

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK
PENDIRIAN BASE TRANSCEIVER STATION (BTS) OLEH
PERUSAHAAN TELEKOMUNIKASI SELULER PT. INDOSAT, Tbk
DI KANTOR PUSAT REGIONAL SEMARANG**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan



Oleh :

ISMORO H. ILHAM, SH

B4B005156

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

jangan dihapus

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Dan apa saja nikmat yang ada pada kamu, maka dari Allah-lah (datangnya), dan bila kamu ditimpa oleh kesusahan, maka hanya kepada Nya lah kamu meminta pertolongan.

(An Nahl : 53)

Ketika seorang membunuh satu orang maka ia kan dipenjarakan, ketika ia membunuh 20 orang maka ia akan dinyatakan sakit jiwa, tetapi jika ia membunuh 200.000 orang maka ia akan diundang ke jenewa untuk menegosiasikan perdamaian

(Circa, Sarajevo 1994)

PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada keluarga ku yang telah memberikan segalanya dengan tulus.

KATA PENGANTAR

Puji sukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, pertolongan, kekuatan serta ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK PENDIRIAN BASE TRANSCEIVER STATION (BTS) OLEH PERUSAHAAN TELEKOMUNIKASI SELULER PT. INDOSAT, Tbk DI KANTOR PUSAT REGIONAL SEMARANG”**

Penulisan hukum ini disusun untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Sarjana 2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penulis menyadari dalam penyelesaian penulisan hukum ini banyak diberikan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, M.S, Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro
2. Bapak Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
3. Bapak Yunanto, SH, M.Hum selaku Sekretaris I Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
4. Bapak Budi Ispriyarso, SH, M.Hum selaku Sekretaris II Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

5. Bapak Herman Susetyo, SH, M.Hum selaku Dosen pembimbing dalam penulisan tesis ini
6. Ibu Endang Sri Santi, SH, M.Hum selaku Dosen Wali
7. Segenap Bapak dan Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
8. Keluarga tercinta yang telah mendukung secara maksimal
9. Rekan-rekan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
10. Rekan-rekan kerja di Kantor yang telah membantu
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam membuat tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu karena keterbatasannya.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama ini. Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca. Akhirnya semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin

Semarang, Maret 2008

Hormat penulis

ISMORO H. ILHAM, SH

ABSTRAKSI

Pengembangan jaringan telekomunikasi, khususnya yang menggunakan menara telekomunikasi, di Indonesia, seringkali menimbulkan permasalahan hingga upaya dapat mencari solusi dan pencegahan sebelum masalah-masalah tersebut tidak terulang lagi di kemudian hari, maka di butuhkan pemahaman dan pengetahuan tentang aturan hukumnya untuk dapat memperoleh tanah yang akan di gunakan untuk pembagunan Base Transceiver Station (BTS) baik dalam bentuk perjanjian jual beli tanah, sewa menyewa tanah, dan pemberian ganti rugi. PT. Indosat selaku salah satu perusahaan operator terbesar di Indonesia melakukan perjanjian dengan pihak terkait dalam keperluan sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pembangunan BTS,

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul ” Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang”. Adapun perumusan masalah yang diteliti adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang dan hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang

Metode dalam penelitian ini adalah yuridis emperis. Pendekatan yuridis emperis ini dalam menganalisa dan meninjau masalah digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Penelitian ini menentukan pada segi-segi yuridis dan melihat pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) tersebut. Spesifikasi dalam penelitian adalah deskriptif analitis, Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder, baik itu yang berupa bahan hukum primer maupun yang berupa bahan hukum sekunder, selain itu digunakan studi kepustakaan. Dalam metode analitis data dipergunakan analitis data kualitatif.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang berjalan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Hukum Perdata dan hambatan yang terdapat dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS adalah dari instansi yang terkait, masyarakat sekitar pendirian BTS, dan dengan pemilik tanah yang disewakan bersama dengan pihak ketiga sedangkan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang dilakukan dengan mengajukan perijinan kepada pihak terkait, membuat perjanjian yang tepat dan melakukan musyawarah untu mencapai mufakat apabila ada sengketa

Kata kunci :

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian BTS

ABSTRACT

Development of telecommunication networks, specially building telecommunications tower, in Indonesia, often generate problems. Therefore, knowledge and understanding about legal order in obtaining land for location to be used for building Base Transceiver Station (BTS) in the agreement form of purchasing and selling of the land, of lend-lease of land of location and of giving of indemnation are required in striving prevention and solution before the problems recurred again later on one day. PT Indosat as one of the big telecommunications operator companies in Indonesia conducts agreement with related parties in the case of lend-lease land of location for building BTS.

