

TESIS

**PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGADAAN TANAH DAN LOKASI
UNTUK PENDIRIAN BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)
OLEH PERUSAHAAN TELEKOMUNIKASI SELULER
(STUDI KASUS DI PT.TELKOMSEL UNIT REGIONAL JATENG DAN DIY)**



Disusun oleh :

MARIA ULFAH HERAWATI, S.H.

NIM. B4B003119

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN (S2)
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGADAAN TANAH DAN LOKASI
UNTUK PENDIRIAN BASE TRANSCIVER STATION (BTS)
OLEH PERUSAHAAN TELEKOMUNIKASI SELULER
(STUDI KASUS DI PT.TELKOMSEL UNIT REGIONAL JATENG DAN DIY)**

TESIS

Disusun oleh :

MARIA ULFAH HERAWATI

NIM. B4B.003.119

Telah dipertahankan di depan tim penguji pada tanggal 19 Desember 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

PEMBIMBING UTAMA



SURADI, S.H.M.Hum.

KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN



MULYADI, S.H.M.S.

UPT-PUSTAK-UNOP	
No. Daft.	4200 IT/MNOT/C1
Tgl.	9/5 06

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah – Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul : “ Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Tanah dan Lokasi Untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS) Oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler (Studi Kasus di PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY”

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, Msc, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Bapak H. Mulyadi, SH, MH, selaku Ketua Program Studi sekaligus Ketua Dewan Penguji yang telah memberikan kemudahan bagi penulis menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Yunanto, S.H.M.Hum, selaku Sekretaris Program bidang Akademik yang telah memberi kemudahan bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak Suradi, S.H.M.Hum selaku pembimbing tesis dan metodologi, atas petunjuk, saran, serta kesabarannya membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak R.M.J. Koesmargono, SH, M.Hum. selaku Dosen Wali yang senantiasa mau meluangkan waktu bagi penulis sebagai “anak” nya.
6. Bapak, mama, kakak-kakak serta adik yang tercinta atas kasih sayang yang tulus yang diberikan kepada penulis.
7. Bapak Anthony Rosandi, S.H., staff Legal PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY yang telah meluangkan waktu untuk memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis

8. Bapak Mariadi, Bapak Mario., Bapak Mochtar Nurdin, dan Bapak Agus Supriyadi, pada bagian Site Management Project Operasional Divisi Network Operations PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY yang bersedia meluangkan waktu guna membantu penulis memperoleh data lapangan yang lebih akurat.
9. Bapak Ari Luput, Selaku Human Resources Department, yang bersedia memberikan banyak masukan dan bantuan pada penulis.
10. Teman-teman notariat, khususnya angkatan 2003 yang banyak memberikan support dan perhatiannya kepada penulis. I love u all ...specially to someone, U will be stay in my heart forever.
11. Para staff Pengajaran Magister Kenotariatan, Ningrum yang manis n imut (item mutlak he he), mba eni yang baik, Bu Tini yang lucu n murah hati, Bu Yayuk yang sabar, Mba Ririn yang seksi, Pak Manto yang agak galak tapi baik, Mas Wondo, dan mas-mas lain yang sudah banyak membantu penulis selama ini.
12. Mba Eka petugas Perpus pasca sarjana yang baik hati dan tidak sombong
13. Semua pihak yang telah membantu penulis baik moril maupun materiil yang tak bisa penulis sebut satu persatu.

Penulis menyadari bahwa karya tesis ini banyak kekurangan di dalamnya, untuk itu penulis menerima kritik dan saran demi kesempurnaan. Akhir kata penulis berharap semoga karya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, Desember 2005

Penulis

MOTTO

↓ *Allah meninggikan orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.*

Al - Mujaadilah : 11

↓ *Siapa saja orang yang diberi ilmu oleh Allah kemudian menyimpannya, maka besok di hari kiamat Allah akan mengekangnya dengan kekangan api neraka.*

Hadist Riwayat A.Thabaroni

⊕ *Berusaha, bersemangat, bersyukur, yakin dan berdoa adalah kunci menuju sukses, sedangkan kegagalan adalah kesuksesan yang tertunda. Kegagalan memang menyakitkan tetapi kegagalan sejati adalah kegagalan karena tidak pernah mau mencoba*

⊕ *Lakukan segala hal dengan cinta karena cinta adalah karunia terbesar darinya yang diberikan untuk makhluk ciptaannya di dunia ini. Dalam cinta ada banyak kekuatan yang bisa membuat seseorang mampu melakukan apapun.*

Mine

PERSEMBAHAN

Tesis ini kusembahkan untuk:

- × Agamaku dan negeriku*
- × Ilmu Pengetahuan dan
Almaterku
Universitas Diponegoro
Semarang*
- × Bapak dan Mama
Tercinta Serta Kakak –
Kakakku dan Adikku
Rani Tersayang*
- × Dosen Pembimbingku*
- × Love in the world*
- × Sahabat dan teman –
temanku serta semua
orang yang tidak bisa
disebutkan satu persatu
disini*

ABSTRAKSI

Melihat maraknya pembangunan Base Transceiver Station (BTS) di berbagai daerah akhir-akhir ini, maka dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui permasalahan apa saja yang dihadapi oleh perusahaan telekomunikasi seluler atas pendirian Base Transceiver Stationnya di suatu daerah, khususnya dalam praktek perjanjian pengadaan tanah dan lokasi untuk pembangunan dan penempatan jaringan perangkat BTS oleh PT.Telkomsel Unit Regional Jawa Tengah dan D.I.Y..

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menggambarkan dan menganalisis keadaan nyata yang terjadi dalam upaya pengadaan tanah dan lokasi yang diadakan oleh PT.Telkomsel dan kendala apa yang dihadapi berkaitan dengan keberadaan BTSnya di suatu daerah untuk kemudian mencoba dicari penyelesaiannya.

Tesis ini menggunakan pendekatan secara yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Faktor yuridisnya adalah seperangkat aturan-aturan hukum perdata pada umumnya dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang hukum perjanjian sebagai cabang ilmu hukum dan sangat berkaitan erat dengan materi penelitian ini, sedangkan faktor empirisnya adalah perusahaan penyedia layanan jasa operator telekomunikasi PT. Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY sebagai objek yang akan diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT.Telkomsel sebagai perusahaan telekomunikasi seluler yang memiliki banyak BTS dan giat membangun BTSnya dalam rangka pelayanan telekomunikasi, ternyata dalam upayanya tersebut harus menempuh tahapan atau prosedur tertentu yang cukup panjang dan menemui kendala dan hambatan dalam proses pendirian BTS di suatu daerah, sehingga dalam prakteknya PT.Telkomsel harus menyesuaikan diri dengan keadaan yang ada, antara lain dengan mengadakan beberapa perjanjian untuk mengakomodasi setiap kebutuhan yang ada dan berbeda-beda dari tiap proyek pendirian BTS. Berdasarkan kenyataan di lapangan bahwa perjanjian atau kontrak yang diadakan kebanyakan dibuat berdasarkan keinginan dan kesepakatan para pihak dengan mendasarkan pada pertimbangan keuntungan dan kerugian yang ada. Perjanjian yang diadakan tersebut tidak selalu dibuat dengan akta notariil, tetapi bisa dilakukan dengan akta di bawah tangan sesuai dengan keinginan para pihak, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Adapun penyelesaian sengketanya selain sesuai apa yang ada dalam perjanjian juga kadang-kadang para pihak melakukan upaya paksaan atau pemecahan sepihak.

Kata kunci : BTS, perjanjian, tanah dan lokasi.

ABSTRAC

Considering the fast development of building Base Transceiver Station (BTS) in many regions lately, the writer wants to find out some problem that might be faced by cellular telecommunication companies in founding their Base Transceiver Station in one region especially in the agreement of providing and location for building and locating the sparepart of BTS by PT. Telkomsel Unit Regional of Central Java dan D.I.Y.

The objective of this thesis is to describe and to analyze the real situation in the process of providing land and location by PT. Telkomsel and to understand its obstacles that has a relation with the location of its BTS in a region and to find its solution.

This Thesis is using an empirical jurisdiction approach. The way and the procedure that are used to solve any analyzing problems is by analyzing the secondary data and then doing a field research to get primary data. The jurisdiction factor is a set of civiliter and some rules that is related with law of agreement as a branch of law study that relate closely with the material research, whereas the empirical factor is the telecommunication operator service provider company PT. Telkomsel Unit Regional of Central Java and D.I.Y as an object that will be analyzed.

The result of this research shows that PT. telkomsel as a cellular telecommunication company that owns many BTS and still try to found many BTS in order to give service in telecommunication, have to take some steps or certain procedure and face some obstacles in the process of founding BTS in a region. Therefore in its practice, PT. Telkomsel has to adapt with the given situation, such as providing some agreement for accomodating every different need in different BTS. Based on the reality in the field, the provided agreement or contract is made due to the want and agreement of both sides with the consideration of lost and profit. The agreement is not always legalized by land certificate maker, but according to the agreement of both sides, except for certain agreement that has to be made under law. Whenever there is dispute, the solution is based on the law of there is a force by one side.

Key words : BTS, Agreement, land and location

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL
HALAMAN PENGESAHAN
MOTTO
PERSEMBAHAN
KATA PENGANTAR
DAFTAR ISI
ABSTRAKSI

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. RUANG LINGKUP DAN PERUMUSAN MASALAH	9
C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN	10

BAB II PENELAAHAN STUDI PUSTAKA

A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA	12
A.1. Istilah dan Pengertian Perjanjian	12
A.2. Perjanjian Sebagai Dasar Dari Perikatan.	15
A.3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	16
A.4. Syarat Sah Perjanjian.	17
A.5. Asas-Asas Perjanjian	20
A.6. Subyek dan Obyek Perjanjian	24
A.7. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian...	24
A.8. Kontrak Sebagai Bagian dari Perjanjian	28
B. PENGADAAN TANAH DAN LOKASI	31
B.1. Pengertian Hak Atas Tanah	31
B.2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	32
B.3. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	34

B.4. Jual-Beli.....	36
a. Pengertian Jual - Beli	36
b. Hak dan Kewajiban Para Pihak	38
B.5. Sewa-Menyewa.....	39
a. Pengertian Sewa-Menyewa	39
b. Hak dan Kewajiban Para Pihak	41
C. KONSEP DAN PERKEMBANGAN TEKNOLOGI	
TELEKOMUNIKASI SELULER	44
C.1. Sejarah dan Konsep Komunikasi Seluler	44
C.2. Base Transceiver Station	47
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. METODE PENDEKATAN	49
B. SPESIFIKASI PENELITIAN	50
C. METODE PENENTUAN SAMPEL.....	51
D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA.....	52
E. METODE ANALISA DATA	64
F. TEKNIK PENYAJIAN DATA.....	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN	56
A.1. Telkomsel sebagai Perusahaan Telekomunikasi Seluler	56
A.2. Pembangunan Base Transceiver Station	59
B. PROSEDUR DAN KENDALA PENDIRIAN BTS	65
B.1. Prosedur Pendirian BTS	65

B.2. Kendala atau Hambatan Pendirian BTS.....	76
C. JENIS-JENIS PERJANJIAN PENGADAAN TANAH DAN LOKASI UNTUK PENDIRIAN BTS.....	81
D. TIMBULNYA SENGKETA DAN PENYELESAIANNYA	98
BAB. V. PENUTUP	
A. KESIMPULAN	103
B. SARAN.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	108
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang :

Komunikasi saat ini telah menjadi salah satu kebutuhan penting manusia dan demikian pula peranan teknologi telekomunikasi semakin hari semakin penting terutama dalam mengubah kehidupan masyarakat. Dalam beberapa tahun belakangan ini perkembangan budaya, ilmu pengetahuan, pendidikan dan lain sebagainya begitu cepat yang salah satu penyebabnya tiada lain adalah sumbangan besar teknologi telekomunikasi.

Menurut Pasal 1 Undang - Undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi (UU Telekomunikasi), yang dimaksud dalam telekomunikasi adalah setiap pemancaran, pengiriman, atau penerimaan dan setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara, dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya.

Pembangunan telekomunikasi di Indonesia mengemban misi yang luas. Telekomunikasi merupakan alat pemersatu bangsa dan pendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan secara keseluruhan. Oleh karena itu perluasan dan pemerataan sarana telekomunikasi merupakan keharusan jika dilihat dari kepentingan yang lebih luas sebagaimana yang tercantum pada Undang-Undang Telekomunikasi, Pasal 3 yang berbunyi sebagai berikut :

Penyelenggaraan telekomunikasi mempunyai arti strategis dalam upaya memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa, memperlancar kegiatan pemerintahan, mendukung terciptanya tujuan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, serta meningkatkan hubungan antar bangsa.

Penggunaan jaringan dan jasa telekomunikasi baik untuk kegiatan bisnis maupun untuk kegiatan sehari-hari sudah merupakan kebutuhan pokok bagi banyak masyarakat Indonesia. Penggunaan jaringan dan jasa telekomunikasi ini tidak lepas dari adanya penyelenggara telekomunikasi, yaitu penyedia jaringan dan jasa telekomunikasi. Penyedia jaringan dan jasa telekomunikasi ini mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena untuk menyediakan sendiri jaringan dan jasa telekomunikasi sendiri sangat mahal dan tidak efisien.

Jenis layanan dari jaringan dan jasa telekomunikasi ini kian hari kian beragam dan semakin kompleks serta melibatkan banyak pihak di dalam penyediaan jaringan dan jasa telekomunikasi sebelum jasa atau jaringan itu dipergunakan oleh pengguna. Kerusakan atau gangguan dalam jaringan (*network troubles*) yang disebabkan oleh suatu sebab, dapat menimbulkan kerugian atau gangguan terhadap kegiatan bisnis dan bagi pelanggan rumah tangga.

Dari sekian banyak alat komunikasi yang dikenal, teleponlah yang paling menonjol dan terbanyak menguasai kehidupan masyarakat, khususnya yang berada di kota-kota besar karena penyaluran informasi melalui telepon

mampu melebihi kecepatan model komunikasi apapun selain terwujudnya komunikasi dua arah yang hemat, tepat, mudah dan murah.¹

Pesawat telepon sebagai sarana penting telekomunikasi pertama kali diciptakan pada tahun 1876, kemudian mengalami perkembangan yang luar biasa seiring kemajuan teknologi dan menyebar keseluruh dunia. Bila sebelumnya para pengguna sarana telekomunikasi baru diperkenalkan dengan penggunaan sistem telepon tetap (*fixed telephone*), telegram, faxsimile dan radio (*wireless*), kini dikenal pula adanya jaringan internet, VoIP, televisi dan telepon nirkabel / seluler baik yang berbasis analog maupun digital. Teknologi nirkabel ini berupa pesawat telepon yang bisa dibawa kemana-mana atau disebut pesawat bergerak (*mobile phone*), yang istilah populernya di media massa disebut "handphone" atau ponsel singkatan dari telepon seluler.

Selain sebagai kebutuhan, kepemilikan telepon seluler juga sudah menjadi bagian dari gaya hidup, baik orang kota maupun desa. Hal ini tak lepas dari berbagai kemudahan berkomunikasi yang ditawarkan misalnya melalui fasilitas *Short Message Service* sebagai salah satu dari keunggulan teknologi seluler, yaitu komunikasi diadakan tidak lewat teknologi suara yang dapat memakan biaya cukup besar tetapi berupa tulisan / teks yang dapat

¹ Gauzali Saydam, *Teknologi Telekomunikasi Perkembangan dan Aplikasi*, Bandung : CV. Alfabeta, 2005, hlm. 3.

langsung terkirim dan diterima oleh pengguna layanan yang sama saat itu juga.

Teknologi seluler ini pertama kalinya masuk ke Indonesia tahun 1984 dengan berbasiskan teknologi NMT (*Nordic Mobile Telephone*), kemudian samapi tahun 1992 masuk dan berkembang teknologi seluler berbasis AMPS (*Advance Mobile Phone System*) dan keduanya merupakan teknologi seluler dengan sistem analog.²

Pada tahun 1993 dimulai pengembangan teknologi seluler digital berbasis GSM (*Global Service for Mobile Communication*) yang dalam perkembangannya pangsa layanan operator telepon seluler GSM saat ini dikuasai tiga perusahaan besar, yaitu PT. TELKOMSEL, Tbk (1995) sebagai perusahaan pertama operator seluler Indonesia dengan produknya Simpati, Halo dan Kartu As, PT.EXCELCOMINDO PRATAMA (1996), Tbk dengan produknya Jempol dan Bebas, dan PT. INDOSAT, Tbk. (2001). Sebelumnya ada Matrik, Mentari dan Smart yang dimiliki PT. SATELINDO yang didirikan tahun 1994 sebagai operator GSM pertama di Indonesia, tapi perusahaan ini sudah diakuisisi INDOSAT sehingga produk – produk tersebut berpindah tangan (sebelumnya INDOSAT telah memiliki IM3).³

Pada tahun 2003 masuk teknologi nirkabel CDMA (*Code Division Multiple Access*) yang akhir-akhir ini pasarnya mulai tumbuh dan

² ibid, hlm. 105.

