserta pintu masuknya. akses seluas 2m x 3m atau 6 m² (enam meter persegi), kepada Penyewa. Tujuan dari penyewaan ini adalah agar Penyewa menggunakan hak milik Pemilik Tanah untuk penempatan menara telekomunikasi bersama beserta fasilitas pendukungnya, yang dapat berupa pembangunan, penambahan shelter ruang genset, dan pemasangan genset. Penyewa bertanggung jawab untuk mengelola tanah tersebut, dan kondisi spesifik dari tanah tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian yang disetujui bersama.

Perjanjian sewa lahan pertanian di Desa Mulur yang digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi ternyata telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait. Sebab, pemilihan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Akta Perjanjian tidak melanggar ketentuan yang tertuang dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2022. Aturan tersebut berkaitan dengan pedoman penataan, konstruksi, dan penguasaan menara telekomunikasi. Pembangunan menara telekomunikasi tersebut dilakukan pada lahan pertanian yang bukan termasuk dalam kawasan zona bebas menara, namun termasuk dalam klasifikasi kawasan zona menara. Di pedesaan, menara telekomunikasi hanya diperbolehkan dibangun sebagai bangunan menara mandiri. Menara-menara ini harus ditempatkan

pada jarak udara minimal 300 meter dari menara-menara yang ada. Persyaratan itu berlaku meski kesepakatan pembangunan menara tersebut dilakukan sebelum Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2022 yang mengatur pedoman dan pengendalian pembangunan menara telekomunikasi ditetapkan.

Untuk membangun menara telekomunikasi, penyedia menara telekomunikasi harus memperoleh izin dari badan pengawas yang berwenang. Izin ini diatur dalam Pasal 11 Peraturan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika, dan Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 18 Tahun 2009; Nomor : 07/PRT/M/2009; Nomor : 19/PER/M/KOMINFO/03/2009; dan Nomor: 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi. Berdasarkan pasal tersebut, permohonan izin mendirikan bangunan menara harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Persyaratan administratif sebagaimana yang disebut di atas terdiri dari beberapa dokumen sebagai berikut :

1. Status kepemilikan tanah dan bangunan;
2. Surat keterangan rencana kota;
3. Rekomendasi dari instansi terkait khusus untuk kawasan yang sifat dan peruntukannya memiliki karakteristik tertentu;
4. Akta pendirian perusahaan beserta perubahannya yang telah disahkan oleh Departemen Hukum dan HAM;
5. Surat bukti pencatata dari Bursa Efek Indonesia (BEJ) bagi penyedia menara yang berstatus perusahaan terbuka;
6. Informasi rencana penggunaan bersama menara;
7. Persetujuan dari warga sekitar dalam radius sesuai dengan ketinggian menara;
8. Dalam hal menggunakan genset sebagai catu daya dipersyaratkan izin gangguan dan izin genset.

Pendirian menara telekomunikasi yang dilakukan di wilayah administratif kabupaten Sukoharjo tentunya harus berpedoman pada peraturan-peraturan yang berlaku di

wilayah administrasi kabupaten Sukoharjo. Pasal 29 ayat (1) Perda Kabupaten Sukoharjo No. 8 Tahun 2011 sebagaimana diubah dengan Perda Kabupaten Sukoharjo No. 15 Tahun 2018 tentang Penataan dan Pembangunan Menara Telekomunikasi menyebutkan bahwa setiap bangunan menara telekomunikasi wajib memiliki izin meliputi :

1. Izin prinsip;
2. Izin lokasi atau izin penggunaan pemanfaatan tanah; dan
3. IMB menara telekomunikasi.

Peraturan Bupati Sukoharjo Nomor 49 Tahun 2022 yang berjudul “Pedoman Pembangunan dan Pengendalian Menara Telekomunikasi” merupakan peraturan daerah yang mengamanatkan perizinan yang diperlukan oleh penyedia menara telekomunikasi untuk mendirikan menara telekomunikasi di wilayah administrasi kabupaten Sukoharjo. Menurut Pasal 10 ayat (1) undang-undang tersebut, penyedia menara harus memenuhi persyaratan berikut untuk membangun menara:

1. Surat keterangan kesesuaian tata ruang (SKKTR);
2. Surat persetujuan dari masyarakat sekitar;
3. PBG;
4. Sertifikat laik fungsi (SLF).