Based on the above description, writer interests to conduct research entitling "Execution of Agreement of Lend-Lease of Land of Location For Building Base Transceiver Station (BTS) by seluler telecommunications company of PT Indosat at Regional Head Office of Semarang". Research problems are how the execution of agreement of lend-lease of land of location for building Base Transceiver Station (BTS) by seluler telecommunications company of PT Indosat at Regional Head Office of Semarang is and what barriers lied in the execution of agreement of lend-lease of land of location for building Base Transceiver Station (BTS) by seluler telecommunications company of PT Indosat at Regional Head Office of Semarang are.

Method in this research is normative juridis. The approach of this normative juridis in analysing and evaluating problem uses norms and principles of law. This research determines juridis aspects and observes regulation of code/act related to execution of lend-lease of land of location for building BTS. Specification of the research is descriptive analysis. Method data collecting conducted is by collecting secondary data including primary and secondary legal materials, and also bibliography study. In method of data analysis, it implements qualitative data analysis.

The execution of agreement of lend-lease of land of location for building BTS by PT Indosat at Regional Head Office of Semarang runs according to the existing regulation of code/act in civil law and the barriers existed in lend-lease of land of location for building BTS come from related institutions, societies around the location for building BTS and leased-land owners along with third parties while the solution conducted by PT Indosat at Regional Head Office of Semarang are by raising license to related parties, making correct agreement and conducting discussion to reach general consensus if there is dispute.

Keyword:

Agreement of Lend-Lease of Land of location for building Base Transceiver Station (BTS)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAKSI.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Perjanjian pada umumnya.....	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13
2. Jenis-Jenis Perikatan	16
3. Jenis-Jenis Perjanjian	19
4. Asas-Asas Perjanjian	20
5. Syarat Sah Perjanjian	25
6. Prestasi dan wanprestasi	28
7. Berakhirnya perjanjian	30
8. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian Baku	32

B. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	33
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	33
2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	35
3. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah.....	36
4. Jual Beli Hak Atas Tanah.....	37
5. Sewa menyewa Hak Atas Tanah.....	39
C. Sejarah Penggunaan Seluler di Indonesia.....	40
BAB III. METODE PENELITIAN	44
A. Metode Pendekatan.	45
B. Spesifikasi Penelitian.	46
C. Metode Penentuan Sample.	47
D. Metode Pengumpulan Data.	47
E. Metode Analisis Data.	48
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang.....	50
B. Hambatan - Hambatan Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang	66

C. Penyelesaian Hambatan Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang.....	85
--	----

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	88
B. Saran.....	90

DAFTAR PUSTAKA	92
-----------------------------	----

LAMPIRAN	94
-----------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan yang sedang dijalankan, tidak dapat terlepas dari kebutuhan sarana dan prasarana pendukung dalam segala bidang. Salah satu sektor yang paling utama dan berpengaruh terhadap terciptanya masyarakat adil dan makmur, adalah ketersediaan sarana dan prasarana komunikasi, sebagai salah satu aspek penunjang keberhasilan pembangunan.

Tanah, merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah, merupakan hak penting dan pokok dalam berbagai kegiatan penunjang pembangunan, di mana masyarakat mempunyai sistem pemilikan hak atas tanahnya

Dalam kegiatan sewa menyewa tanah, sering terjadi sengketa apabila proyek tersebut membutuhkan sebagian atau seluruh tanah milik rakyat sehingga akan memperbesar risiko kemungkinan terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan penyewa tanah. Persoalan sewa menyewa tanah, merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak.

Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati, luwes dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang

bertentangan, yaitu kepentingan pemilikan tanah dan kepentingan yang membutuhkan tanah, sehingga perlu adanya pendekatan kepada pemilik tanah maupun masyarakat pengguna tanah.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi, yang dimaksud 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 Pasal 3 Undang-Undang Telekomunikasi, 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 masyarakat Indonesia. Penggunaan jaringan dan jasa telekomunikasi ini tidak lepas dari adanya penyelenggara telekomunikasi, yaitu penyedia jaringan dan jasa telekomunikasi. Layanan jaringan dan jasa

telekomunikasi ini kian beragam dan semakin kompleks serta melibatkan banyak pihak di dalam penyediaan jaringan telekomunikasi sebelum jasa dan jaringan itu dipergunakan oleh pengguna. Kerusakan atau gangguan dalam jaringan yang disebabkan oleh beberapa hal, dapat menimbulkan kerugian atau gangguan terhadap kegiatan bisnis dan bagi pelanggan rumah tangga. Teleponlah alat komunikasi 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 ke seluruh dunia. Bila sebelumnya para pengguna sarana telekomunikasi baru diperkenalkan dengan penggunaan sistem telepon tetap (*fixed telephone*), telegram, faximile, 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 bergerak (*mobile phone*), yang istilah populernya di media massa disebut “*Handphone*” atau HP dan dikenal dengan bahasa Indonesianya adalah telepon seluler.²