³ Swa Sembada dalam Liputan khusus Swa Plus, No.09/XX/29 April-12 Mei 2004, hlm. 18.

berkembang, selain PT. TELKOM,Tbk dengan Telkom Flexinya, juga ada Easia (GROUP BAKRIE), Fren (PT. MOBILE-8 TELECOM), INDOSAT yang meluncurkan Star One dan MANDARA SELULER INDONESIA / MSI yang meluncurkan Neo-n.

Bisnis telekomunikasi saat ini merupakan bisnis yang bergerak cepat dan banyak menggairahkan para pelaku bisnis, bahkan di saat banyak industri lain mengalami kelesuan, bisnis ini terus tumbuh seakan tidak ada matinya dan pemain-pemain di bisnis ini baik yang bergerak di lini vendor,operator distribusi maupun penyedia jaringan justru terlihat agresif berlomba menangkap peluang-peluang baru yang tumbuh.

Dalam bidang layanan jasa operator misalnya, guna menambah kapasitas jaringan serta mengimplementasikan teknologi TELKOMSEL sebagai pemain terbesar operator GSM dan pemimpin pasar saat ini telah menanam investasi lebih dari US\$600 juta. Pesaing ketatnya SATELINDO tak mau kalah, anak usaha INDOSAT ini, pada tahun 2003 berinvestasi hingga US\$300 juta. Pada segmen CDMA PT. TELKOM menghabiskan dana 2 Trilyun khusus untuk investasi pengembangan CDMA, dan investasi Mobile-8 hingga senilai US\$ 200 juta.⁴ Dari angka-angka itu terlihat bahwa para pemain di bisnis operator ini tidak main – main dalam menggarap bidang ini.

⁴ Swa Sembada, Nomor 24/XX/25 November – 8 desember 2004, hlm. 89.

Keagresifan para operator dapat dimaklumi karena dengan ekspektasi pertumbuhan yang cepat, siapa yang terlambat bergerak akan terlindas pemain lain. Beberapa usaha yang dilakukan perusahaan pemberi jasa layanan seluler untuk memenangkan persaingan meraih pelanggan terbanyak, salah satunya melalui inovasi teknologi ke arah yang lebih maju dengan meminimalisir *blank spot* dan memperluas jangkauan sinyal sehingga mereka yang dipelosok daerahpun tetap bisa berkomunikasi. Untuk memaksimalkan upaya ini, pihak perusahaan penyedia jasa layanan operator telekomunikasi seluler kemudian mendirikan *Base Transceiver Station* (BTS) sebagai perangkat penting jaringan komunikasi di berbagai tempat di seluruh pelosok daerah dengan asumsi perusahaan telekomunikasi seluler yang memiliki banyak BTS tentu akan bisa memberikan layanan komunikasi yang lebih baik kepada para pengguna jasanya dibanding perusahaan sejenis yang jumlah BTS nya lebih sedikit.

Keberadaan BTS bagi perusahaan operator yang teknologinya berbasis GSM adalah mutlak adanya karena GSM hanya berfungsi apabila dioperasikan dalam area pelayanan BTS, karena itu perusahaan-perusahaan operator tersebut berlomba-lomba untuk mendirikan BTS sebanyak mungkin untuk memperluas area pelayanannya. Hanya saja hal ini tentu membutuhkan investasi dana yang tidak sedikit karena rata – rata untuk mendirikan satu BTS saja dibutuhkan dana miliaran bahkan triliunan rupiah yang di antaranya

meliputi biaya pengadaan lahan atau tempat, biaya pengadaan dan pemasangan jaringan perangkat dan fisik bangunan BTS, biaya survei, izin lingkungan dan kompensasi untuk memperoleh persetujuan dari masyarakat sekitar, asuransi, sumber daya manusia, pemasangan instalasi listrik dan sebagainya, belum lagi dana untuk pemeliharaan BTS dan penggantian jaringan perangkat BTS yang rusak atau usang.

Dalam prakteknya banyak ditemui kendala dan permasalahan seputar pendirian BTS oleh perusahaan jasa operator telekomunikasi seluler khususnya permasalahan yang timbul dari pengadaan tanah dan lokasi yang oleh penulis di dalam penelitian ini dijadikan sebagai pokok pembahasan.

Kendala tersebut tampak pada kasus-kasus yang cukup marak terjadi akhir-akhir ini. Di daerah Cimahi atau Gajah Mungkur misalnya, warga sekitar sampai berdemo untuk menolak kehadiran pembangunan menara (tower) sebagai sarana penunjang BTS milik Telkomsel serta meminta ganti rugi sampai 3,5 Milyard,⁵ padahal dengan makin banyaknya operator serta makin diperluasnya jaringan, maka jumlah BTS akan semakin banyak dan penolakan tidak hanya terjadi di Cimahi maupun Gajah Mungkur saja melainkan hampir semua operator pernah mengalami kasus serupa, dan di berbagai daerah, termasuk juga di daerah-daerah yang menjadi bagian dari propinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

⁵ Sebagaimana dimuat dalam Pikiran Rakyat, tanggal 16 Juni 2005 dan Suara Merdeka tanggal 29 Maret 2005.

Di daerah kudu misalnya, pernah ada menara (tower) telekomunikasi sebagai sarana penunjang BTS milik perusahaan operator seluler tertentu yang dirobohkan oleh penduduk sekitar yang merasa keberatan dengan keberadaan BTS tersebut atau pernah ada peristiwa ditutupnya jalan menuju lokasi BTS oleh pemilik tanah yang merasa belum dimintai persetujuannya atas disewanya atau dialihkannya hak atas tanah untuk dijadikan lokasi pembangunan BTS. Kasus-kasus tersebut ada yang bisa diselesaikan, namun ada juga perusahaan seluler yang harus membatalkan pendirian menara (tower) telekomunikasi tersebut dan pindah ke lokasi lain atau menumpang pada menara telekomunikasi milik operator lain yang sudah ada di sekitar lokasi.⁶

Kondisi tersebut, jika mewabah akan menjadi preseden buruk bagi pengembangan jaringan telekomunikasi, khususnya yang menggunakan menara telekomunikasi, di Indonesia, padahal tentu tak mudah dan tak murah untuk membongkar bangunan BTS yang sudah didirikan bila ternyata ada permasalahan di kemudian hari sehingga supaya dapat ditemukan jalan keluarnya ataupun langkah antisipasinya, maka berbagai permasalahan yang ada tersebut perlu diinventarisasi untuk dijadikan bahan kajian dan evaluasi khususnya dari segi pengaturan hukumnya.

⁶ www.investorindonesia.com

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian hukum yang mengambil judul Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Tanah dan Lokasi Untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS) Oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler (Studi Kasus di PT. TELKOMSEL Unit Regional Jateng & DIY) ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tahapan pendirian BTS dan apakah yang menjadi kendala atau hambatan dari suatu pendirian BTS ?
2. Bagaimana jenis-jenis perjanjian yang diadakan dalam rangka pengadaan tanah dan lokasi untuk pendirian BTS, dan apakah alasan dari diadakannya masing-masing perjanjian tersebut?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian adalah untuk memperoleh bahan masukan atau informasi bagaimana kajian hukum berkaitan dengan pendirian perangkat jaringan telekomunikasi yang berupa BTS, sedangkan secara khusus penelitian ini dimaksudkan :

1. Untuk mengetahui tahapan atau prosedur pendirian BTS dan mengetahui kendala-kendala atau hambatan-hambatan yang dihadapi PT.Telkomsel untuk dapat membangun BTSnya di suatu daerah..
2. Untuk mengetahui jenis-jenis perjanjian apa saja yang diadakan antara PT.Telkomsel dengan para pemilik tanah dan lokasi untuk pendirian BTS, dan mengetahui alasan diadakannya masing-masing perjanjian tersebut.
3. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaiannya apabila terjadi sengketa.

Adapun kegunaannya sebagai bahan awal dan informasi bagi para mahasiswa, praktisi hukum, penegak hukum, hakim dan masyarakat yang membutuhkan, sehingga hasil penelitian ini dapat dipergunakan sebagai masukan yang berguna untuk menambah dan memperkaya literatur ilmu hukum Indonesia mengingat hingga saat ini tulisan-tulisan mengenai hukum telekomunikasi baik berupa buku-buku maupun karya ilmiah lainnya masih relatif langka padahal melihat kemajuan pesat yang telah dicapai di bidang

teknologi telekomunikasi saat ini perlu disertai dengan peningkatan Sumber Daya Manusia yang selain menguasai teknis-teknis telekomunikasi juga memahami pengaturan hukumnya..

Diharapkan dengan penulisan karya ilmiah ini, pembaca diharapkan akan memahami aspek hukum yang terdapat dalam perjanjian pengadaan tanah dan lokasi untuk pendirian BTS sebagai bagian dalam penyelenggaraan jasa telekomunikasi.

BAB II

PENELAAHAN STUDI PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya.

A.1 Istilah dan Pengertian Perjanjian.

Kata perjanjian berasal dari kata "overeenkomst" yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah baik "perjanjian" maupun "persetujuan". Mengenai kata perjanjian ini **Wiryono Projodikoro** mengartikan perjanjian dari kata verbintenisi, sedangkan kata overeenkomst diartikan sebagai persetujuan.⁷ Adapun **Subekti** mengartikan verbintenisi sebagai perutusan/perikatan dan overeenkomst sebagai persetujuan atau perjanjian.⁸

Pengertian perjanjian menurut ketentuan **Pasal 1313 KUH Perdata** adalah sebagai berikut :

" Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya ".

Ketentuan Pasal tersebut menurut para ahli hukum kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan – kelemahan tersebut adalah sebagai berikut :⁹

- a. Hanya menyangkut sepihak saja

⁷ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu*, Bandung : Sumur Bandung, 1981, hlm. 11.

⁸ Prof.R. Subekti, S.H. *Aspek Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : Alumni, 1976, hlm. 12-13.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 78.

Hal ini dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara pihak – pihak.

b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Perjanjian dalam pasal tersebut dianggap terlalu luas, karena mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam hukum keluarga

d. Tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan Pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga maksud pihak – pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Untuk mengatasi kelemahan ini, maka para sarjana kemudian membuat pengertian sendiri-sendiri mengenai perjanjian. Pengertian lengkap mengenai perjanjian dari para sarjana memang berbeda-beda, antara lain dapat dilihat dari beberapa pengertian yang diberikan oleh para sarjana berikut ini :

R.Setiawan :

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁰

K.R.M.T Tirtodiningrat :

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.¹¹

Sudikno Mertokusumo :

Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹²

Purwahid Patrik :

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas – formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang – orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing – masing pihak secara timbal balik.¹³

Salim H.S.

Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dan subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹⁴

¹⁰ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1979, hlm. 49.

¹¹ K.R.T.M Tirtodiningrat, *Ikhtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Jakarta : Pembangunan, 1966, hlm. 83.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum, Suatu Pengantar*, Bandung : Bina Cipta, 1989, hlm. 21.

¹³ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I*, Semarang : Seksi Hukum perdata FH UNDIP, 1996, hlm. 49.

¹⁴ Salim,H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 17.

Ditinjau dari macam hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian terbagi menjadi tiga macam :

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang
Misalnya perjanjian jual beli, tukar – menukar, sewa menyewa, dan lain – lain.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
Berbuat sesuatu disini berarti melakukan suatu pekerjaan tertentu, yang berupa melakukan jasa- jasa tertentu, perburuhan, pemborongan, dan lain –lain.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu
Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan bangunan, perjanjian untuk tidak melakukan penuntutan, perjanjian untuk tidak menjadikan tanah sebagai jaminan hutang, dan sebagainya.

A.2. Perjanjian Sebagai Dasar Dari Perikatan.

Perjanjian adalah sumber hubungan hukum (perikatan) yang diadakan oleh dua orang / lebih. Mengenai perikatan, **Subekti** memberikan pengertian sebagai berikut :

*Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang / dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.*¹⁵

¹⁵ Prof.R.Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Internasa, 1987, hlm. 1

Perikatan timbul dari adanya perjanjian atau perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang / lebih yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji – janji / kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu atau setuju menolak melakukan sesuatu. Oleh karena itu maka dapat penulis simpulkan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) adalah sama artinya. Selain perjanjian, sumber perikatan yang lain adalah Undang – Undang, jadi ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari Undang-Undang.

A.3. Unsur-Unsur Perjanjian.

Menurut **Abdul Kadir Muhammad**, Unsur-Unsur perjanjian adalah sebagai berikut :¹⁶

a. Ada para pihak

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek hukum. Subyek hukum dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek hukum ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

b. Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan antara para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan.

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, Op.cit, hlm. 80.

c. Ada tujuan yang hendak dicapai

Tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian

e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan

Pentingnya bentuk tertentu ini karena Undang-Undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat.

f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak.

A.4. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya.

Pengertian sah disini artinya perjanjian tersebut pada waktu diadakannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang ditetapkan oleh **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Mengenai kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas. Suatu perjanjian tidak boleh mengandung cacat kehendak, atau tidak boleh mengandung salah satu dari ketiga unsur yang terkandung dalam **Pasal 1321 KUH Perdata**, yaitu :

1. Unsur paksaan (*dwang*)

Paksaan adalah paksaan terhadap badan dan paksaan terhadap jiwa serta paksaan yang dilarang Undang-undang.

2. Unsur kekeliruan (*dwaling*)

Dalam hal terjadinya kekeliruan dimungkinkan karena :

- kekeliruan terhadap orang atau subjek hukum
- kekeliruan terhadap barang atau objek hukum

3. Unsur penipuan (*bedrog*)

Apabila salah satu pihak memberikan keterangan yang tidak benar.

Suatu perjanjian yang mengandung salah satu unsur tersebut di atas, dapat dituntut pembatalannya sampai batas jangka waktu 5 tahun (Pasal 1454 KUH Perdata).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian .

Orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, yaitu tidak gila, sudah dewasa (laki – laki atau perempuan yang telah

berumur 21 tahun, atau belum 21 tahun tetapi telah menikah), dan tidak berada di bawah pengampuan.

3. Mengenai suatu hal tertentu.

Artinya apa yang diperjanjikan, hak-hak atau kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

4. Mempunyai sebab yang halal

Menurut **Pasal 1337 KUH Perdata**, suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif, karena mengenai para pihak dan orang – orangnya / subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai objek perjanjian.

Dalam hal syarat objektif tidak dipenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula dianggap tidak pernah ada atau dilakukan suatu perjanjian. Dengan demikian maka tidak ada hak bagi para pihak untuk saling menuntut di muka hakim. Dalam hal syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat

meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan izinnnya secara tidak bebas.¹⁷

Apabila perjanjian itu telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut di atas maka perjanjian tersebut harus ditaati oleh masing-masing pihak, apabila ada pelanggaran terhadap isi perjanjian maka pelakunya dapat dikenai sanksi menurut aturan yang ada. Kelalaian salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain yang seharusnya ditunaikan berdasarkan perikatan yang telah dibuat merupakan suatu wanprestasi. Kelalaian ini bisa berupa tidak melakukan, terlambat melakukan, salah melakukan ataupun melakukan apa yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian.

A.5. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas. Menurut **Salim, H.S.**, asas – asas perjanjian termuat dalam buku III KUH Perdata, yaitu :¹⁸

1. Asas Konsensualitas

Asas ini terdapat dalam **Pasal 1320 KUH Perdata** mengenai syarat sah perjanjian, yaitu pada syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Asas konsensualitas berasal dari kata “consensus” yang berarti sepakat. Asas konsensualitas bukan hanya berarti bahwa untuk suatu

¹⁷ Ibid, hlm. 20.