Pada penelitian ini diketahui bahwa dalam Akta Perjanjian terdapat dokumen-dokumen yang menjadi syarat untuk mendapatkan izin pendirian menara telekomunikasi. Pasal 2 Akta Perjanjian yang isinya menjelaskan tentang lingkup perjanjian, dalam hal ini adalah lokasi objek yang disewakan, ukuran lahan, status lahan, dokumen tanah, serta nomor SPPT/PBB. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Akta Perjanjian, Penyewa wajib menjamin bahwa tanah yang disewa akan digunakan sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Khususnya akan digunakan untuk pembangunan menara telekomunikasi bersama dan fasilitas pendukungnya. Penyewa juga bertanggung jawab atas segala akibat negatif yang diakibatkan oleh kesalahan atau kelalaian pihak Penyewa. Pasal 19 Akta Perjanjian menyebutkan bahwa perjanjian

antara kedua belah pihak disertai dengan lampiran-lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian. Lampiran-lampiran tersebut antara lain Berita Acara Perjanjian Nomor: 172/BAK/JDMT-1068200/IX/2021, Lokasi Denah Lantai, dan Formulir SITAC. Formulir SITAC memuat antara lain semua dokumen sewa, seperti dokumen kepemilikan tanah, identitas pemilik tanah, dokumen izin tinggal yang telah disetujui oleh pemerintah terkait (minimal camat), dan Tanda Terima IMB.

Berdasarkan penelaahan terhadap Akta Perjanjian yang diberikan, ternyata perjanjian sewa guna lahan pertanian di Desa Mulur yang diperuntukkan bagi pembangunan menara telekomunikasi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, karena semua perizinan yang diperlukan adalah dicatat dalam dokumen yang menyertainya. Pemasangan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan tersebut di atas, dituangkan dalam Akta Perjanjian yang disepakati bersama. Dengan demikian, perjanjian tersebut dipandang telah memenuhi syarat-syarat sebab halal sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Dalam hukum Islam, perjanjian sewa secara hukum disebut *ija'rah*. Menurut Quraish Shihab, *Ija'rah* mengacu pada kompensasi atau pembayaran untuk kegiatan atau transaksi tertentu.⁵ *Ija'rah* dalam konteks ini adalah tindakan memberikan imbalan kepada seseorang atas jasanya atau membiarkan orang lain memanfaatkan suatu barang dengan imbalan pembayaran. Menurut Mardani, *ija'rah* mengacu pada suatu transaksi dimana suatu barang disewakan dan suatu jasa diberikan dengan imbalan bayaran, semuanya dalam jangka waktu tertentu.⁶

Dalam hukum islam untuk dapat mengetahui keabsahan dari suatu perjanjian maka perlu diperhatikan terlebih dahulu rukun akad. Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menyebutkan bahwa rukun akad terdiri dari berikut ini :

A. Pihak-pihak yang berakad

⁵ M. Quraish Shihab, 2016, *yang Hilang dari Kita Akhlak*, Jakarta: Lentera Hati, hlm. 266.

⁶ Mardani, 2018, *Hukum Islam dalam Positif Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 390.

Pasal 296 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah secara tegas mengakui bahwa dalam akad *ijārah*, orang-orang yang ikut serta disebut *Musta'jir* dan *Mu'ajir* menurut hukum Islam. Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan *Musta'jir* adalah pihak yang menyewakan benda yang ditentukan dalam akad. Khusus *Musta'jir*nya adalah PT. XXXXXX diwakili oleh Kunto Wijayandanu selaku general manager wilayah Jawa, Bali, dan Nusa Tenggara. Sedangkan *Mu'ajir* dalam penelitian ini adalah orang perseorangan yang memiliki objek tanah yang dijadikan akad. Sesuai dengan Pasal 23 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, suatu akad dianggap sah apabila kedua belah pihak yang terlibat cakap secara hukum, berakal, dan *tamyiz*. Penelitian ini mengidentifikasi *Musta'jir* dan *Mu'ajir* sebagai badan komersial yang dimiliki oleh individu dewasa yang memiliki kecerdasan dan kompetensi hukum. Dengan demikian, perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Mulur yang diperuntukkan bagi pemasangan menara telekomunikasi telah memenuhi syarat-syarat pokok para pihak sesuai syariat Islam..

B. Obyek akad

Dalam *ijārah*, *Ma'jur* atau benda yang dijadikan objek akad *ijārah* sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dapat dikatakan sah apabila memehuni syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Objek akad harus suci;
- b. Objek akad memiliki manfaat;
- c. Objek akad sepenuhnya milik sendiri;
- d. Objek akad dapat diserahkan.