Selain sebagai kebutuhan, kepemilikan telepon seluler juga sudah menjadi bagian dari gaya hidup. Apabila dilihat dari ke efisiennya telepon

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

² LITBANG INDOSAT Regional Jateng Dan DIY

seluler memberi berbagai kemudahan berkomunikasi yang ditawarkan misalnya melalui fasilitas *Short Message Servis* (SMS) sebagai salah satu dari keunggulan teknologi seluler, yaitu komunikasi diadakan tidak lewat teknologi suara yang dapat memakan biaya cukup besar tetapi berupa tulisan atau teks yang dapat langsung terkirim dan diterima oleh pengguna layanan yang sama saat itu juga dengan biaya yang lebih ringan dibandingkan langsung menelepon..

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 perusahaan besar, yaitu PT. INDOSAT, Tbk sebagai perusahaan operator seluler Indonesia dengan produknya Matrik, Mentari dan Smart. Pada tahun 2003 masuk teknologi nirkabel CDMA (*Code Division Multiple Access*) yang akhir-akhir ini pasarnya mulai tumbuh dan berkembang, selain PT. TELKOM dengan Telkom Flexinya, INDOSAT juga meluncurkan Star One.³

Pertelekomunikasian saat ini adalah bisnis yang mengiurkan untuk meraup keuntungan dan banyak menggairahkan para pelaku bisnis yang sebenarnya berawal non bisnis telekomunikasi beralih untuk mengeluti bidang ini, bahkan di saat banyak industri lain mengalami kelesuan, bisnis ini tetap berkembang dan perusahaan di bisnis ini baik yang bergerak di bidang operator distribusi, vendor, maupun penyedia jaringan makin

³ Ibid

bergairah bersaing untuk mendapatkan pelanggan dengan memberikan kemudahan dan harga yang semakin bersaing.

Dalam bidang layanan jasa operator misalnya, guna menambah kapasitas jaringan serta mengimplementasikan teknologi SATELINDO sebagai pemain terbesar operator GSM dan pemimpin pasar saat ini telah menanam investasi lebih dari US\$600 juta. Pesaing ketatnya TELKOMSEL, juga menginvestasikan tidak kurang dari US\$400 juta. Dari angka-angka itu terlihat bahwa para pemain di bisnis operator ini tidak main-main dalam menggarap bidang ini.⁴

Semangat para operator bisa dipahami karena dengan melihat pertumbuhan pesat dari bisnis telekomunikasi, maka pihak yang pasif dan tidak melakukan inovasi akan kalah dengan operator lain. Beberapa usaha yang dilakukan perusahaan pemberi jasa layanan seluler untuk memenangkan persaingan meraih pelanggan terbanyak, dengan memberikan kemudahan seperti dalam hal harga yang bersaing dan melalui inovasi teknologi ke arah yang lebih maju dengan meminimalisir daerah yang sulit untuk dihubungi karena ketidakadaan jaringan dengan memperluas jaringan sinyal sehingga mereka yang dipelosok daerahpun tetapi bisa berkomunikasi.

Perusahaan Perseroan (Persero) PT Indonesian Satellite Corporate (Indosat) adalah perusahaan penyelenggara jasa telekomunikasi internasional yang didirikan pada tahun 1967 sebagai perusahaan PMA

⁴ Ibid

milik International Telephone and Telegraph (ITT), yang pada waktu itu ditunjuk oleh Pemerintah Indonesia untuk membangun, mengalihkan dan mengoperasikan stasiun bumi Intelsat yang mengakses ke kawasan Samudra Hindia (IOR) untuk jangka waktu 20 tahun. Intelsat merupakan organisasi satelit internasional yang memiliki dan mengoperasikan sejumlah satelit komunikasi secara global, Indosat yang beralamat di Jalan Medan Merdeka Barat No. 21, Jakarta Pusat, memulai operasinya pada bulan September 1969. di tahun 1979 Indosat mengoperasikan antenna ke 2 yang mengakses satelit Intelsat di kawasan Samudra Pasifik (POR).