¹⁸ Salim, H.S. Op.cit.,hlm.9.

perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas konsensualitas ialah bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak.¹⁹ Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila masing – masing pihak sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

Terhadap asas konsensualitas itu terdapat juga pengecualian , yaitu dengan UU ditetapkan formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, artinya apabila tidak dibuat menurut bentuk cara yang dimaksud, maka perjanjian tersebut diancam batal. Perjanjian – perjanjian untuk mana ditetapkan suatu formalitas tertentu, dinamakan perjanjian formil.²⁰

Pihak yang membuat perjanjian nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, maka sudah seharusnya dia mempunyai cukup kemampuan untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu.

2. Asas kebebasan berkontrak

Yaitu asas yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja dan kepada siapa saja selama tidak bertentangan dengan undang-undang,

¹⁹ Hari Saheroji, Pokok-pokok Hukum Perdata, Jakarta: Aksara Baru, 1980, hlm. 86.

²⁰ Subekti, 1987, Op.cit, hlm.16

kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini dapat dianalisis dari **Pasal 1338 KUH Perdata** yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut : ²¹

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
 - b. Kebebasan untuk memilih dengan siapa seseorang ingin membuat perjanjian
 - c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih klausula dari dari perjanjian yang akan dibuatnya
 - d. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
 - e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
 - f. Kebebasan untuk menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.
3. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas ini dapat disimpulkan dari **Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata**, yang menyatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

²¹ Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 47.

Asas ini disebut juga asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.²²

4. Asas Itikad baik

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini ada yang subjektif dan ada yang objektif.

Syarat itikad baik yang subjektif adalah dalam hal kejujuran dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang ada di dalam setiap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Adapun syarat itikad baik yang objektif adalah bahwa dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas kepribadian (*Personalitas*)

Asas ini pada dasarnya menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam **Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata** yang inti dari isinya masing-masing adalah sebagai berikut :

²² Salim.,H.S.Op.cit.,hlm.10.

Pasal 1315 : *“Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri. Penyimpangan dari pasal ini terdapat dalam Pasal 1316 KUH Perdata mengenai penanggungan dan penjaminan”.*

Pasal 1340 : *“Persetujuan hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat membawa kerugian maupun manfaat pada pihak-pihak ketiga, selain dalam hal – hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata mengenai suatu pemberian”.*

A.6. Subyek dan Obyek Perjanjian

Subyek dalam suatu perjanjian adalah para pihak sebagai subyek hukum yang merupakan pendukung hak dan kewajiban. Suatu perjanjian harus mempunyai sekurang-kurangnya dua pihak yang menduduki tempat yang berbeda. Satu pihak dinamakan kreditur dan pihak lain sebagai debitur. Kreditur merupakan pihak yang berhak atas suatu prestasi, dan Debitur merupakan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi.

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, obyek perjanjian adalah prestasi, yang meliputi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Dalam suatu perjanjian debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.

A.7. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

Suatu perjanjian kadang tidak bisa dilaksanakan atau dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian. Hal ini disebabkan karena adanya hambatan – hambatan, yaitu :

1. Keadaan memaksa (*overmatch*)

Pengaturan *overmatch* secara umum termuat dalam bagian umum buku III KUH Perdata yang dituangkan dalam **Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata**, yaitu :

Pasal 1244 :

Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hak tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya

Pasal 1245

Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian yang tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Dari kedua pasal tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa keadaan memaksa atau *overmacht* adalah debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena ada suatu keadaan yang tidak terduga terlebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan bunga.

Berikut ini adalah akibat dari *overmacht* :²³

1. Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi.

²³ Ridwan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung : Alumni, 1992, hlm.248.

2. Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian
3. Pihak lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian
4. Gugurnya kewajiban berprestasi dari pihak lawan.

Dengan *overmacht*, maka perjanjian telah terhenti berlakunya.

Hal ini tidak berarti bahwa perjanjian lenyap, perikatan masih tetap ada, hanya terhenti berlakunya. Apabila *overmacht* itu sudah tidak ada maka perikatan berlaku lagi.²⁴

2. Wanprestasi

Perjanjian pada umumnya akan diakhiri dengan pelaksanaan sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian atau kontrak. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan disebut prestasi. Dengan terlaksananya prestasi kewajiban –kewajiban para pihak berakhir, sebaliknya apabila si berutang atau debitur tidak melaksanakannya, ia disebut melakukan wanprestasi.

Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur (*Onrechtmatigedaad*).²⁵

²⁴ Loc.cit.

²⁵ I.G., Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Teori dan Praktek*, Bekasi : Megapoin, 2004, hlm. 77.

Wanprestasi dapat disebabkan oleh adanya kesalahan debitur, yang meliputi :²⁶

- b. Kesengajaan, adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui oleh debitur
- c. Kelalaian, yaitu debitur melakukan kesalahan akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Wujud wanprestasi, menurut J.Satrio dapat berupa :²⁷

1. debitur sama sekali tidak berprestasi;
2. debitur keliru berprestasi;
3. debitur terlambat berprestasi.

Apabila debitur melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa, maka dia dapat terkena sanksi, yang berupa :²⁸

1. Kewajiban membayar ganti kerugian.

Kewajiban ini terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “ Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian”.

²⁶ J. Satrio, Op.cit., hlm. 12.

²⁷ ibid., hlm. 122.

²⁸ I.G.Rai Widjaya, Op.cit, hlm. 78.

2. Pembatalan perjanjian.

Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat bisa dibatalkan dengan meminta pembatalannya kepada hakim, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Artinya suatu perjanjian tidak batal secara otomatis pada saat debitur melakukan wanprestasi melainkan dengan memintakan pembatalan kepada hakim dan hakim atas permintaan tergugat bisa memberikan tenggang waktu pemenuhan kewajiban maksimum satu bulan.

3. Peralihan resiko.

Dalam hal ini resiko dan tanggung jawab atas kegagalan atau keterlambatan dibebankan kepada debitur yang melakukan wanprestasi.

4. Membayar biaya perkara, apabila masalahnya sampai kepada pengadilan.

A.9. Kontrak Sebagai Bagian dari Perjanjian.

Istilah kontrak berasal dari bahasa Belanda yang berarti perjanjian dan dari istilah bahasa Inggris "contracts". Black's Law Dictionary mengartikan kontrak sebagai *an agreement between two or more person which creates an obligation to do or not to do particular thing*. Artinya kontrak adalah suatu

persetujuan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.

Pada umumnya dalam percakapan sehari-hari orang mengenal kontrak sebagai suatu perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis sehingga dalam perkembangannya kontrak dilihat sebagai pengertian yang lebih sempit dari perjanjian atau merupakan bagian dari perjanjian.

Pengertian kontrak merupakan bentuk perjanjian tertulis ternyata disepakati oleh banyak sarjana dan ahli hukum, diantaranya **Subekti** dan **I.G.Rai Widjaya** yang memberikan definisi kontrak sebagai berikut :

*Kontrak itu adalah suatu perjanjian yang dituangkan dalam tulisan atau perjanjian tertulis.*²⁸

Menurut **Salim H.S.** ada tiga unsur kontrak yaitu²⁹:

1. Adanya kesepakatan tentang fakta antara kedua belah pihak
2. Persetujuan dibuat secara tertulis
3. Adanya dua orang yang berhak dan berkewajiban untuk membuat kesepakatan dan persetujuan tertulis.

Membicarakan kontrak sebagai surat atau perjanjian tertulis, maka otomatis kita akan banyak berurusan dengan akta atau tulisan yang dalam pengertian awam sebagian kita memahaminya sebagai surat-surat, misalnya surat kuasa, surat persetujuan, surat pernyataan, dan masih banyak lagi.

²⁸ *ibid*, hlm. 3.

²⁹ *Salim H.S., Op.cit.*, hlm. 16

Dalam koridor hukum perjanjian, surat itu terbagi menjadi dua, yaitu surat-surat akta dan surat-surat lain bukan akta. Akta merupakan surat yang didalamnya berisi tulisan mengenai suatu perbuatan dan peristiwa hukum yang dilakukan oleh karena itu suatu akta selalu harus ditandatangani.

Akta dibagi menjadi dua, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa akta otentik yaitu : “ suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat”. Adapun pejabat umum yang dimaksudkan dalam Undang – Undang ialah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pejabat Kantor Catatan Sipil, dan sebagainya.³¹

Akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta otentik di muka pengadilan sebagai bukti, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Adapun akta bawah tangan diatur dalam **Pasal 1874 KUH Perdata**, yaitu akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Pada akta di bawah tangan apabila para pihak yang menandatangani akta ini

³¹ I.G. Rai Widjaya, Op cit, hlm. 15.

mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya yang dengan kata lain tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam akta itu, maka akta ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, namun bila tanda tangan itu disangkal maka pihak yang mengajukan akta tersebut sebagai tanda bukti bagi dirinya harus membuktikan penandatanganan atau isi akta tersebut.

B. Pengadaan Tanah dan Lokasi

B.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, karenanya hak atas tanah bukan saja memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi dan air yang ada dibawahnya serta ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan. Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hak yang diatur dalam hukum agraria dan didasarkan pada keberadaan hukum adat.

Pasal 16 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa

- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Menguasai Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.*

Pemegang hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 huruf (d) Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, termasuk bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan

B.3. Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian tanah sebagai objek hak atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan pokok UUPA pada Pasal 4 bahwa hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah.

Menurut UUPA, semua tanah di wilayah Republik Indonesia dikuasai langsung oleh negara, maksudnya adalah jika tidak ada pihak tertentu (orang atau badan hukum) yang menguasai tanah tersebut, maka tanah tersebut

* Pasal 53 UUPA menyebutkan hak-hak yang sifatnya sementara, ialah : hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak yang sifatnya sementara ini diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak ini diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan apabila di atas tanah tersebut ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut disebut tanah hak.³²

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah sebagai berikut :³³

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan/inbreng
6. Hibah wasiat (*Legaat*)

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal.

Setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 23 UUPA yang menyatakan setiap peralihan, hapusnya

³² Effendi Perangin-Angin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers, 1987, hlm.

3.

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan : Jakarta, 2002, hlm.333.

dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan, menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19*.

Oleh karena itu, apabila terjadi suatu peralihan hak atas tanah yang tidak didaftarkan berarti bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.³⁴

B.3. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Sesuai ketentuan hukum tanah, seseorang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, misalnya tanah dengan status Hak Milik. Menurut Pasal 21 dan 22 UUPA yang boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia atau (WNI) atau Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah dan menurut Pasal 30 dan 36 UUPA, apabila tanahnya Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Guna Bangunan (HGB) maka pemiliknya harus WNI atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Adapun Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan hukum di Indonesia menurut Pasal 42 UUPA hanya berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai.

* Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagai upaya yang dilakukan oleh Pemerintah demi menjamin kepastian hukum, kegiatannya, tata caranya dan peraturan yang akan menjadi peraturan pelaksanaannya.

³⁴ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang : Universitas Brawijaya, hlm.16.

Oleh karena itu dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut :³⁴

- a) Status tanahnya
- b) Status /bentuk Badan Hukum yang memperoleh tanah
- c) Ada atau tidaknya kesediaan pemegang untuk melepaskan atau menjual tanahnya.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :³⁵

1. Cara permohonan hak atas tanah jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara.
2. Cara pemindahan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk secara sukarela melakukannya.
3. Cara pelepasan atau pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskannya.
4. Cara pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan melalui

³⁴ Achmad Chulaemi, *Cara Memperoleh Tanah dari Tanah Negara dan Tanah Hak* sebagaimana dimuat dalam Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 3/Juli-September, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001.hlm.2.

³⁵ Ibid.

Oleh karena itu dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut :³⁴

- a) Status tanahnya
- b) Status /bentuk Badan Hukum yang memperoleh tanah
- c) Ada atau tidaknya kesediaan pemegang untuk melepaskan atau menjual tanahnya.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut .³⁵

1. Cara permohonan hak atas tanah jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara.
2. Cara pemindahan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk secara sukarela melakukannya.
3. Cara pelepasan atau pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskannya.
4. Cara pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan melalui

³⁴ Achmad Chulaemi, *Cara Memperoleh Tanah dari Tanah Negara dan Tanah Hak* sebagaimana dimuat dalam Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 3/Juli-September, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001.hlm.2.

³⁵ Ibid.

pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat serta tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum.

B.4. Jual-Beli Tanah

a. **Pengertian Jual Beli**

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, jual beli merupakan salah satu dari sekian bentuk pemindahan hak atas benda, termasuk hak atas tanah, yang akan menjadi salah satu pokok pembahasan dalam penelitian ini.

Jual beli menurut **Pasal 1457 KUH Perdata** adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menurut KUH Perdata ini menganut asas konsensual atau berdasarkan kesepakatan

Dengan demikian, maka pengertian jual beli apabila dikaitkan dengan hak atas tanah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang dimilikinya dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.

Jual beli tanah dalam hukum adat berbeda dengan jual beli tanah menurut KUH Perdata. Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dasarnya hukum adat, maka jual beli

tanah adalah bersifat formil/terang dan tunai. Formil karena penjualan dan pembelian hak atas tanah tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yang pada masa lalu harus dilakukan di hadapan kepala desa dan pada saat ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tunai artinya pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dan penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli untuk dikuasai atau diusahakan.

Adapun menurut KUH Perdata, jual beli tanah pengertiannya sama dengan jual beli secara umum menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi antara penjual dan pembeli, seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat untuk melaksanakan jual beli (konsensual), meskipun harganya belum dibayar dan barangnya belum diserahkan, serta tidak harus dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Tetapi harus pula diperhatikan bunyi **Pasal 1459 KUH Perdata** yang menyatakan dalam jual beli hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan (*levering*) yang terdiri dari penyerahan penguasaan dan hak milik. Berlaku sebaliknya, pembayaran justru tidak bisa berfungsi sebagai pengalihan atau pemindahan hak milik secara yuridis. Artinya meskipun pembeli telah membayar harganya tetapi selama penyerahan belum dilakukan, maka pembeli belum menjadi pemilik dari barang tersebut.

b. Hak dan Kewajiban para pihak

Perjanjian jual-beli meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli. Artinya kewajiban pihak yang satu secara bersamaan menimbulkan hak bagi pihak yang lain atau bersifat obligatoir.

Menurut Pasal 1474, KUH Perdata, pihak penjual mempunyai dua kewajiban, yaitu :

1. Menyerahkan (*levering*) barang yang dijual.

Penyerahan ini berkaitan erat dengan resiko. Selama barang belum diserahkan atau dilever (tanpa membedakan jenis barangnya*), resikonya masih merupakan beban atau dipikul oleh penjual yang masih sebagai pemilik sah, sampai barang tersebut secara sah diserahkan kepada pembeli, yang berarti kepemilikannya pindah ke pembeli dan resiko atas barang pun berpindah dari penjual kepada pembeli.

2. Menanggungnya, adalah untuk menjamin dua hal. Pertama, penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram. Kedua, terhadap adanya cacat tersembunyi, atau yang sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan perjanjian

* Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 3 tahun 1963, antara lain menyatakan tidak berlakunya lagi beberapa pasal BW yang membedakan pembedaan resiko berdasar jenis barangnya, yaitu Pasal 1460, 1461 dan 1462 yang menyatakan apabila barangnya tertentu menurut jumlah, berat, ukuran, dan tumpukan maka resiko sudah menjadi tanggungan pembeli sejak saat pembelian meskipun barang belum diserahkan dan penjual berhak menuntut harganya.

Adapun pembeli berkewajiban :³⁷

1. Membayar harga barang, pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Apabila hal itu tidak diperjanjikan, pembayaran dilakukan pada waktu penyerahan barang.

Selain dari kewajiban tersebut di atas, para pihak diperbolehkan dengan janji khusus, memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan oleh undang-undang untuk para pihak, baik penjual maupun pembeli.

B.5. Sewa Menyewa

a. **Pengertian Sewa Menyewa**

Menurut **Pasal 1548 KUH Perdata**, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki

³⁷ I.G.Rai Widjaya, Op.cit., hlm.160.

seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.³⁸

Apabila seseorang atau badan hukum disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang demikian adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi melainkan sewa menyewa. Jadi perbedaan pokok dari kedua perjanjian tersebut adalah pada unsur kewajiban membayar harga.