Dari syarat-syarat objek akad di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa berdasarkan penelitian yang dilakukan, *ma'jur* dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi di Desa Mulur telah memenuhi syarat dikarenakan *Ma'jur* dalam penelitian ini merupakan objek yang dapat diserahkan dan dimiliki sendiri oleh *mu'ajir*, serta merupakan objek yang suci karena tidak bertentangan dengan syariat islam, peraturan perundang-undangan,

ketertiban umum, dan/atau kesusilaan, dan objek tersebut memiliki manfaat baik untuk musta'jir maupun mu'ajir sendiri.

C. Tujuan pokok akad

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, dapat diketahui bahwa tujuan dari akad *ijārah* ini dilakukan adalah untuk mendirikan menara telekomunikasi di atas lahan pertanian milik Mu'ajir oleh Musta'jir dengan cara memberikan uang *ijārah* sebagai gantinya dalam waktu yang telah disepakati sebagaimana yang dapat dilihat dalam Pasal Pasal 5 ayat (1) Akta Perjanjian, dalam hal ini tujuan akad *ijārah* yang dilakukan oleh kedua belah pihak sejalan dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Ketentuan ini menyatakan bahwa tujuan kontrak adalah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mendorong pertumbuhan usaha masing-masing pihak yang terlibat dalam kontrak.

D. Kesepakatan

Dalam konteks ini yang dimaksud dengan “perjanjian” adalah suatu kontrak yang bebas dari segala kesalahan, pertentangan, paksaan, penipuan, atau penyamaran. Dalam penelitian ini dapat diketahui bahwa perjanjian dibuat dan disepakati dengan kesadaran penuh oleh masing-masing pihak serta tidak ditemukan adanya unsur paksaan, penipuan, ataupun penyamaran dari salah satu pihak, sehingga perjanjian sewa menyewa lahan pertanian sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi di Desa Mulur telah memenuhi syarat kesepakatan dari rukun sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Uraian di atas selaras dengan ketentuan Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah yang menyebutkan bahwa dalam melakukan akad *ijārah* harus menehuni rukun *ijārah* yang terdiri dari :

1. Musta'jir/pihak yang menyewa;
2. Mu'ajir/pihak yang menyewakan;
3. Ma'jur/benda yang diijarahkan; dan

4. Akad.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa lahan pertanian sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi di Desa Mulur sah dan dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan hukum islam.

4. PENUTUP

Perjanjian sewa tanah pertanian di Desa Mulur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo memenuhi syarat sahnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Kedua belah pihak dalam perjanjian telah sepakat untuk menggunakan tanah tersebut untuk pendirian menara telekomunikasi oleh Penyewa. Mereka juga telah menyepakati harga sewa, jangka waktu sewa, dan ketentuan lain dalam perjanjian tanpa adanya paksaan, kesalahan, atau penipuan. Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa telah memenuhi kualifikasi yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian. Hal ini memastikan bahwa informasi apa pun yang disertakan dalam Akta Perjanjian dapat ditangani dengan benar jika terjadi kesalahan atau masalah di masa mendatang. Isi dari perjanjian sewa menyewa lahan pertanian sebagai tempat pendirian menara telekomunikasi di Desa Mulur menyebutkan tentang ukuran serta kondisi barang yang dijadikan objek dalam perjanjian, barang tersebut tidak dilarang oleh hukum yang berlaku untuk dijadikan suatu objek perjanjian, serta dalam penggunaan objek sewa yang berupa lahan pertanian tersebut tidak ditemukan unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan ataupun ketertiban umum. Perjanjian sewa menyewa lahan pertanian sebagaimana dijelaskan di atas juga telah memenuhi perjanjian *Ija'rah* menurut syariat Islam. Sebab, memenuhi syarat akad yang tertuang dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan memenuhi rukun *Ija'rah* sebagaimana tercantum dalam Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Akad tertulis memuat ketentuan mengenai ketrampilan *musta'jir* (pihak yang menyewakan) dan *mu'ajir* (pihak yang menyewakan), serta *ma'jur* (pihak yang menyewakan), yang kesemuanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. dengan hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Jehani, Libertus. 2007. *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh*. Jakarta: Visimedia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Zamroni, Muhammad. 2009. Perkembangan Teknologi Komunikasi dan Dampaknya Terhadap Kehidupan. *Jurnal Dakwah*, Vol. 10 No. 2 Tahun 2013.
- Shihab, M. Quraish. 2016. *yang Hilang dari Kita Akhlak*. Jakarta: Lentera Hati
- Mardani. 2018. *Hukum Islam dalam Positif Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.