Pada bulan Mei 2001, Indosat mengambil alih kepemilikan Telkom di Satelindo, operator seluler kedua terbesar di Indonesia. Pada tahun yang sama, Indosat menerima ijin pengoperasian jasa GSM 1800 secara nasional, yang kemudian berhasil diluncurkan oleh anak perusahaan Indosat, yaitu Indosat Multi Media Mobile, atau IM3. Indosat memiliki peluang pertumbuhan yang menjanjikan di sektor telekomunikasi yang terbuka terhadap persaingan bebas di Indonesia. Kegiatan usaha Indosat di masa mendatang akan menggalang sinergi dari kelanjutan konvergensi industri telekomunikasi, informasi dan media .

Dalam usaha memaksimalkan perluasan jaringan sinyal, maka pihak perusahaan penyedia jasa layanan operator telekomunikasi seluler mendirikan perangkat penting jaringan komunikasi yaitu *Base Transceiver Station* (BTS) di berbagai tempat di Indonesia dengan perkiraan perusahaan tersebut yang memiliki banyak BTS pasti dapat memberikan layanan

komunikasi yang lebih baik kepada pelanggannya dibanding perusahaan komunikasi yang sejenis tetapi jumlah BTS nya lebih sedikit.

Pembangunan BTS bagi perusahaan operator yang berbasis teknologi GSM adalah suatu keharusan karena GSM hanya dapat berfungsi apabila dioperasikan dalam wilayah pelayanan BTS, dengan alasan tersebut banyak perusahaan operator bersaing untuk membangun BTS sebanyak mungkin dengan tujuan memperluas wilayah pelayanannya. Pembangunan BTS membutuhkan investasi dana yang mahal karena biaya untuk mendirikan satu BTS diperlukan biaya milyaran rupiah yang salahsatunya meliputi biaya pengadaan lahan atau tempat untuk mendirikan BTS, 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 pergantian jaringan perangkat BTS yang rusak atau usang.

Di lapangan banyak ditemui permasalahan seputar pendirian BTS oleh perusahaan jasa operator telekomunikasi khususnya dalam hal pengadaan tanah dan lokasi untuk mendirikan BTS .

Permasalahan tersebut tampak pada kasus-kasus yang terjadi di daerah Pekalongan dan Cirebon misalnya, masyarakat daerah tempat rencana pendirian BTS melarang pembangunan menara dengan alasan dapat mengganggu kesehatan mereka yang ada dalam jarak tertentu, merusak sinyal televisi ataupun radio dan akhirnya meminta ganti rugi yang besar

Permasalahan diatas dapat menjadi gambaran bagi pengembangan jaringan telekomunikasi, khususnya yang menggunakan menara telekomunikasi, di Indonesia, bila ada permasalahan hingga upaya dapat mencarikan solusinya dan pencegahan sebelum masalah-masalah tersebut agar tidak terulang lagi di kemudian hari, maka di butuhkan pemahaman dan pengetahuan tentang aturan hukumnya untuk dapat memperoleh tanah yang akan di gunakan untuk pembaguna BTS baik dalam bentuk perjanjian jual beli tanah, sewa menyewa tanah, dan pemberian ganti rugi. PT. Indosat selaku salah satu perusahaan operator terbesar di Indonesia melakukan perjanjian dengan pihak terkait dalam keperluan sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pembangunan BTS,

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti membuat judul Pelaksanaan Perjanjian Sewa menyewa Tanah dan Lokasi Untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS) Oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT. INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang dengan permasalahan adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang?

2. Hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang
2. Untuk mengetahui Hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Kegunaan Penelitian

1. Teoritis
 - a. Diharapkan dapat mengerti dan memahami pelaksanaan perjanjian yang diperlukan untuk sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS, dan akibat-akibatnya.
 - b. Diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang akibat hukum bagi perusahaan operator seluler dan

pemilik tanah dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran atau masukan pada para praktisi hukum, mahasiswa, praktisi hukum, penegak hukum, berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada pembuat kebijakan dan penegakan hukum dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS di Indonesia.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Penyajian tulisan ini disusun berdasarkan pendekatan proses dengan maksud untuk memberikan gambaran kepada pembaca tentang cara berfikir yang digunakan penulis, baik waktu melakukan penelitian maupun penyusunan tesis ini. Penulisan ini disajikan dalam 5 (lima) bab sebagaimana lazimnya :

Bab I : Pendahuluan

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian.