Adapun unsur “waktu tertentu” di dalam definisi yang diberikan dalam oleh undang-undang dalam Pasal 1548 KUH Perdata tersebut tidak memberikan kejelasan mengenai sifat mutlaknya atau tidak adanya batas waktu, tetapi ada beberapa pasal lain dalam KUH Perdata yang menyinggung tentang waktu sewa :

Pasal 1570

“Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”.

Pasal 1571

“ Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

³⁸ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Op.cit., hlm.39.

Dari dua pasal tersebut, tampak bahwa di dalam perjanjian sewa-menyewa batas waktu merupakan hal yang penting, dan meskipun dalam Pasal 1548 KUH Perdata tidak secara tegas dicantumkan adanya batas waktu tetapi undang-undang memerintahkan untuk memperhatikan kebiasaan setempat atau mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan berdasarkan kebiasaan setempat.

b. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang bersifat obligator seperti halnya jual beli yang meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara kedua pihak. Meskipun dalam perjanjian sewa-menyewa janji ini tidak dicantumkan, tetapi ketentuan **Pasal 1550-1552 KUH Perdata** tetap berlaku sebagai kewajiban bagi pihak yang menyewakan, yaitu :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram atas barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa –menyewa;
4. menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya;

5. selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewa yang perlu dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa, dan
6. menanggung si penyewa terhadap semua cacat atas barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang, walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahuinya pada waktu perjanjian sewa itu dibuat, dan apabila cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Selain itu, dalam **Pasal 1553 KUH Perdata** juga terdapat batasan atau larangan bagi yang menyewakan, antara lain :

1. Tidak berhak atas ganti rugi

Apabila barang musnah karena keadaan di luar kekuasaan, maka perjanjian sewa gugur demi hukum, tetapi bila barang musnah sebagian maka si penyewa dapat meminta pengurangan harga atau meminta pembatalan perjanjian sewa, dan yang menyewakan tidak berhak atas ganti rugi. Artinya, dalam sewa-menyewa, kerugian yang muncul dari musnahnya barang sewa baik seluruh maupun sebagian karena kejadian yang terjadi di luar kesalahan para pihak merupakan tanggung jawab pihak yang menyewakan selaku pemilik barang. Demikian pula ada barang-barang kepunyaan si penyewa yang turut

musnah, itupun menjadi tanggung jawab si penyewa. Jadi dalam hal sewa menyewa, resiko dipikul oleh pemilik barang masing-masing.

2. Selama waktu sewa, pihak yang menyewakan tidak boleh mengubah wujud dan tatanan barang sewa.

Menurut **Pasal 1560 KUH Perdata**, kewajiban utama penyewa adalah :

1. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada benda itu menurut perjanjian sewanya. Atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai hal itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan

Dalam hal sewa tanah, si penyewa diwajibkan atas ancaman penggantian biaya, kerugian dan bunga, serta melaporkan kepada si pemilik tentang segala peristiwa yang dilakukan di dalam pekarangan rumah yang disewa.

2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian.

Sehubungan dengan kewajiban untuk memberikan kenikmatan yang tentram kepada si penyewa, **Pasal 1556 KUH Perdata** menentukan bahwa pihak yang menyewakan tidak wajib untuk menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, yang dilakukan oleh orang lain atau pihak ketiga. Tetapi hal ini tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.

Sebaliknya apabila si penyewa terganggu kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum yang berkaitan dengan hak milik atas barangnya, maka menurut **Pasal 1557 KUH Perdata** si penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbalan, asalkan mengenai gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan kepada pemilik.

C. Konsep dan Perkembangan Teknologi Telekomunikasi Seluler

C.1. Sejarah dan Konsep Komunikasi Seluler

Konsep seluler mulai muncul melalui proposal yang diajukan oleh perusahaan telekomunikasi Bell di Amerika Serikat tahun 1940 an. Gagasan ini memperkenalkan sebuah model bagi komunikasi bergerak yang sebelumnya menggunakan model pemancar berdaya pancar besar, ditempatkan di daerah yang tinggi dengan antena yang menjulang sehingga mampu menjangkau wilayah seluas mungkin, diubah menjadi pemancar berdaya pancar kecil dimana setiap pemancar ini dirancang hanya untuk melayani daerah (wilayah cakupan) yang kecil saja yang disebut sel. Oleh sebab itu sistem komunikasi ini kemudian disebut sistem komunikasi seluler (*cellular*).³⁹

Dalam sistem seluler ini kanal-kanal (*frekuensi*) yang sama dapat digunakan secara berulang-ulang secara berulang-ulang di sel – sel tertentu

³⁹ Sunomo, *Pengantar Sistem Komunikasi Nirkabel*, Jakarta : Grasindo, 2004, hlm. 36.

pada jarak antar sel tertentu dengan menggunakan pemancar di setiap selnya, sehingga sistem komunikasi ini menjanjikan kapasitas yang tidak terbatas melalui pemecahan sel jika komunikasi di suatu wilayah sudah padat.

Sistem komunikasi seluler saat ini terdiri dari beberapa generasi, yaitu :

A. Sistem Seluler Generasi Pertama

Sistem seluler generasi pertama menggunakan teknologi analog. Sistem ini digunakan oleh negara-negara tertentu dengan menggunakan nama dan standar sendiri-sendiri, misalnya Amerika menggunakan *Advance Mobile Phone System (AMPS)*. Di Inggris dikembangkan *Total Accaes Communication System (TACS)*, dan di Jepang menggunakan *Nippon Advanced Mobile Telephone Service (NAMST)*.

Masing-masing sistem tersebut meskipun memiliki kemampuan sama atau setingkat tetapi memiliki standar yang tidak sama karena setiap sistem dipilih dan dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri, dan pilihan frekuensinya ditentukan oleh pita frekuensi radio yang tersedia di negara masing-masing.³⁹

B. Sistem Seluler Generasi kedua

Sistem ini dikembangkan karena semakin kecilnya sel akibat semakin meningkatnya kebutuhan komunikasi terutama di wilayah padat penduduk dan sentra bisnis menyebabkan perusahaan operator

³⁹ Ibid, hlm. 37.

mengalami kesulitan menyediakan kapasitas komunikasi, selain itu adanya standar yang tidak selalu sama antara negara yang satu dengan negara yang lain menyebabkan kesulitan penyesuaian antar negara sehingga menjadikan telepon seluler yang sama tidak bisa digunakan di negara lain tersebut, oleh sebab itu sistem ini diciptakan dengan tujuan untuk mencapai kapasitas yang lebih tinggi dan tingkat kesesuaian antar negara yang lebih luas.

Termasuk dalam sistem ini antara lain GSM (*Global System for Mobile Communication*) yang lahir dan dikembangkan pertama kali di Eropa tahun 1991. Awalnya GSM dikembangkan hanya untuk seluruh wilayah kawasan eropa tetapi ternyata keberhasilannya sanggup melampaui batas wilayahnya dan kini menjadi standar yang paling populer bagi peralatan komunikasi seluler digital di seluruh dunia termasuk di Indonesia.

GSM mempunyai sistem teknologi lanjutan yang disebut dengan sistem PCS (*Personal Communication System*) dimana teknologi ini menggunakan frekuensi 1800 Mhz hampir dua kali lipat dari GSM yang menggunakan frekuensi 800-900 Mhz. Sistem ini selain mampu menyalurkan percakapan juga mampu melayani komunikasi data, fax dan video atau gambar tetapi daya jangkauannya relatif lebih pendek

sehingga tepat jika digunakan untuk kawasan padat seperti pusat-pusat
pembelanjaan.⁴⁰

C. Sistem Seluler Generasi Ketiga

Sistem generasi ketiga ini merupakan pengembangan dari sistem digital, yaitu UMST (*Universal Mobile Telecommunication System*) dan FPLMST (*Future Public Land Mobile Telecommunication System*).⁴¹ Sistem generasi ketiga ini dapat memadukan dan berhubungan dengan beragam standar dan sistem yang telah ada sebelumnya dan memberikan kemungkinan baru yang lebih baik untuk penambahan pelayanan dalam jaringan komunikasi bergerak.

C.2. Base Transceiver Station (BTS)

Base Transceiver Station merupakan stasiun induk untuk mengirim dan menerima sinyal atau gelombang – gelombang radio ke dan dari pesawat telepon pelanggan. Keberadaan BTS di setiap sel di sepanjang jalur perhubungan adalah sangat penting, khususnya bagi teknologi telekomunikasi seluler yang menggunakan sistem teknologi GSM karena GSM hanya berfungsi apabila dioperasikan dalam area pelayanan BTS yang membawahi sejumlah pelanggan dan apabila tidak berada di wilayah cakupan BTS maka telepon seluler tidak dapat bekerja.

⁴⁰ Gauzali Saydam, Op.Cit, hlm. 110.

⁴¹ ibid, hlm. 108.

Oleh karena dapat atau tidak dapat digunakannya telepon seluler yang menggunakan teknologi berbasis GSM ini antara lain tergantung pada jauh dekatnya pengguna telepon dengan BTS penyedia jasa operator yang sedang digunakan maka untuk meningkatkan kapasitas layanan para penyedia jasa operator kemudian saling berlomba untuk membangun BTS di banyak tempat bahkan kadang saling berdekatan satu sama lain guna memperoleh cakupan yang memadai bagi pelanggan mereka masing-masing.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan untuk menyalurkan hasrat ingin tahu yang telah mencapai taraf ilmiah yang disertai dengan suatu keyakinan bahwa setiap gejala akan dapat ditelaah dengan dicari hubungan sebab akibatnya, atau kecenderungan kecenderungan yang timbul.⁴³ Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengadakan berarti memperluas atau menggali lebih dalam sesuatu yang ada. Menguji kebenaran dilakukan terhadap yang sudah ada atau yang masih diragukan kebenarannya.⁴⁴

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam suatu penyusunan suatu tesis yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka digunakan metode penelitian tertentu, yang dapat dipertanggung jawabkan kebenaran secara ilmiah. Oleh karena itu, penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁴⁵

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1985, hlm.3.

⁴⁴ Rony Hanitio S, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985, hlm. 15.

⁴⁵ Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali, 1985, hlm. 3.

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.

Faktor yuridisnya adalah seperangkat aturan-aturan hukum perdata pada umumnya dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang hukum perjanjian sebagai cabang ilmu hukum dan sangat berkaitan erat dengan materi penelitian ini, sedangkan faktor empirisnya adalah perusahaan penyedia layanan jasa operator telekomunikasi PT. Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY yang mendirikan BTS di wilayah propinsi Jateng dan DIY dan mengadakan perjanjian dengan pihak – pihak lain terkait dalam upaya pendirian BTS pada umumnya serta pengadaan tanah dan lokasi pada khususnya.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah *Deskriptif Analisis*, yaitu prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga,

masyarakat, perusahaan, instansi pemerintah dan lain-lain) berdasarkan fakta-fakta yang ada.

Spesifikasi pada penelitian ini adalah deskriptif, karena data yang diperoleh dari penelitian berusaha memberi gambaran tentang proses dan seputar permasalahan yang ada dalam pengadaan tanah dan lokasi untuk pendirian BTS, serta menganalisisnya sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

C. Subyek dan Obyek

Subyek dan obyek dalam penelitian ini adalah PT.Tekonsel Unit Regional Jateng dan DIY. Sebagai subyek penelitian karena merupakan perusahaan yang melaksanakan pendirian BTS pada umumnya dan pengadaan tanah dan lokasi untuk pembangunan BTS pada khususnya untuk wilayah propinsi Jawa Tengah dan DIY. Sebagai obyek penelitian karena di perusahaan inilah penulis mendapatkan data.

Adapun responden sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. Bagian Legal PT. Telkonsel Unit Regional Jateng dan DIY
2. Bagian Site Management Operasional Project (Divisi Network Operation) pembangunan BTS PT.Telkonsel Unit Regional Jateng dan DIY.

D. Metode Pengumpulan Data

Setiap penelitian ilmiah memerlukan data yang dapat memecahkan masalah yang dihadapinya. Data harus diperoleh dari sumber yang tepat, karena sumber data yang tidak tepat akan mengakibatkan data yang ada tidak relevan dengan masalah yang sedang diselidiki sehingga dapat menimbulkan kekeliruan, bias dalam menyusun interpretasi dan kesimpulan.

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada sehingga dalam penulisan ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan.

Dalam penelitian ini penulis akan mempergunakan data primer dan dan sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer atau diperoleh langsung dari objek penelitian. Data primer diperoleh dengan cara wawancara langsung kepada objek penelitian. Wawancara dilakukan dengan bebas terpimpin, yaitu peneliti mempersiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu sebelum wawancara dimulai, akan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk mengembangkan kepada pertanyaan yang lebih luas dari apa yang ada dalam daftar pertanyaan.

b. *Studi Kepustakaan*

Studi kepustakaan ini digunakan untuk mencari data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan, menyeleksi, dan meneliti peraturan-peraturan hukum, buku-buku, sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti termasuk data-data lain yang ada pada instansi-instansi terkait maupun yang diperoleh dari obyek penelitian..

Data sekunder ini berguna sebagai landasan teori untuk mendasari analisa terhadap pokok-pokok permasalahan yang ada dan pembahasan dalam penelitian ini. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

A. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari :

- Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut hukum Perdata.
- Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut hukum perjanjian sebagai salah satu cabang ilmu hukum.

B. Bahan Hukum Sekunder, terdiri dari:

- Hasil penemuan atau pendapat ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian termasuk yurisprudensi baik dalam maupun luar negeri.
- Berbagai literatur atau kepustakaan yang berhubungan dengan materi penelitian.

C. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, internet, dan lain-lain.

E. Metode Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisa. Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *kulitatif*, yaitu analisa terhadap data yang diperoleh yang sulit diukur dengan angka-angka. Dengan menggunakan analisis data kualitatif, apa yang dinyatakan responden secara tertulis dan lesan, baik berupa jawaban atau tanggapan serta pendapat, dianalisa dan ditafsirkan (diinterpretasikan) sehingga akan menghasilkan suatu data yang deskriptif, yaitu data yang melukiskan keadaan objek atau peristiwa yang diteliti.

Dengan menganalisa data yang terkumpul tersebut kemudian diuraikan dan dihubungkan antara data yang satu dengan data yang lainnya secara sistematis. Data yang berupa uraian tersebut setelah dianalisa kemudian pada akhirnya disusun atau disajikan dalam bentuk laporan penelitian tesis.

F. Teknik Penyajian Data

Untuk mencapai tujuan penelitian dan memperoleh kesimpulan, maka data yang ada diolah. Dalam proses ini akan diadakan *editing*, yaitu kegiatan memeriksa, atau meneliti data yang diperoleh untuk melihat apakah sudah dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan atau belum. Selanjutnya dalam editing diadakan pembedulan data yang keliru, menambah data yang kurang dan melengkapi data yang kurang lengkap. Hasil penelitian disajikan dalam bentuk karya tesis dan diikuti dengan pengambilan kesimpulan atas dasar penelitian yang ada.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Penelitian

A.1. PT. Telkomsel sebagai Perusahaan Telekomunikasi Seluler

Menurut **Ir. Garuda Sugardo**, pendiri sekaligus seorang tokoh yang sangat berjasa dalam membesarkan Telkomsel, penyelenggaraan jasa telekomunikasi adalah jasa berbasis teknologi yang mengandalkan pemanfaatan keunggulan teknologi, sehingga siapa yang mampu memanfaatkan keunggulan teknologi secara optimal dan pas dengan periode puncak teknologi tersebut, dia bisa merebut pasar dan berjaya dalam persaingan.⁴⁶

Pesatnya penggunaan teknologi telepon seluler saat ini, timbul antara lain karena mudahnya orang untuk memiliki telepon seluler (ponsel), yaitu tanpa harus mendaftar dan tanpa harus lama menunggu adanya jaringan baru yang sering menjadi keluhan sebagian besar calon pelanggan telepon tetap (*fixed telephone*). Penyebab lainnya dilihat dari segi kepraktisan dan kemudahan dalam membangun jaringan ponsel oleh operator yang bersangkutan karena untuk mengembangkan jaringannya tidak perlu merentangkan kabel dan meminta izin pemerintah kota guna penggalian

⁴⁶ www.kompasonline.com.

kabel seperti halnya kesulitan yang selalu dihadapi PT.Telkom selaku penyelenggara jasa operator telepon tetap di Indonesia.⁴⁷

Undang-Undang Telekomunikasi Nomor 36 Tahun 1999, dalam Pasal 8 ayat 1 mensyaratkan bahwa penyelenggara jaringan telekomunikasi dan penyelenggara jasa telekomunikasi haruslah badan hukum yang didirikan untuk maksud penyelenggaraan tersebut. Adapun badan hukum yang dimaksudkan yaitu :

- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- b. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- c. badan usaha milik swasta, dan
- d. koperasi

Pada awal berdirinya PT.Telkomsel merupakan perusahaan patungan antara PT Telkom dan PT.Indosat yang bergerak di bidang telekomunikasi bergerak. Asal mula nama Telkomsel adalah layanan dan jasa telekomunikasi bergerak seluler yang dikelola oleh PT.Telkom, sedangkan kata Telkomsel sendiri adalah kependekan dari "Telekomunikasi Seluler". Dengan nama ini pada bulan November tahun 1993 PT. Telkom mengimplementasikan Pilot Project di Pulau Batam dan Pulau Bintan dengan menggunakan sistem digital dari eropa yang dikenal dengan nama teknologi GSM. Proyek tersebut berhasil membangun jaringan telekomunikasi seluler dari nol dalam jangka

⁴⁷ Gouzali Saydam, *Teknologi Telekomunikasi Perkembangan dan Aplikasi.*, Bandung : Alfabeta, 2005, hlm.67.

waktu yang relatif singkat yaitu hanya dalam dua bulan. Proyek tersebut kemudian berkembang ke propinsi-propinsi lain di Indonesia yang akhirnya mengantar pada pendirian PT.Telkomsel pada tanggal 26 Mei 1995 sebagai salah satu dari tiga pemegang ijin nasional penyelenggaraan GSM di Indonesia.⁴⁸

Pada awalnya saham PT.Telkomsel dipegang oleh PT.Telkom dan PT.Indosat.Setelah melalui proses tender yang terbuka dan transparan selama kurang lebih satu tahun, pada tanggal 11 Maret 1996 masuk pemegang saham baru yaitu PT.Telcom Netherlands dan PT.Setdco Megacell Asia sehingga status PT. Telkomsel berubah dari BUMN (Badan Usaha Milik Negara) menjadi perusahaan PMA (Penanaman Modal Asing). Hingga saat ini komposisi akhir saham PT.Telkomsel dipegang oleh dua perusahaan yaitu PT.Telkom sebesar 65% dan PT.Singtel (Singapore Telecom) sebesar 35% dan statusnya kini merupakan perusahaan swasta.⁴⁹ Dengan susunan pemegang saham tersebut maka diharapkan Telkomsel akan lebih mudah melakukan komunikasi global, kontrol kualitas (*total quality control*) dan akses GSM antar negara, promosi dan lain-lain.

Upaya Telkomsel membuahkan hasil, sekarang jangkauan Telkomsel meluas hingga ke seluruh propinsi dan lebih dari 340 kota kabupaten di seluruh Indonesia dapat terlayani oleh jaringan GSM Telkomsel, bahkan

⁴⁸ www.swa.co.id.

⁴⁹ www.telkomsel.com

melalui program terbarunya IKC (Ibukota Kecamatan Coverage) yang sedang dikembangkan, kini Telkomsel berupaya untuk memperluas jaringan hingga ke pelosok tanah air dengan mendirikan BTS di setiap kecamatan.⁵⁰

A.2. Pembangunan Base Transceiver Station

Pembangunan Base Transceiver Station (BTS) merupakan bagian dari upaya perusahaan operator seluler, khususnya yang menggunakan teknologi GSM seperti Telkomsel, untuk dapat memberikan pelayanan yang baik kepada pengguna telepon seluler dalam rangka penyelenggaraan jasa telekomunikasi di Indonesia. Selain itu sebagaimana yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa keberadaan BTS bagi perusahaan operator yang teknologinya berbasis GSM adalah mutlak adanya karena GSM hanya berfungsi apabila dioperasikan dalam area pelayanan BTS.

Pembangunan BTS, khususnya yang menggunakan menara tinggi merupakan suatu rangkaian pekerjaan yang harus ditangani secara profesional. Oleh karena itu dalam prakteknya PT. Telkomsel kemudian mengalihdayakan (outsourcing) proyek pembangunan tersebut kepada pihak lain yaitu pengembang atau kontraktor dengan tidak mengurangi tanggung jawab PT.Telkomsel secara hukum sebagai pemilik BTS. PT.Telkomsel saat ini bekerjasama dengan PT.Siemens Internasional untuk menangani proyek

⁵⁰ www.wartaekonomi.com

→ An Satrio Judoatmo

pembangunan BTS di Sumatera, Jawa Tengah, Jawa Timur, Bali dan kawasan Nusa Tenggara.⁵¹

Saat ini jumlah BTS Telkomsel mencapai 5.500 dengan 2.160 BTS yang berada di pulau Jawa. Khusus untuk Area Jateng dan DIY sampai menjelang akhir tahun 2005 ini ada lebih dari 800 buah, dan jumlahnya akan terus bertambah seiring dengan komitmen perusahaan untuk memberikan kemudahan dan kecepatan layanan di bidang jasa telekomunikasi seluler dengan terus memperluas daya jangkauan, kapasitas tersambung dan memperkecil daerah *blank spot* (tempat kosong) di wilayah yang terjangkau.⁵²

Agar lebih mudah mendapatkan pemahaman saat membicarakan masalah pembangunan BTS, maka kita perlu mengetahui hal-hal teknis sebagai berikut :

a. Bagian-Bagian dan Fungsi Perangkat BTS

Adapun secara sederhana, bangunan utama BTS terdiri dari :⁵³

1). Menara (tower)

Menara ini fungsinya untuk menunjang BTS, terbuat dari besi yang tersusun dari beberapa sambungan lempeng besi yang dipasang saling

⁵¹ Agus Supriyadi, bagian Project Management PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 26 November 2005, Semarang.

⁵² www.telkomsel.com

⁵³ Mochtar Nurdin, bagian Project Management Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 15 November 2005, Semarang.

mengait terus ke atas sampai beberapa tingkatan, tiap tingkatannya disebut ros dan tiap ros tersebut panjangnya 6 meter.

2). Antena GSM

Adalah alat untuk menghubungkan sinyal dari pesawat telepon seluler pelanggan ke BTS

3). Relai

Adalah alat untuk memperkuat sinyal yang diterimanya untuk dipancarkan kembali.

3). Radio Link

Radio Link adalah alat yang dipasang pada tiang menara BTS, bentuknya seperti kendang dan fungsinya sebagai transmisi, yaitu menghubungkan (*link*) gelombang radio dari BTS milik telkomsel yang lain dalam suatu kordinat posisi yang sudah diatur dengan baik.

4). Shelter

Shelter merupakan perangkat jaringan penting BTS berupa bangunan khusus untuk menempatkan perangkat penting BTS seperti komputer, Generator, AC, dan sebagainya. Biasanya diletakkan di luar kaki- kaki menara, kecuali apabila tidak tersedia lahan yang cukup, shelter ini akan diletakkan di antara kaki-kaki menara.

b. Bentuk-Bentuk Bangunan BTS

Berkaitan erat dengan luas tanah dan lokasi yang dibutuhkan serta perjanjian yang diadakan untuk pendirian suatu BTS, berikut adalah uraian mengenai bentuk atau tipe BTS berdasarkan bentuk menaranya :⁵⁴

1. SST

Ini adalah BTS yang ditunjang oleh menara segitiga dengan ketinggian 15 sampai 102 meter dan memerlukan luas lahan rata-rata sekitar 300 meter persegi. Bentuk BTS ini digunakan terutama untuk kawasan tanah yang tidak rata atau perbukitan karena perangkatnya bekerja dengan mengandalkan ketinggian menaranya.

2. Monopole

Adalah BTS yang ditunjang oleh menara berbentuk seperti pipa memanjang ke atas dengan ketinggian maksimum 32 meter dan memerlukan lahan ukuran 3 X 3 meter (9 meter persegi), jadi bisa disimpulkan BTS model ini hemat dalam pemakaian lahan.

3. Rufftop

Adalah BTS yang dibangun di atas bangunan atau gedung, adapun ketinggian menaranya disesuaikan dengan ketinggian bangunan sebagai pengganti bagian bawah menara dan luasnya disesuaikan

⁵⁴ Mario, bagian Site Management Divisi Network Operation Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 16 November 2005, Semarang.

dengan ketinggiannya sebagaimana yang berlaku pada BTS model SST.

4. SOT

Adalah BTS yang menaranya menggunakan atau menumpang pada menara milik perusahaan lain, misalnya Telkom, radio, polda dan sebagainya. Oleh sebab itu bentuk dan ketinggiannya adalah sesuai bentuk dan ketinggian menara pihak lain yang bersangkutan. Dalam hal ini artinya Telkomsel tidak perlu mengadakan perjanjian pengadaaan lahan atau ruangan, melainkan menggunakan bentuk perjanjian sewa-menyewa atau pinjam pakai menara atau tower.

5. Mikro Cell

Adalah BTS yang bangunannya terletak di dalam ruangan atau tempat khusus di dalam gedung. Bentuk menaranya biasanya kecil-kecil dengan ketinggian tidak lebih dari 10 meter dan rata-rata ukuran lahan atau ruangan yang dibutuhkan adalah sekitar 3 x 3 meter (9 meter persegi). Untuk pembangunan BTS jenis ini, perjanjian yang diadakan adalah perjanjian sewa-menyewa atau pinjam pakai ruangan.

Selain BTS yang semuanya menggunakan model menara sebagaimana diuraikan di atas, Telkomsel menggunakan teknologi baru di bidang pengadaaan BTS yang tidak perlu membangun menara dan secara umum tidak membutuhkan lahan untuk pendirian BTSnya, yaitu dengan

Compact Mobile Base Station (COMBAT), adalah suatu BTS yang berada pada suatu mobil (kendaraan) Mobil Combat tersebut dilengkapi dengan tower yang dapat dinaik turunkan, sehingga selain hemat dari segi pengadaan lahan juga praktis karena BTS tersebut bisa dibawa berpindah-pindah tergantung kebutuhan, khususnya di daerah-daerah yang belum terlayani oleh BTS. ⁵⁵

Selain COMBAT, cara lain untuk mengcover sinyal di suatu daerah yang belum terlayani BTS adalah dengan menggunakan transmisi langsung dari satelit. Tetapi cara ini jarang sekali dipakai karena membutuhkan biaya yang sangat besar. ⁵⁶

⁵⁵ www.kapet.org.

⁵⁶ www.telkomsel.com

B. **Prosedur dan Kendala Pendirian Base Transceiver Station**

B.1. Prosedur Pendirian Base Transceiver Station

Untuk mendirikan BTS ada prosedur khusus yang harus dilalui sebelumnya, agar pembangunan tersebut prosesnya berjalan lancar dan mencapai tujuan yang diharapkan. Berikut ini adalah uraian mengenai tahapan atau prosedur yang ditempuh oleh Telkomsel pada saat akan mendirikan BTS di suatu lokasi tertentu, yaitu :⁵⁷

1). SURVEI

Survei ini meliputi antara lain :

a). Survei melalui satelit

Yaitu upaya menentukan titik pusat BTS berdasarkan titik koordinat yang ditentukan oleh satelit. Titik pusat ini merupakan titik yang paling ideal untuk didirikan BTS di atasnya karena mampu menutup *blank spot* yang ada secara optimal, namun tidak jarang titik ini justru terletak di tempat-tempat yang tidak mungkin untuk dibangun BTS, khususnya BTS yang memerlukan menara tinggi, misalnya di tengah jalan, di tengah kuburan, di tengah pasar, di atas aliran sungai, dan sebagainya. Oleh karena itu lokasi pendirian BTS tidak harus tepat di atas titik pusat,

⁵⁷ Anthony Rosandi, Staf Legal PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 12 Desember 2005 di Kantor Telkomsel Telecommunication Centre (TTC), Gombel Semarang.

tetapi bisa dilakukan pergeseran sejauh 100 sampai 200 meter dari titik pusat yang telah ditentukan sebelumnya.⁵⁸

b) Survei wilayah.

Untuk mendirikan suatu BTS diperlukan biaya yang tidak sedikit bahkan mencapai 2 – 3 milyar per unit.⁵⁹ Maka sebelum mendirikan BTS di suatu wilayah, PT. Telkomsel akan mengadakan survei terhadap daerah atau wilayah tersebut dengan berpedoman pada aspek-aspek sebagai berikut :

(1). Potensi pasar, yang meliputi :

- potensi penjualan produk
- kemampuan ekonomi atau daya beli penduduk
- penggunaan telepon seluler dari BTS Telkomsel di wilayah atau di kecamatan tetangga.

(2). Kondisi Alam

Yaitu bagaimana kondisi geografis dari daerah tersebut apakah berupa tanah datar atau perbukitan, serta apakah daerah tersebut memiliki potensi mengalami gangguan bencana alam atau tidak, misalnya gempa bumi, gunung meletus, banjir, dan sebagainya.

⁵⁸Mariadi, bagian Site Management Divisi Network Operation Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 23 November 2005, di kantor TCC Gombel Semarang.

⁵⁹ www.telkomsel.com

Hal ini diperlukan untuk menentukan apakah BTS bisa didirikan di daerah tersebut dan jenis BTS seperti apa yang akan didirikan. Di daerah Wonosobo misalnya, karena kondisi tanahnya yang rata-rata labil maka BTS dengan model menara tinggi seperti SST sulit didirikan di daerah itu.

c). Survei terhadap pemilik tanah dan lokasi

Untuk keperluan ini, maka Telkomsel bersama dengan pelaksana proyeknya akan mendatangi beberapa pemilik tanah dan lokasi yang berada di atas titik pusat atau jangkauan pergeseran titik pusat. Setelah dijelaskan maksud kedatangannya dan pemilik tanah dan lokasi yang bersangkutan setuju, maka Telkomsel akan melakukan survei untuk menetapkan tanah dan lokasi mana yang akan dipilih berdasarkan beberapa kriteria sebagai berikut :⁶⁰

(1). Harga

Dalam menetapkan kriteria ini, berdasarkan pada hukum ekonomi klasik yaitu mengenai bagaimana untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Dari beberapa pemegang hak atas tanah sebagai calon penjual atau calon penyewa (*canditate*), akan dipilih atau diprioritaskan diantara mereka satu *canditate* yang

⁶⁰ Mariadi, bagian Site Management Divisi Network Operation Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 26 November 2005, di kantor TCC Gombel Semarang.

permintaan harganya paling rendah sehingga dapat menghemat biaya.

(a). Kelengkapan dokumen – dokumen kepemilikannya

Meskipun harganya paling rendah, belum tentu akhirnya candidate tersebut tanahnya terpilih untuk dijadikan lokasi pembangunan BTS apabila administrasinya berupa dokumen-dokumen kepemilikan dan penguasaan hak atas tanahnya tidak lengkap, bermasalah, atau tidak mengandung kepastian hukum, antara lain :

- tanahnya merupakan tanah sengketa para ahli waris
- tanahnya harta gono-gini yang tidak mendapat persetujuan istri untuk dijual, disewa atau dilepaskan haknya.
- Dalam hal hak atas tanah miliki secara bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa pemegang hak tidak bisa ditemukan.

Kriteria mengenai administrasi kepemilikan ini ditetapkan untuk menghindari masalah yang mungkin datang di kemudian hari.

(b). Ijin atau Persetujuan Warga

Kriteria ini ditetapkan karena selain merupakan salah satu syarat yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah bagi pengembang yang akan melaksanakan proyek pembangunan BTS di daerahnya agar bisa mendapatkan Ijin Peruntukan Pemanfaatan Tanah (IPPT) dan ijin HO dari dinas tata kota, tetapi juga karena dalam prakteknya penolakan warga atas kehadiran BTS bisa mendatangkan kesulitan bagi perusahaan operator yang bersangkutan di kemudian hari.

Adapun berapa jumlah ijin warga yang harus diperoleh, dalam hal ini PT. Telkomsel membuat dan menetapkan kebijakan sendiri, yaitu dihitung berdasarkan ketinggian menara atau tower BTS yang dibangun. Perhitungan ini terkait dengan asuransi yang akan diberikan oleh Telkomsel atas jiwa, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain milik warga di sekitar BTS, apabila ijin warga di sekitar tanah yang akan dipilih ternyata nantinya sulit diperoleh maka perusahaan akan mengalihkan penawaran atas tanah *Candidate* lain yang ijin warga sekitarnya bisa

diperoleh atau memutuskan tidak membangun BTS di daerah tersebut.