Bab II : Tinjauan Pustaka

A. Perjanjian pada umumnya

9. Pengertian Perjanjian

10. Asas-Asas Perjanjian

11. Syarat Sah Perjanjian

12. Berakhirnya perjanjian

13. Wanprestasi dan akibatnya

A. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

6. Pengertian Hak Atas Tanah

7. Peralihan Hak Atas Tanah

8. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

9. Jual Beli Hak Atas Tanah

10. Sewa menyewa Hak Atas Tanah

B. Sejarah Penggunaan Seluler di Indonesia

Bab III : Metode Penelitian

A. Metode Pendekatan.

B. Spesifikasi Penelitian.

C. Metode Penentuan Sample.

D. Metode Pengumpulan Data.

E. Metode Analisis Data.

F. Sistematika Penulisan.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

- A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang
- B. Hambatan - Hambatan Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang
- C. Penyelesaian Hambatan Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang

Bab V : Penutup

- A. Kesimpulan
- B. Saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dinamakan Perjanjian Obligatori karena suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak merupakan pengertian yang cenderung lebih sempit dari perjanjian, karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan dalam bentuk tertulis.⁵

Menurut R Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas, karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut :

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Diktat Kursus Hukum Perikatan*, (Ujung Pandang, 1988) hal 1.

2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara⁶. Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih.

Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara itu tidak lengkap dan terlalu luas.

R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁷

Perjanjian adalah merupakan bagian sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUHPerdara, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang.

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUHPerdara sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatupersetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling

⁶ R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994) hal 49

⁷ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 1987) hal 1

mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁸

Berdasarkan berbagai pendapat mengenai perjanjian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian dari :

a. Adanya para pihak

Para pihak dalam perjanjian sedikit ada dua orang yang disebut sebagai subyek perjanjian. Yang menjadi subyek perjanjian dapat dilakukan oleh orang maupun badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Adanya persetujuan antara para pihak

Persetujuan tersebut bersifat tetap yang dihasilkan dari suatu perundingan yang pada umumnya membicarakan syarat-syarat yang akan dicapai.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai

Tujuan yang akan dicapai dalam perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi adalah suatu hal yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

⁸ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hal 78

- e. Adanya bentuk-bentuk tertentu

Bentuk-bentuk tertentu yang dimaksud adalah secara lisan maupun tulisan, sehingga mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat-syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2. Jenis-jenis Perikatan

Perikatan yang terdapat dalam masyarakat itu bermacam-macam tergantung kepada kepentingan atau hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan jenis-jenis perikatan, menurut Prof Subekti, SH⁹ jenis perikatan dalam hukum perdata dikenal ada beberapa macam, yaitu :

- a. Perikatan Murni

Adalah suatu perikatan dimana masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat ditutup itu hanya berupa satu hal dan penuntutan itu dapat dilakukan seketika.

- b. Perikatan Bersyarat

Adalah suatu perikatan dimana pihak-pihak didalam melaksanakan janjinya menggantungkan diri pada suatu kejadian / peristiwa yang

⁹ R Subekti, Op Cit

belum terjadi, sehingga peristiwa itu akan bersifat menanggungkannya, membatalkan atau tidak lahirnya perikatan.

Suatu perikatan dengan syarat tangguh terjadi apabila lahirnya perikatan ditangguhkan sampai suatu peristiwa yang dimaksud itu terjadi, dan hal perikatan dengan syarat batal, perikatan itu sudah berlangsung, sedangkan perikatan akan berakhir pada saat kejadian yang dimaksudkan terjadi dan karenanya maka, semua keadaan akan kembali tidak adanya perikatan.

c. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perbedaan yang terpenting antara perikatan bersyarat dengan perikatan ketetapan waktu, perikatan itu sudah lahir, hanya pelaksanaannya untuk melakukan prestasinya ditangguhkan sampai waktu yang ditentukan dan waktu itu pasti terjadi. Sedangkan dalam perikatan bersyarat, kejadian yang akan datang tersebut belum tentu terjadi.

d. Perikatan Alternatif

Adalah suatu perikatan dimana debiturnya boleh memenuhi prestasinya dengan memilih salah satu dari dua barang yang dijadikan objek perikatan. Tetapi debitur tidak dapat memaksa kreditur untuk menerima sebagian barang yang satu dan sebagian barang yang lain (Pasal 1273 KUHD).

e. Perikatan Solider (tanggung menanggung)

Didalam suatu perikatan, pihak-pihak yang mengadakan perikatan itu tidak hanya berdiri atas seseorang debitur dengan seseorang kreditur saja, tetapi dapat dilakukan disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Kemungkinan itu terjadi, apabila debitur terdiri dari beberapa orang maka disebut perikatan tanggung menanggung yang pasif, dimana tiap-tiap debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi seluruh hutang dan jika sudah dipenuhi oleh seseorang debitur saja, membebaskan debitur lainnya dari tuntutan kreditur dan perikatannya menjadi hapus (Pasal 1280 KUHPerdara).

f. Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Menurut Pasal 1278 KUHPerdara, dinyatakan suatu perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi itu adalah sekedar penyerahan suatu barang yang penyerahannya atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi secara nyata ataupun secara perhitungan.

g. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan dengan ancaman hukuman adalah suatu perikatan adalah suatu perikatan yang menentukan, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan kepada si berpiutang melakukan sesuatu perikatan itu tidak dipenuhinya.

3. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat kita dibeda-bedakan menurut berbagai cara, adapun perbedaan tersebut sebagai berikut :

a. Perjanjian Timbal balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik (*Billateral Contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Jenis perjanjian ini yang paling umum terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Atas Hak yang Membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Perjanjian dengan atas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalau terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus, dan jumlahnya terbatas. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligator.

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak untuk menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berkewajiban untuk menyerahkan barang.

Pentingnya perbedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*leverning*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak.

Perjanjian real adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata dari barangnya.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum adalah suatu pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang kongkrit yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang

merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.¹⁰

Dalam hukum dikenal adanya asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, asas-asas hukum tersebut adalah :

- a. Asas Konsensualisme
- b. Asas Kekuatan Mengikat
- c. Asas Kebebasan Berkontrak
- d. Asas Itikad Baik.

Ad.a. Asas Konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian.

Konsensualisme adalah bahwa perjanjian itu terjadi karena adanya kata sepakat atau kehendak yang bebas dari para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi atau pokok perjanjian.¹¹

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Di dalam pasal tersebut dijumpai asas Konsensualisme yang terdapat pada kata “...perjanjian yang dibuat secara sah...”, yang menunjuk pada Pasal 1320 KUH Perdata, terutama pada Pasal 1 yaitu mereka sepakat mengikatkan dirinya. Dengan asas konsensualisme berarti perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal.3.

¹¹ Ibid, hal. 33.

dari para pihak yang mengadakan perjanjian saling mengikatnya.

Asas Konsensualisme ini kemudian berpengaruh pada bentuk perjanjian yaitu dengan adanya konsensualisme, perjanjian itu lahir atau terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak sehingga tidak diperlukan lagi bentuk formalitas lain. Akibatnya perjanjian yang terjadi karena kata sepakat tersebut, merupakan perjanjian yang bebas sehingga dapat berupa lisan maupun tertulis.

Ad.b. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini berkaitan dengan kekuatan mengikatnya perjanjian bagi para pihak. Kita dapat melihat asas tersebut dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi "*berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*". Perjanjian yang dibuat secara sah, apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian tersebut memiliki kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuatnya atau memakainya. Pasal 1338 KUH Perdata menentukan bahwa "*Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu*".

Para pihak yang telah melakukan perjanjian berdasarkan kata sepakat harus melaksanakan apa yang telah disepakati. Pelanggaran oleh salah satu pihak terhadap isi perjanjian dapat diajukan oleh pihak lainnya atas dasar wanprestasi pihak lawan. Dari ketentuan tersebut terkandung maksud dari pembentuk undang-undang yang tidak menghendaki adanya penyimpangan berupa pembatalan sepihak dari pelaksanaan suatu perjanjian yang telah di sepakati.

Ad.c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Asas ini terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dari kata “semua perjanjian” dalam pasal tersebut berarti meliputi semua perjanjian. Dengan adanya asas ini maka dapat disimpulkan bahwa sistem hukum perjanjian adalah terbuka, yaitu para pihak boleh mengadakan perjanjian apa saja meskipun belum diatur dalam KUH Perdata.¹² Tetapi menurut Pasal 1337 KUH perdata, kebebasan yang ada sifatnya tidak mutlak melainkan ada batasannya, yaitu

- 1) Tidak dilarang oleh Undang-undang
- 2) Tidak bertentangan dengan kepentingan umum
- 3) Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

¹² Purwahid Patrik. *Diktat Hukum Perdata*, (Semarang : Undip, 1982) hal : 1

Ad.d. Asas Itikad Baik

Asas ini menghendaki agar suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dari bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa asas itikad baik berkenaan dengan pelaksanaan dari isi perjanjian.