2). TAHAP SITE AND ACQUISITION (SITAC)

Berdasarkan hasil survei, maka kemudian dilakukan Site and Acquisition atau lebih dikenal dengan istilah SITAC. Tahap SITAC ini adalah proses dialihkannya lahan oleh pemiliknya untuk kemudian dijadikan hak Telkomsel, baik bersifat tetap karena melalui jual beli atau pemberian ganti rugi melalui pelepasan hak atas tanah, maupun penguasaan hak sementara melalui sewa-menyewa atau pinjam pakai.

Pada tahap ini candidate yang terpilih akan diberikan draft perjanjian kerjasama (PKS) berisi dasar-dasar kesepakatan untuk disetujui calon penjual atau penyewa, baik dengan penambahan, pengurangan maupun penggantian. Berdasarkan hasil pengembalian draft perjanjian kerjasama tersebut apabila segala isinya telah disepakati oleh para pihak, maka dibuatlah MOU atau Berita Acara Kesepakatan (BAK). MOU inilah yang akan diberikan ke notaris dan PPAT apabila akan dibuat akta notariil atas perjanjian yang diadakan tersebut.

Khusus untuk tanah dan lokasi yang harganya lebih dari 100 juta rupiah, maka harus dibuat Berita Acara Negoisasi (BAN) yang harus disetujui Direktur Operasional PT.Telkomsel.

Dalam tahap ini sekaligus juga mulai diurus segala perizinan yang diperlukan kepada instansi-instansi terkait, antara lain :

a). Ijin Lokasi

Ijin lokasi ini dibutuhkan apabila tanah yang dibutuhkan merupakan tanah negara atau tanah yang diajukan permohonan perolehannya kepada negara. Selain itu ijin ini harus diperoleh apabila luas tanah yang dibutuhkan lebih dari atau sama dengan 300 meter persegi, apabila kurang dari itu maka izin lokasi tidak diperlukan.

Sebelumnya izin lokasi diberikan oleh Kantor Pertanahan, tetapi kini izin tersebut diberikan oleh Pemerintahan Daerah karena ijin lokasi ini dimaksudkan agar setiap penggunaan atau peruntukan tanah sesuai dengan Tata Ruang Wilayah. Ijin lokasi diberikan atas peraturan perundang-undangan, diantaranya :

- (1). Pasal 2 ayat (1) huruf a UUPA
- (2). UU nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah
- (3). UU nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- (4). Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal,

diperbaharui dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Ijin Lokasi

- (5). Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kewenangan Penyerahan Ijin Lokasi Kepada Pemerintah Daerah.

Selain ijin lokasi dikenal pula izin prinsip, yaitu apabila luas tanah yang dibutuhkan mencapai 3000 meter persegi, maka izin lokasi diganti dengan izin Prinsip yang memerlukan persetujuan tujuh instansi, yaitu Dinas Pekerjaan Umum, Pertanahan, Dinas Tata Kota, Dinas Pendapatan Daerah, BAPPEDA (masalah AMDAL), Dinas Perhubungan, Dinas Tenaga Kerja.

Persetujuan ketujuh instansi ini diberikan melalui suatu pertemuan atau rapat khusus antara PT.Telkomsel dengan perwakilan dari ketujuh instansi tersebut, dan dalam rapat itu Telkomsel mempresentasikan hal-hal yang diminta oleh instansi-instansi tersebut, antara lain profil perusahaan, alasan penentuan lokasi di wilayah tersebut, masalah limbah, radiasi, kekuatan tower, keselamatan kerja, dan sebagainya. Menurut **Anthony Rosandi**, saat ini prosedur untuk mendapatkan ijin lokasi sama

dengan ijin prinsip, jadi antara keduanya kini tidak ada perbedaan lagi selain dari namanya karena luas tanahnya yang berbeda.⁶¹

b). Ijin HO / Ijin Lingkungan

Ijin HO diberikan oleh dinas tata kota atas gangguan terhadap lingkungan yang disebabkan oleh adanya BTS di tempat tersebut. Untuk mendapatkan ijin ini, PT.Telkomsel harus mendapat persetujuan warga yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang nantinya akan dibangun BTS, yaitu batas depan, belakang, kiri dan kanan.

c). Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Ijin Mendirikan Bangunan dimintakan permohonannya kepada Dinas Pekerjaan Umum (PU), terkait dengan rencana pembangunan BTS di atas suatu permukaan tanah. Apabila lahannya berupa ruangan atau tempat di dalam atau di atas gedung, maka ijin ini tidak diperlukan.

d). Ijin Domisili

Ijin domisili diberikan oleh kantor kelurahan setempat yang ditandatangani oleh lurah, yang isinya berupa keterangan domisili atau keberadaan BTS Telkomsel di daerah tersebut.

⁶¹ Anthony Rosandi, Staf Legal PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 13 Desember 2005 di Kantor TTC Gombel Semarang.

3). TAHAP SOSIALISASI

Sebelum BTS dibangun, PT. Telkomsel harus kembali melakukan sosialisasi pada warga, adapun jumlah warga yang diundang untuk diberikan sosialisasi adalah warga di sekitar BTS yang telah didata untuk dapat dimintakan izin atau persetujuannya secara tertulis dengan tembusan untuk ketua RT, ketua RW, lurah dan Bupati setempat. Dalam sosialisasi ini pihak Telkomsel dan pengembang menerangkan secara jelas dan memberikan pengertian yang benar kepada lingkungan masyarakat mengenai dimana tepatnya tower akan dibangun, termasuk mengenai radiasi dan kekuatan tower. Dalam sosialisasi ini juga akan ditawarkan kompensasi yang bisa diminta oleh warga atas keberadaan BTS tersebut diluar pemberian jaminan asuransi. Kemudian dari hasil sosialisasi tersebut dibuatlah berita acara sosialisasi dan surat pernyataan persetujuan warga yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan ditandatangani oleh Warga, ketua RT, ketua RW, dan Lurah..

4). TAHAP IMPLEMENTASI

Implementasi adalah tahap pembangunan fisik BTS, yaitu dimulainya proses pendirian bangunan dan menara BTS. Tahap implementasi ini rata-rata lamanya sekitar 2 – 3 bulan.

Dalam praktek sebelumnya, khususnya pada tahun-tahun awal berdirinya PT.Telkomsel di tahun 1995, guna mengejar target pasar dan efisiensi terkadang pihak Telkomsel maupun pihak pengembang sudah memulai tahap ini meskipun ada persyaratan administratif maupun syarat persetujuan warga yang belum terpenuhi. Hal inilah yang akhirnya menimbulkan masalah di kemudian hari termasuk sampai saat ini, khususnya bagi pihak Telkomsel. Belajar dari pengalaman itu, sekarang Telkomsel bersikap lebih hati-hati dan tidak akan memulai proyek fisik pembangunan selama persyaratan sebagaimana yang telah diuraikan di atas tersebut belum terpenuhi.

5). TAHAP KOMISIONING DAN OPERASIONAL

Adalah tahap yang sifatnya sangat teknis, yaitu tahap pengaktifan dan pengoperasian jaringan perangkat BTS sekaligus pemeliharaan BTS, yaitu tahap mulai dioperasikann BTS sesuai dengan fungsinya sekaligus meliputi pemeliharaan perangkat BTS yang dilakukan secara berkala dan pada saat-saat tertentu yang dibutuhkan. Gangguan dari pihak ketiga kadang-kadang muncul selama tahap ini, antara lain :

- premanisme
- pencurian perangkat BTS, misalnya external AC
- intimidasi oknum warga yang menginginkan kompensasi lebih

B.2. Kendala atau Hambatan Pendirian Base Transceiver Station

Dalam prakteknya, ternyata perusahaan operator tidak begitu mudah saja memperluas jaringannya melalui pembangunan BTS di berbagai tempat hingga ke pelosok daerah tanpa mengalami kesulitan apapun, melainkan juga harus melalui prosedur tertentu dan kadang-kadang menemui kendala atau hambatan, khususnya yang timbul dari pendirian tower (menara) telekomunikasi sebagai sarana penunjang BTS.

Adapun kendala atau hambatan tersebut yang dapat penulis inventarisasi dari hasil wawancara penulis dengan Staf Legal PT Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, **Anthony Rosandi**, antara lain :⁶²

1. Penolakan warga

Hampir semua operator pernah mengalami kasus penolakan warga atas upayanya membangun BTS di suatu daerah. Salah satu penyebabnya antara lain karena adanya mitos yang hadir bahwa hadirnya tower di lingkungan mereka cukup berbahaya bagi kesehatan karena mengandung radiasi dan sewaktu-waktu bisa roboh. Padahal, hingga saat ini belum ada bukti secara ilmiah yang menyimpulkan bahwa ada gangguan kesehatan yang disebabkan keberadaan *tower*.

Sedangkan mengenai kekuatan tower, karena yang dipertaruhkan operator di BTS bukanlah investasi yang sedikit, maka

⁶²Anthony Rosandi, S.H., Staf Legal PT.Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY, wawancara pribadi, 23 November 2005 di Kantor TTC, Gombel Semarang.

pondasi dan kekuatan struktur tower telah melalui perhitungan teknik (*engineering*) yang matang tentunya, bahkan seringkali perusahaan memilih menggunakan jasa kontraktor yang pekerjaan dan reputasinya sudah dikenal baik daripada menangani pembangunan itu sendiri guna mendapatkan hasil pekerjaan yang lebih baik dan profesional.

Meskipun demikian, karena peristiwa alam tertentu seperti gempa bumi, tidak dapat dihindari kemungkinan tower yang sudah dibangun dengan perencanaan matang tersebut bisa pula roboh. Misalnya yang terjadi di kecamatan Doplang, Kabupaten Purwodadi. Atas peristiwa tersebut PT.Telkomsel bekerjasama dengan perusahaan asuransi menyelesaikannya dengan mengganti segala kerusakan yang ditimbulkan akibat robohnya tower tersebut.

Di wilayah Jawa Tengah, kasus penolakan yang pernah terjadi misalnya di kecamatan Brangsong, kabupaten Kendal. Penolakan ini terkait dengan kekhawatiran warga yang besar terhadap keselamatan diri mereka dengan keberadaan BTS di lingkungannya.

Untuk mengatasi hal ini, maka menurut **Anthony Rosandi**, penyelesaian yang terbaik adalah memberikan sosialisasi lagi yang lebih mendalam dan lengkap, baik dari sisi manfaat dan teknis bangunan BTS, kompensasi serta jaminan yang diberikan agar

masyarakat di sekitar bangunan itu betul-betul mengerti dan mau menerima keberadaan BTS Telkomsel di lingkungan mereka.

2. Penataan kota.

Masalah ini terkait erat dengan keindahan atau estetika wilayah yang sedang terus digalakkan pemerintah. Bayangkan saja, dengan sekitar delapan operator telekomunikasi yang sekarang ini giat membangun jaringan, maka yang terjadi adalah hadirnya tower seperti jamur di musim hujan. Bukan hanya di kota besar seperti Jakarta, namun juga hingga ke daerah-daerah. Seperti keberadaan tower di kawasan Gombel, Semarang, yang dinilai banyak kalangan telah menjadikan wilayah itu sebagai hutan tower.

Atas kendala tersebut, banyak kalangan termasuk pemerintah daerah Jawa Tengah yang meminta agar para operator seluler, termasuk Telkomsel mau memanfaatkan menara telekomunikasi secara bersama-sama atau disebut dengan BTS terpadu. Hanya sayang rencana ini akan sulit dijalankan karena adanya kepentingan yang sama dari masing-masing operator atas pemenuhan sinyal untuk pelanggan yang menggunakan jasa mereka.

Misalnya, agar sinyal bisa menjangkau kawasan yang luas, maka antena dan transmitter harus dipasang pada ketinggian tertentu.

Sedangkan ketinggian tertentu ini kemungkinan besar bisa sama antara operator yang satu dengan operator yang lain padahal masing-masing operator tentu tidak ingin dikalahkan oleh operator lain yang merupakan pesaing usahanya dalam urusan pelayanan jaringan yang menjadi nafas dari jasa yang diberikan oleh perusahaan operator.

3. Kebijakan Pemerintah

Dalam prakteknya, Telkomsel pada saat akan mendirikan BTS kadang-kadang terhambat oleh adanya kebijakan pemerintah, baik yang datangnya dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah atau kota setempat. Misalnya kebijakan di kabupaten Kendal yang mengenakan retribusi kepada PT. Telkomsel atas pendirian BTS di wilayah tersebut. Retribusi yang tuntutan nilainya hingga tiga juta pertahun dan dasarnya adalah peraturan bupati ini selain dinilai memberatkan juga dinilai mengada-ada karena dasar dari pengenaan retribusi ini hanyalah karena keberadaan BTS tersebut akan mendatangkan keuntungan bagi Telkomsel. Terlebih disertai tekanan bahwa apabila retribusi ini tidak dibayarkan maka ijin HO dan IMB tidak akan diberikan sehingga bisa menghambat proses pembangunan yang sedang berjalan.

4. Perizinan

Perizinan dari instansi – instansi pemerintah di daerah setempat yang dianggap terlalu berbelit-belit, formalistik dan kadang-kadang tidak ada kepastian waktunya, dinilai sebagai salah satu penghambat proses pembangunan BTS. Daerah-daerah yang dianggap sulit dalam masalah perizinan misalnya Demak, Sleman dan Temanggung. Meskipun demikian, ada juga beberapa daerah tertentu yang bersifat sangat terbuka dan berusaha memberikan kemudahan untuk keberadaan BTS Telkomsel di daerahnya, misalnya daerah Semarang dan Welahan. Termasuk daerah-daerah yang telah menerapkan sistem pelayanan satu atap (*one stop service*) untuk segala perizinan yang dibutuhkan oleh para investor, misalnya Sragen dan kabupaten Ungaran.

C. Jenis-Jenis Perjanjian Pengadaan Tanah dan Lokasi Untuk Pendirian Base Transceiver Station.

Dalam prakteknya, untuk keperluan pengadaan tanah dan lokasi untuk pendirian BTS, perusahaan operator yang bersangkutan mengadakan dan menyiapkan berbagai macam jenis perjanjian maupun kontrak untuk disetujui atau ditandatangani para pihak (perusahaan dan para pemilik tanah dan lokasi). yaitu :

1. Perjanjian jual-beli tanah
2. Perjanjian sewa-menyewa
3. Perjanjian pinjam pakai tempat atau ruangan
4. Perjanjian untuk memberikan ganti rugi atas dilepaskannya hak atas tanah

Ad.1. Perjanjian Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA, hak milik sebagai salah satu hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu bentuk dari peralihannya adalah melalui jual beli hak atas tanah.

Meskipun demikian, dalam hal perjanjian jual beli tanah antara PT. Telkomsel dengan pemilik tanah hanya dapat diadakan untuk tanah – tanah yang statusnya Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai. Hal ini disebabkan karena berdasarkan Pasal 21 UUPA, yang berhak memiliki

tanah dengan status hak milik hanyalah perseorangan atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. PT. Telkomsel dengan bentuk perusahaannya adalah Perseroan Terbatas tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik.

Adapun tanah dengan status Hak Guna Usaha (HGU) juga tidak bisa diperoleh PT. Telkomsel melalui jual beli, karena tanah dengan status HGU menurut Pasal 28 UUPA hanya bisa diperoleh untuk digunakan oleh orang atau badan hukum, yang menjalankan usaha di bidang pertanian, perikanan dan peternakan, sedangkan Telkomsel merupakan perusahaan Telekomunikasi yang bidang usahanya tidak bergerak di bidang – bidang sebagaimana yang disyaratkan oleh UUPA tersebut.

Berdasarkan Pasal 35 UUPA, HGB pengertiannya adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Artinya, setelah jangka waktu tersebut berakhir dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang haknya, maka HGB itu hapus dan menjadi milik negara.

Adapun hak pakai bisa diperoleh karena hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya, hak pakai ini

berlaku selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu tersebut (Pasal 41 UUPA).

Jual Beli menurut hukum adat bersifat formil, karena harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan :

“Peralihan Hak Atas Tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan harta perusahaan (inbreng), dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Demi kelancaran pemindahan hak atas tanah melalui jual-beli di hadapan PPAT tersebut dan agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, maka PT.Telkomsel sebagai calon pembeli meminta kepada para pemilik tanah untuk melengkapi dirinya dengan dokumen-dokumen yang menunjukkan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan keterangan lain dari pihak-pihak yang terkait, antara lain sebagai berikut :⁶³

- sertifikat hak atas tanah (HGB dan Hak Pakai)
- KTP
- KK
- Surat Nikah / Akta Kawin (penjual sudah menikah)

⁶³ PT.Telkomsel, Arsip checklist SITAC Documents.