Itikad baik dapat dibagi dua yaitu :

- 1) Itikad baik dalam pengertian subyektif yaitu dengan ukuran, apakah yang bersangkutan menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik.¹³ Hal ini berkaitan dengan sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum yaitu berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang diperlukan dalam perjanjian telah terpenuhi.
- 2) Itikad baik dalam pengertian obyektif terletak pada pelaksanaan perjanjian yang diadakan yaitu pada saat timbul hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan hukum. Sehingga asas itikad baik dalam hubungan perjanjian itu termasuk dalam pengertian objektif, maksudnya bahwa itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian

¹³ J. Satro, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992) hal 379.

tersebut berkaitan dengan pandangan umum seperti masalah kepatutan dan kewajaran serta kepantasan.

5. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain perjanjian, perikatan juga lahir dari undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir karena undang-undang.¹⁴ Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata disebutkan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang telah mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Ad.a. Sepakat mereka yang telah mengikatkan diri

Didalam melakukan suatu kontrak atau perjanjian maka kedua pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan dirinya, dalam hal ini harus dinyatakan secara tegas atau dapat dapat dinyatakan secara diam-diam, atau dengan kata lain para pihak dalam berkontrak harus mempunyai kesepakatan dalam bertindak atau mengenai hal yang pokok dalam perjanjian. Artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus juga merupakan kehendak dari

¹⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Alumni, Bandung, 1977.) hal.3

pihak lain. Sedangkan yang dimaksud dengan tidak adanya kemauan yang bebas didalam pembuatan kontrak berarti terdapat unsure penipuan, kekhilafan atau hal-hal yang bersifat memaksa.

Paksaan yang dimaksud dapat berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa, yang berarti paksaan badan tidak dapat dijadikan alasan adanya paksaan.

Sedangkan penipuan terjadi apabila seseorang dengan sengaja melakukan atau memberikan keterangan-keterangan yang tidak sah disertai dengan tipu daya sehingga mengakibatkan kerugian terhadap pihak lawan. Terdapat perbedaan antara pemaksaan dan penipuan yaitu pemaksaan dapat dilakukan oleh pihak ketiga atau pihak lawan, sedangkan dalam penipuan hanya dapat dilakukan oleh pihak lawan saja.

Ad.b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Mengenai kecakapan bertindak dalam hukum khususnya dalam hal pembuatan kontrak pada dasarnya seseorang adalah berhak atau cakap dalam membuat kontrak, kecuali apabila telah ditentukan oleh UU. Pada umumnya orang itu dapat dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya telah mencapai umur 21 tahun atau sudah menikah meskipun umurnya belum 21 tahun (Pasal 330 KUH Perdata).

Sedangkan orang-orang yang tidak cakap dalam bertindak membuat suatu kontrak telah diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata dimana disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa atau masih dibawah umur
- 2) Orang yang dibawah pengampuan.
- 3) Seseorang yang didalam hal-hal tertentu yang telah ditentukan oleh UU dan pada umumnya semua orang kepada siapa UU telah melanggarnya.

Orang-orang tersebut diatas apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tua atau wali atau pengampu mereka dan bagi para isteri (wanita bersuami) harus mendapat ijin terlebih dahulu dari suami. Namun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03/1963 wanita bersuami tidak harus mendapat ijin terlebih dahulu dari suaminya karena telah dianggap mampu berbuat hukum.

Ad.c. Mengenai sesuatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, suatu prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan objek dari perjanjian. Apa saja yang menjadi objek dari perjanjian haruslah disebutkan dalam perjanjian secara jelas, misalnya mengenai peralatan, pembagian keuntungan dan lain-lain.

Ad.d. Suatu sebab yang halal

Mengenai suatu sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang untuk membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Dalam Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan ketentuan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian tanpa sebab yang halal atau yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang maka tidak akan mempunyai kekuatan hukum. Sedangkan yang dimaksud suatu sebab yang halal adalah sesuatu yang tidak bertentangan dengan UU, kesusilaan dan ketertiban umum.

Apabila suatu perjanjian batal demi hukum maka berarti dari sejak semula tidak pernah terjadi suatu perjanjian sehingga tidak pernah ada perikatan. Pada akhirnya tujuan dari para pihak untuk mengadakan suatu perikatan gagal, dengan konsekuensi para pihak tidak dapat saling menuntut didepan hakim.