- Persetujuan istri (penjual sudah menikah)
- Surat jaminan bahwa tanah sedang tidak disewakan
- Bukti-bukti Pelunasan pajak
- Surat Pernyataan tidak dijaminkan dan tidak dalam sengketa

Dokumen-dokumen tersebut di atas adalah dokumen standar dalam situasi yang biasa artinya tanahnya sudah bersertifikat dan pemiliknya adalah orang atau pribadi, adapun apabila ada situasi-situasi khusus seperti tanahnya belum bersertifikat, tanahnya bekas tanah waris, dan sebagainya maka perlu ditambahkan dokumen – dokumen lain sebagai berikut :

1. Untuk tanah belum bersertifikat :

- Letter C/D, Girik/Petuk/Ipeda/Ireda
- Keterangan pemilikan dari Lurah yang diketahui Camat
- Keterangan dari notaris bahwa objek dapat dijual belikan (notaris statement)
- Surat Keterangan riwayat tanah dibuat Luarah diketahui Camat.
- Rekomendasi dari PEMDA setempat dari Bupati untuk tanah desa ulayat atau Bengkok atau adat.

2. Tanahnya merupakan perolehan hak warisan

- Akta Pembagian Bersama
- Surat Wasiat / Akta Wasiat
- Penetapan Ahli Waris (camat)
- Keterangan Hak Waris
- Surat keterangan kematian (Lurah)
- Pernyataan persetujuan dari ahli waris lain

3. Untuk tanah yang asalnya tanah hibah

- Akta Hibah (Notariil)

4. Untuk tanah yang pemiliknya Badan Hukum

- Salinan Anggaran dasar berikut perubahannya
- Persetujuan Persero Komanditer (untuk CV)
- Persetujuan pembina kepada Pengurus (untuk yayasan atau koperasi)
- Izin Domisili
- SIUP dan NPWP
- KTP pejabat yang menandatangani
- KTP penerima kuasa (jika ada kuasa)

5. Tanahnya di tengah-tengah tanah orang lain

- Surat persetujuan penyediaan akses jalan

Ad.2. Perjanjian Sewa – Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan jenis perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, yaitu pada Buku ke III bab 7 Pasal 1548-1600, dan dalam Pasal-Pasal tersebut tidak dibedakan pengertian antara sewa-menyewa tanah dengan sewa-menyewa rumah atau ruangan, yang dibedakan hanyalah beberapa aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak karena adanya perbedaan keadaan objek sewa.

Dalam aturan hukum tanah, untuk sewa-menyewa tidak ada keharusan untuk dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta sewa-menyewa, dan dalam hal ini adalah notaris, sehingga untuk perjanjian sewa-menyewa yang diadakan antara PT.Telkomsel dengan para pemegang hak atas tanah dalam prakteknya juga dilakukan baik dengan akta notariil maupun dengan akta di bawah tangan, yang kesemuanya itu adalah tergantung pada kesepakatan para pihak

Hasil penelitian menunjukkan terdapat kecenderungan PT.Telkomsel untuk lebih banyak menggunakan akta di bawah tangan atas dasar efisiensi waktu dan biaya. Hal ini dibuktikan dari 100 akta sewa menyewa yang dibuat maka sekitar 80% nya adalah berupa akta yang dibuat di bawah tangan.

Berkaitan dengan tanah, Pasal 44 UUPA menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Di dalam prakteknya objek sewa untuk pembangunan BTS tidak selalu berupa tanah, melainkan bisa berupa tempat atau ruangan baik di dalam maupun di atas gedung, akta sewa-menyewanya menggunakan nama yang berbeda-beda untuk masing masing objek sewa, yaitu :

1. Perjanjian sewa menyewa tanah (dalam hal objek sewa berupa tanah)
2. Perjanjian sewa menyewa tempat atau ruangan (dalam hal objek sewa berupa tempat atau ruangan)
3. Perjanjian sewa – menyewa tanah dan ruangan (dalam hal objek sewa tanah sekaligus tempat atau ruangan).

Adapun dokumen yang dibutuhkan dalam sewa-menyewa, tidaklah sebanyak dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli. Dalam sewa-menyewa ini tanda bukti kepemilikan hak seperti sertifikat, letter C/D dan sebagainya tetap dipegang dan tanah menjadi milik pemilik lahan, artinya tidak ada hak atas tanah yang berpindah kepemilikannya, yang beralih disini hanyalah hak penggunaan atas tanah yang sifatnya sementara, yaitu selama waktu sewa.

Ad.3. Perjanjian Pinjam Pakai ruangan

Selain jual beli dan sewa – menyewa, perjanjian pinjam pakai juga merupakan jenis perjanjian yang dikenal dan diatur dalam KUH Perdata, yaitu dalam Pasal 1740-1753.

Menurut Pasal 1740 KUH Perdata, pinjam pakai adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.

Dari pengertian pasal tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa perbedaan antara sewa menyewa adengan pinjam pakai adalah dalam hal uang sewa. Dalam perjanjian pinjam pakai tidak ada istilah uang sewa karena perjanjian ini diadakan dengan Cuma-Cuma. Artinya orang yang dipinjam barang untuk dipakai tidak perlu membayar kepada yang meminjamkan seperti halnya dalam sewa-menyewa, sehingga dalam isi perjanjiannyapun tidak ditemukan pasal yang menyebutkan nilai uang yang harus dibayar pihak yang meminjam sebagai bagian pemenuhan kewajiban.

Ad.4. Perjanjian pemberian ganti rugi atas dilepaskannya hak atas tanah

Perjanjian pemberian ganti rugi ini merupakan perjanjian yang diadakan untuk memberi ganti rugi kepada pemilik tanah yang bersedia melepaskan hak atas tanahnya karena status tanahnya yang Hak Milik, sedangkan PT.Telkomsel sebagai Perseroan Terbatas tidak boleh untuk memiliki tanah dengan status Hak Milik, melainkan hanya bisa memperoleh tanah yang statusnya HGB dan Hak Pakai (HGU tidak karena Telkomsel bidang usahanya bukan pertanian, perikanan maupun peternakan).

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat diketahui bahwa setiap jual-beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilaksanakan apabila semua syarat objektif dan syarat subjektif dari penjual maupun pembeli terpenuhi. Syarat objektif yaitu apakah hak atas tanah tersebut dapat dialihkan, apabila tanah pertanian maka yang dapat membeli dan menerima tanah tersebut adalah orang-orang yang memenuhi syarat untuk itu. Syarat subjektif adalah apakah orang atau badan hukum tersebut berwenang untuk membeli atau menjual tanah tersebut.

Pasal 21 ayat 1 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik Adapun ayat 2 nya menyebutkan, bahwa oleh

pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa apabila status tanah adalah hak milik, tetapi oleh suatu badan hukum misalnya perseroan terbatas yang tidak memenuhi syarat untuk itu akan membeli tanah tersebut, maka untuk menyelesaikan hal itu harus dilakukan dengan membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh seorang notaris (bukan PPAT) karena adanya syarat subjektif yang tidak dipenuhi.

Adapun langkah yang ditempuh oleh PT.Telkomsel untuk bisa memperoleh hak atas tanah melalui perjanjian pemberian ganti rugi ini adalah sebagai berikut :⁶³

1. Membuat Draft Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan pemilik tanah yang tanahnya telah terpilih menjadi calon penjual (candidate) berdasarkan hasil survei sekaligus telah setuju untuk melepaskan hak atas tanahnya.
2. Berdasarkan draft PKS tersebut, kemudian dibuatlah Berita Acara Kesepakatan (BAK) mengenai apa-apa yang menjadi kesepakatan dari para pihak, termasuk nilai ganti rugi yang telah disepakati.

⁶³ Anthony Rosandi, wawancara pribadi, 12 Desember 2005.

3. BAK tersebut kemudian di bawa ke notaris untuk dibuatkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah sekaligus pembayaran nilai ganti rugi yang telah disepakati dimana pembayaran ini dilakukan di hadapan Notaris. Di dalam akta pelepasan Hak Atas Tanah tersebut disebutkan PT.Telkomsel sebagai pihak yang ditunjuk sebagai pemegang haknya yang baru
4. Kemudian akta pelepasan hak atas tanah tersebut diajukan ke BPN yang disertai dengan surat permohonan perolehan hak atas tanah yang dilepaskan tersebut oleh PT.Telkomsel, Ijin lokasi dari instansi terkait, dan bukti pembayaran ganti rugi (kwitansi) atas tanah yang dilepaskan tersebut.
5. Karena pada saat dilepaskan statusnya adalah tanah negara maka sesungguhnya BPN berhak menolak permohonan PT.Telkomsel, tetapi dalam praktek permohonan tersebut tidak pernah ditolak karena selain persyaratannya selalu dipenuhi, dalam hal ini PT. Telkomsel juga telah memastikan diterimanya permohonan Hak Atas Tanah yang dilepaskan oleh pemiliknya tersebut.

Selain dari perjanjian pokok antara Telkomsel dengan pemilik tanah dan lokasi yang telah diterangkan tersebut di atas, ada perjanjian penting lain yang dalam prakteknya selalu diadakan berkenaan dengan upaya mendukung kelancaran pendirian BTS di atas tanah dan lokasi yang bersangkutan,

perjanjian-perjanjian penting yang merupakan perjanjian tambahan tersebut yaitu :⁶⁵

a. Perjanjian pemberian ganti rugi atau kompensasi kepada warga sekitar,

... Perjanjian ini diadakan sebab untuk mendirikan BTS khususnya yang letaknya di tengah-tengah pemukiman penduduk diperlukan izin atau persetujuan dari warga sekitar. Oleh karena itu telkomsel melalui pelaksana proyeknya akan meminta persetujuan warga. Untuk mendapatkan izin atau persetujuan warga ini PT. Telkomsel menawarkan perjanjian pemberian kompensasi yang bentuk kompensasinya ditentukan oleh warga sendiri. Antara lain berupa :

- 1) uang;
- 2) barang; dan
- 3) pembangunan serta perbaikan sarana dan prasarana desa, misalnya jalan beraspal, jembatan atau poskamling.

Dalam prakteknya kompensasi ini juga diminta oleh pemerintah desa setempat dan biasanya telkomsel akan mengabulkannya selama jumlahnya tidak terlalu besar dan disesuaikan dengan anggaran yang telah ditetapkan.

⁶⁵ Anthony Rosandi, wawancara pribadi, 13 Desember 2005.

Selain kompensasi tersebut, PT.Telkomsel juga memberikan jaminan perlindungan asuransi seluruhnya (All Insurance) baik untuk jiwa, bangunan, tanaman dan harta benda lain milik warga yang terletak di sekitar BTS.

Adapun jumlah warga yang dimintai izin atau persetujuan diukur sesuai ketinggian tower (menara) telekomunikasi BTS. Misalnya apabila tinggi menara 36 meter, maka warga yang dimintai persetujuan adalah yang mereka tinggal atau rumahnya berada pada sekeliling jangkauan jarak 36 meter dari BTS. Penetapan seperti ini merupakan inisiatif dari pihak telkomsel sendiri, karena apabila penentuannya berdasarkan dari syarat pemberian izin HO yang ditetapkan pemerintah kota, maka warga yang dibutuhkan izinya hanya mereka yang berbatasan langsung dengan lokasi BTS, yaitu sebelah kiri, kanan, belakang dan depan.

b. Perjanjian Pemberian Akses Jalan

Perjanjian ini dibuat antara Telkomsel dengan pemilik tanah berupa persetujuan dari pemilik tanah untuk memberikan akses jalan menuju ke lokasi BTS. Perjanjian ini perlu diadakan dalam hal BTS tersebut letaknya di belakang dan untuk menuju lokasi tersebut harus melewati petak tanah lain yang dimiliki oleh pemilik tanah tersebut. Dalam praktek apabila pemilik tanah tidak bersedia membuat

kesepakatan tersebut, maka tanah yang nantinya akan menjadi akses jalan ke lokasi BTS tersebut akan turut pula dibeli atau disewa Telkomsel dengan suatu perjanjian tersendiri.

Berikut adalah uraian lebih lanjut mengenai perjanjian yang diadakan dan hal-hal yang mendasari PT.Telkomsel mengadakan perjanjian tersebut dari sisi keuntungan dan kerugiannya :⁶⁶

1. PT. Telkomsel merupakan perusahaan *go publik* yang membutuhkan banyak aset untuk pengembangan usaha dan menjaga kepercayaan para pemegang sahamnya, maka dalam keadaan dan situasi normal perjanjian jual beli tanah dipilih karena lebih menguntungkan berdasarkan faktor kepemilikan dan efisiensi biaya dibandingkan dengan sewa menyewa, karena dengan jual beli maka tanah tersebut akan menjadi aset PT.Telkomsel dan biaya yang dikeluarkan hanya sekali sehingga relatif lebih murah dibandingkan dengan sewa menyewa. Apalagi biasanya harga sewa terus naik setiap masa sewa diperpanjang.

Adapun kerugian yang bisa dialami PT. Telkomsel apabila memperoleh hak atas tanah melalui jual beli adalah apabila tanah yang akan dibeli tersebut nilai ekonomisnya tidak ada karena lokasinya yang terpencil misalnya di tengah hutan rimba atau di atas bukit,

⁶⁶ ibid

sedangkan karena tuntutan penjual maka harga yang dibayarkan di atas nilai ekonomis sebenarnya dari tanah tersebut.

2. Dalam hal yang diadakan adalah perjanjian sewa-menyewa, maka agar lebih mudah membahasnya, dalam hal ini penulis membedakannya menjadi 2, yaitu :

a. Sewa-menyewa tanah

Diadakan semata-mata mengikuti kemauan pemilik tanah yang tidak bersedia tanahnya dibeli, selain itu dalam situasi tertentu PT.Telkomsel setuju untuk mengadakan perjanjian ini dengan alasan tersendiri, misalnya apabila anggaran atau budget pembangunan BTS terbatas sehingga ternyata tidak mampu untuk membeli semua tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan BTS. Menurut **Anthony Rosandi**, perjanjian sewa menyewa umumnya lebih disukai pemilik tanah karena dia bisa memperoleh keuntungan dari harga sewa yang tinggi dan biasanya terus naik setiap masa perpanjangan sewa tanpa harus kehilangan hak atas tanahnya. Hal ini bisa dibuktikan bahwa dalam kenyataannya perjanjian pengadaan tanah dan lokasi yang diadakan antara PT.Telkomsel dengan pemilik tanah lebih banyak dilakukan dengan sewa-menyewa dibandingkan dengan jual-beli.⁶⁷

⁶⁷ Anthony Rosandi, wawancara pribadi, 23 November 2005.

b. Perjanjian sewa menyewa tempat atau ruangan

Perjanjian ini diadakan karena memang keadaannya harus demikian berkaitan dengan lahan yang akan disewa bukan berupa hak atas tanah melainkan hak penguasaan atas tempat atau ruangan di dalam atau di atas gedung. Meskipun demikian perjanjian ini juga disepakati karena dianggap menguntungkan, yaitu PT. Telkomsel sebagai perusahaan yang memiliki dan menyediakan dana untuk pembangunan BTS bisa lebih menghemat biaya untuk keperluan infrastruktur berupa menara tinggi sebagai penunjang BTS, oleh karena itu maka tempat atau ruangan yang biasanya disewa Telkomsel untuk mendirikan BTSnya adalah tempat atau ruangan di dalam atau di atas gedung bertingkat.

3. Perjanjian pinjam pakai tempat atau ruangan, disebut demikian karena tidak adanya biaya sewa (*Free of charge*) atas digunakannya lokasi atau ruangan untuk BTS. Dalam praktek perjanjian ini diadakan karena adanya permintaan dari pemilik bangunan atau gedung kepada pihak Telkomsel agar BTS dibangun di dalam gedung tersebut agar sinyal bisa masuk ke telepon seluler penghuni bangunan.

Perjanjian ini jelas menguntungkan bagi Telkomsel karena tidak perlu membayar harga sewa sedangkan menurut analisa penulis, bagi yang meminjamkan pun akan mendapatkan keuntungan berupa kenyamanan

bertelekomunikasi bagi penghuninya, hal ini bisa dibuktikan dengan kenyataan yang ada bahwa biasanya yang mengadakan perjanjian ini dengan pihak Telkomsel adalah hotel berbintang dan apartemen.

4. Perjanjian untuk melepaskan hak atas tanah bersamaan dengan perjanjian pemberian ganti rugi., diadakan karena hukum menghendaki demikian berkaitan dengan status tanahnya yang Hak Milik dan tidak berhaknya Telkomsel sebagai perseroan terbatas untuk memiliki hak atas tanah dengan status demikian, sehingga apabila Telkomsel ingin memiliki tanah tersebut dan tidak berniat untuk menyewanya maka cara yang ditempuh adalah melalui perjanjian ini. Adapun keuntungan dari perjanjian ini adalah hampir sama dengan jual-beli tanah, yaitu memperoleh tanah sebagai aset perusahaan. Adapun kerugiannya adalah lebih banyak prosedur yang harus dilalui untuk bisa mendapatkan tanah yang akan dilepaskan tersebut yang otomatis juga memerlukan biaya yang lebih besar.

D. Timbulnya Sengketa dan Penyelesaiannya

Para pihak membuat suatu perjanjian atau kontrak tentu dengan harapan agar bisa dilaksanakan dengan baik sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Namun kadang-kadang ternyata isi kontrak tidak bisa dilaksanakan sepenuhnya sehingga terjadi perselisihan atau sengketa.

Di dalam kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian sengketa adalah segala segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan

Menurut **Rahmadi Usman**, sengketa merupakan merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain, maka akan menjadi sengketa.⁶⁸

Menurut Nader dan Todd, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui cara-cara sebagai berikut :⁶⁹

1. Membiarkan saja

Pihak yang merasa dirugikan mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalah yang menimbulkan tuntutan dan meneruskan hubungannya dengan pihak yang dianggap merugikannya.

⁶⁸ Rahmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003, hlm.1)

⁶⁹ T.O.Ihromi, *Antropologi dan Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor, 1984, halaman 210-211.

2. Mengelak

Pihak yang merasa dirugikan memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak-pihak yang merugikannya atau sama sekali memutuskan hubungan.

3. Paksaan

Satu pihak memaksakan pemecahannya kepada pihak lain.

4. Perundingan atau negoisasi

Dua pihak yang berhadapan merupakan pengambil keputusan pemecahan masalah, tanpa ada pihak yang turut mencampuri.

5. Mediasi

Pemecahan masalah melalui mediator. Dalam cara ini ada pihak ketiga yang membantu pihak yang berselisih pendapat untuk mencapai kesepakatan. Putusan dalam mediasi ini tidak mengikat.

6. Arbitrase

Dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk mencari perantara pihak ketiga, yaitu Arbiter dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan arbiter yang bersifat mengikat (*binding*) dan keputusan ini mengandung kekuatan eksekutorial dan dapat dimintakan eksekusi di pengadilan.

7. Peradilan atau Ajudikasi

Merupakan penyelesaian sengketa paling akhir jika semua cara di atas tidak memperoleh hasil. Biasanya sangat dihindari karena dalam prakteknya memakan proses yang lama, biaya tinggi dan prosedurnya yang sangat formal (*formalistik*) dan berbelit.

Perselisihan yang terjadi dalam pengadaan tanah dan lokasi untuk pendirian BTS di daerah Jawa Tengah dan DIY oleh Telkomsel Unit Regional Jateng dan DIY tidak bisa dihindarkan. Sengketa yang pernah ada dan terjadi antara lain menyangkut masalah pembayaran uang sewa, masalah dengan warga sekitar, masalah kepemilikan tanah dan lokasi, masalah penghentian perjanjian, masalah kelebihan tanah dan sebagainya.

Meski demikian, **Anthony Rosandi** menyatakan bahwa dalam Unit Regional V Jawa Tengah dan DIY, perselisihan dan sengketa ini tidak pernah sampai masuk ke pengadilan karena Telkomsel sebagai perusahaan besar yang senantiasa ingin menjaga nama baik atau reputasi perusahaan maka atas sengketa yang terjadi, oleh pihak manajemen perusahaan sedapat mungkin akan diselesaikan secara damai melalui proses musyawarah atau negoisasi⁷⁰

Apabila upaya musyawarah atau negoisasi gagal, maka akan dilakukan lagi negoisasi dan pendekatan yang lebih mendalam lagi, dengan melibatkan pihak lain yang dalam hal ini biasanya notaris, petugas dari Badan Pertanahan Nasional, maupun pihak pengembang yang akan memberikan penjelasan dan

⁷⁰ Antony Rosandi, Wawancara pribadi, 12 Desember 2005.

Nasional, maupun pihak pengembang yang akan memberikan penjelasan dan saran.

Adapun tindakan main hakim sendiri biasanya merupakan upaya paksaan atau pemecahan sepihak yang dilakukan oleh pemilik tanah yang tidak puas dengan pelaksanaan perjanjian misalnya karena tindakan wanprestasi PT. Telkomsel yang terlambat melakukan pembayaran uang sewa, penggunaan tanah yang melebihi ukuran luas dan batas tanah yang telah disepakati, dan sebagainya. Atau bisa juga dari pihak lain dan masyarakat yang merasa tidak puas dengan nilai kompensasi atau merasa dirugikan dengan keberadaan BTS PT. Telkomsel di lokasi tersebut. Caranya pun bermacam-macam, mulai dari menyegel pagar BTS dan tidak memperbolehkan karyawan PT. Telkomsel memasuki lokasi BTS seperti yang terjadi daerah Sukorejo, berdemo, dan sebagainya.⁷⁰

Menurut analisa penulis, cara paksaan ditempuh karena itu dianggap sebagai jalan pintas atau cara tercepat dan termurah dalam menyelesaikan masalah, tetapi apabila para pihak sama-sama menggunakan upaya paksaan sebagaimana tersebut di atas dan tidak ada yang mau mengalah, maka yang akan terjadi adalah berlarut-larutnya perselisihan dan menimbulkan permasalahan yang lebih luas lagi.

⁷⁰ Anthony Rosandi, wawancara pribadi, 13 Desember 2005.

Adapun atas tindakan dari pemilik tanah dan warga tersebut, maka upaya penyelesaian yang dilakukan oleh PT.Telkomsel adalah dengan mengadakan musyawarah dan negoisasi kembali guna mencari jalan tengah yang bisa diterima oleh para pihak. Apabila sumber perselisihan berasal dari tindakan wanprestasi PT.Telkomsel, maka dalam hal ini PT.Telkomsel akan mengganti kerugian dan menunaikan kewajiban yang dituntut untuk dilaksanakan tersebut.

Apabila musyawarah tidak berhasil, dalam prakteknya oleh PT. Telkomsel kadang-kadang digunakan upaya paksaan yang diperbolehkan oleh hukum untuk digunakan. Misalnya melalui bantuan aparat penegak hukum seperti yang dilakukan pada saat menyelesaikan kasus penyegelan BTS Telkomsel di Solo. Tetapi sekarang upaya paksaan ini oleh PT. Telkomsel sedapat mungkin dihindari karena dapat menimbulkan keributan yang akan merusak nama baik perusahaan.⁷¹

Setelah cara diatas itu semua tidak berhasil menyelesaikan sengketa, upaya penyelesaian sengketa selajutnya adalah sesuai apa yang ada dalam perjanjian, yaitu pengadilan atau arbitrase, yang kesemuanya itu telah disepakati para pihak sebelumnya. Tetapi dari hasil penelitian menunjukkan bahwa sejauh ini tahap-tahap atas upaya-upaya tersebut selalu berhasil menyelesaikan sengketa yang ada tanpa harus membawa kasusnya melalui jalur ligitasi atau pengadilan.

⁷¹ ibid

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan data yang dapat dikumpulkan baik melalui studi pustaka maupun penelitian di lapangan dan setelah dilakukan analisis, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut : :

1. Supaya pembangunan BTS berjalan lancar dan mencapai tujuan pembangunan yang diharapkan semua pihak, maka pembangunan BTS dilakukan dalam beberapa tahap penting, yaitu Survei, Site and Acquisition, Sosialisasi, Implementasi, Komisioning dan Operasional yang masing-masing tahap tersebut dijalankan baik oleh Telkomsel sendiri maupun melalui mitra pelaksana proyeknya dengan segala tanggung jawab tetap berada pada PT.Telkomsel selaku pemilik BTS. Dalam pelaksanaan tahap pembangunan tersebut, ada kendala atau hambatan yang ditemukan yang apabila kendala ini tidak segera diatasi dapat menimbulkan masalah dan kesulitan di kemudian hari. Kendala-kendala tersebut antara lain berkaitan dengan penolakan warga, masalah penataan kota, kebijakan pemerintah, dan masalah perizinan Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut pihak perusahaan senantiasa berupaya mengadakan upaya sosialisasi dan pendekatan

berupaya mengadakan upaya sosialisasi dan pendekatan terhadap pihak-pihak yang terkait dalam masalah-masalah tersebut di atas.

2. Upaya pengadaan tanah dan lokasi untuk pembangunan BTS menghasilkan jenis perjanjian yang berbeda-beda dengan sesuai dengan kebutuhan dan kondisi setiap proyek pembangunan yang sedang dilakukan, baik yang datangnya dari pemilik tanah maupun dari PT.Telkomsel sendiri, atau hukum menghendaki demikian terkait dengan status dan keadaan tanah dan lokasi yang akan digunakan.

Jenis-jenis perjanjian yang dibuat sebagai perjanjian pokok yaitu :

1. Perjanjian Jual Beli Tanah
2. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah
3. Perjanjian Sewa Menyewa Tempat atau Ruangan
4. Perjanjian Pinjam Pakai Tempat atau Ruangan
5. Perjanjian Pemberian ganti rugi atas dilepaskannya hak atas tanah.

Selain dari perjanjian-perjanjian pokok di atas, terdapat pula jenis perjanjian lain yang merupakan perjanjian *accessoir* (tambahan) mengikuti perjanjian pokok yang dibuat. Perjanjian tambahan itu antara lain perjanjian pemberian kompensasi atau ganti rugi pada warga sekitar dan perjanjian pemberian akses jalan serta jaminan asuransi. Perjanjian tambahan tersebut di atas diadakan agar PT.

Telkomsel tidak mengalami gangguan dan kesulitan di kemudian hari dengan keberadaan towernya di lokasi yang bersangkutan sehingga tidak menghambat kelancaran pelayanan telekomunikasi yang menjadi tujuan pembangunan suatu BTS.

Pemilihan jenis perjanjian juga didasari oleh alasan –alasan yang berkaitan dengan sisi keuntungan dan kerugian yang bisa dirasakan oleh PT.Telkomsel. Meski demikian keuntungan bagi PT.Telkomsel belum tentu merupakan kerugian bagi pemilik tanah, tetapi bisa pula sama-sama menguntungkan.

3. Pada pelaksanaan perjanjian yang diadakan dalam upaya pengadaan tanah dan lokasi untuk pembangunan BTS kadang tidak lepas dari yang disebut perselisihan dan sengketa. Masalah bagaimana cara penyelesaian sengketa biasanya sudah tercantum untuk disepakati para pihak dalam akta perjanjiannya. Tetapi ternyata kadang-kadang dalam prakteknya para pihak menempuh upaya lain karena pertimbangan tertentu yang berkaitan dengan keadaan khusus para pihak, misalnya masalah biaya, efisiensi waktu, dan nama baik (reputasi).

B. Saran

1. Untuk mendapat izin warga, selain dengan upaya mengundang warga untuk dilakukan sosialisasi, sebaiknya PT. Telkomsel juga mendekati dan meminta bantuan para tetua atau tokoh-tokoh masyarakat yang dihormati di lingkungan tersebut untuk turut meyakinkan warga. Mungkin cara tersebut efektif dalam prakteknya, karena budaya kekeluargaan masyarakat kita yang masih kental, khususnya di daerah-daerah pedesaan.
2. Pemerintah daerah dengan kekuasaan lebih yang kini dimilikinya untuk mengelola keuangannya sendiri karena adanya program otonomi daerah seharusnya tidak membuat birokrasi menjadi semakin sulit. Justru sebaiknya birokrasi dipermudah agar para investor tertarik datang dan menjalankan usahanya di daerah tersebut yang dengan sendirinya akan menambah pendapatan daerah.
3. Penuangan isi perjanjian dengan pembuatan akta di bawah tangan memang sah sah saja dilakukan selama tidak ada aturan hukum yang menentukan sebaliknya, tetapi akan lebih baik jika para pihak menuangkan isi kesepakatan mereka dalam bentuk akta notariil, yang merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum. Karena selain lebih baik dari segi kekuatan pembuktiannya, khususnya apabila kebenaran akta itu disangkal oleh salah satu pihak,

juga pembuatan akta notariil menurut hemat penulis juga dapat memberikan dorongan bagi para pihak untuk mau melaksanakan perjanjian sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati.

4. Agar sengketa tidak berkepanjangan dan berlarut-larut, maka pada saat membuat perjanjian, selain pasal yang mengenai hal ini harus diatur sebaik mungkin, sebaiknya para pihak juga perlu mencantumkan adanya penetapan batas waktu jika penyelesaian untuk pertama kali ditetapkan untuk diselesaikan melalui jalan musyawarah. Apabila batas waktu telah lewat maka diatur lebih lanjut penyelesaian apa lagi yang ditempuh, apakah melalui lembaga arbitrase atau pengadilan. Untuk itu dalam perjanjian lembaga yang akan menyelesaikan perselisihan harus ditetapkan dengan tegas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku / Literatur

1. H.S., Salim, Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
2. Hanitio, Rony, S., Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985.
3. Harsono, Boedi,, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jakarta: Djambatan, 2002.
4. Ihromi, T.O., Antropologi dan Hukum, Jakarta : Yayasan Obor, 1984, halaman 210-211.
5. Mertokusumo, Sudikno, Mengenal hukum, Suatu Pengantar, Bandung : Bina Cipta, 1989.
6. Muhammad, Abdulkadir, Hukum Perikatan, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992.
7. Patrik, Purwahid, Hukum Perdata I, Semarang : Seksi Hukum perdata FH UNDIP, 1996.
8. Perangin-Angin, Effendi, Praktek Permohonan Hak Atas TAnah, Jakarta : Rajawali Pers, 1987.
9. Prakoso, Djoko, dan Riyadi Lany, Bambang, Dasar Hukum Persetujuan di Indonesia, Jakarta : Bina Aksara, 1987.
10. Projodikoro, Wiryono, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan tertentu, Bandung : Sumur Bandung, 1981.
11. Saheroji, Hari, Pokok-pokok Hukum Perdata, Jakarta: Aksara Baru, 1980.
12. Satrio, J, Hukum Perjanjian, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992.
13. Saydam, Gouzali, Teknologi Telekomunikasi Perkembangan dan Aplikasi, Bandung : CV.Afabeta, 2005.
14. Soekanto, Soerjono., Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Press, 1985.

15. -----, Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Rajawali, 1985.
16. Subekti, Prof, S.H, Hukum Perjanjian, Jakarta : PT Intermasa, 1987.
17. -----, Aneka Perjanjian, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1981.
18. -----, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan ke dua puluh satu, Jakarta ; PT Pradnya Paramita, 1989.
19. Sunomo, Pengantar Sistem Komunikasi Nirkabel, Jakarta : Grasindo, 2004.
20. Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat, Malang : Universitas Brawijaya,
21. Syahdeini, Sutan, Remy, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993.
22. Syahrani, Ridwan., Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Bandung : Alumni, 1992.
23. Usman, Rahmadi, Pilihan Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan, Bandung : Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003.
24. Widjaya, Rai, I. G, Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting teori dan Praktik), Bekasi : Megapoin, 2004.

Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-undang Nomor 36 tahun 1996 tentang Telekomunikasi
2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Media Massa dan Situs

1. Majalah Masalah-Masalah Hukum, Nomor 3 / Juli-September 2001.
2. Swa Sembada, Nomor 09/XX/29 April-12 Mei 2004.

3. Swa Sembada, Nomor 24/XX/25 November – 8 desember 2004.
4. Pikiran Rakyat, 16 Juni 2005.
5. Suara Merdeka, 29 Maret 2005
6. www.telkomsel.com
7. www.investorindonesia.com
8. www.kapet.org
9. www.swa.co.id
10. www.kompasonline.com

Handwritten signature and initials