6. Prestasi dan Wanprestasi

A. Prestasi

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdata ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu :

1. Untuk memberikan sesuatu
2. Untuk berbuat sesuatu
3. Untuk tidak berbuat sesuatu

Agar prestasi dapat dilaksanakan maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi, yaitu :

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan
2. Harus mungkin
3. Harus diperbolehkan
4. Harus ada manfaat dari kreditur
5. Harus terdiri dari suatu perbuatan atau serangkaian perbuatan

Jika salah satu atau semua sifat tersebut tidak terpenuhi pada prestasi itu, maka perikatan dapat menjadi tidak berarti dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.¹⁵

B. Wanprestasi

Seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi jika ia tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Wanprestasi dapat disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu :

- Kesengajaan, yaitu perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.

¹⁵ Abdul Kadir Muhammad, Op.Cit, hal 20

- Kelalaian, yaitu debitur melakukan suatu kesalahan akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

7. Berakhirnya Perjanjian

Bab IV buku III KUH Perdata mengatur mengenai hapusnya suatu perikatan yang timbul dari perjanjian dan Undang-undang. Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan ada 10 cara hapusnya perikatan yaitu :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran
- c. Pembayaran tunai diikuti dengan penitipan
- d. Pembaharuan hutang
- e. Perjumpaan hutang
- f. Percampuran hutang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Pembatalan perikatan
- i. Berlakunya syarat batal
- j. Daluwarsa.

Hapusnya suatu perjanjian harus dibedakan dari hapusnya suatu perikatan, karena dengan hapusnya perikatan belum tentu menghapus adanya suatu perjanjian. Adanya kemungkinan perikatan telah hapus

sedangkan perjanjian yang menjadi sumbernya masih tetap ada.¹⁶

Pada umumnya perjanjian akan hapus bila tujuan perjanjian telah tercapai, dan masing-masing pihak telah saling menunaikan kewajibannya atau prestasinya sebagaimana yang dikehendaki mereka bersama. Perjanjian dapat hapus karena:

- a. Tujuan dari perjanjian telah tercapai dan masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya atau prestasinya.
- b. Perjanjian hapus karena adanya putusan oleh hakim.
- c. Salah satu pihak mengakhirinya dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan setempat terutama dalam hal jangka waktu mengakhiran.
- d. Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang sedang berlangsung, misalnya dalam peristiwa tertentu perjanjian akan hapus seperti yang disebutkan dalam Pasal 1603 ayat j KUH Perdata yang menyebutkan dengan meninggalnya salah satu pihak perjanjian akan hapus.
- e. Perjanjian akan hapus apabila telah lewat waktu yang telah ditentukan bersama.
- f. Perjanjian akan berakhir menurut batas waktu yang ditentukan undang-undang.¹⁷

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hal. 69.

¹⁷ *Ibid*, hal 70.

8. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian Baku

Banyak perjanjian yang dibuat dan masyarakat baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai jual beli, barang hutang piutang atau perjanjian kerjasama dan sebagainya yang pada hakekatnya mengacu pada alas kebebasan berkontrak sebagaimana tersirat pada Pasal 1338 KUHPerdara yang memberikan kebebasan pada orang untuk membuat suatu perjanjian jenis apapun dan apapun isinya, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Sedangkan menurut Prof. Dr. Sudikno Metrokusumo, SH,¹⁸ Perjanjian Baku adalah Perjanjian yang dibuat apriori menguntungkan salah satu pihak yang mana pihak yang satu mempunyai kedudukan yang lebih unggul baik secara ekonomis maupun psikologi dari pada pihak yang lain. Namun bagaimanapun juga perjanjian itu mengikat masing-masing pihak yang harus bertanggung jawab dengan apa yang diperjanjikan, walaupun pada kenyataannya ada pihak yang mencari keuntungan untuk diri sendiri dengan jalan mengurangi tanggung jawabnya, membatasinya kalau mungkin menghapuskan sama sekali tanggung jawabnya dalam ketentuan yang dibuat, hal ini dikarenakan salah satu pihak ada kebutuhan yang sangat mendesak, sehingga perjanjian tersebut ditandatangani.

Perjanjian baku mempunyai keuntungan dari segi penghematan biaya biasanya dalam praktek perjanjian baku digunakan dalam dunia bisnis, yang dibuat sebagai aturan kontrak yang dipersiapkan sebelum untuk digunakan

¹⁸ Sudikno Metrokusumo, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT Prenada Media), hal 13

secara umum dan berulang-ulang oleh salah satu pihak dan dalam kenyataannya digunakan tanpa negosiasi dengan pihak lain. Sedangkan dari segi kelemahannya atau kerugiannya dapat dilihat diantaranya dari isi perjanjiannya ditetapkan oleh sepihak yang eksenornya kuat, sedangkan penerima perjanjian itu karena terdorong oleh kebutuhan, menerima aja syarat eksenorasi tersebut sehingga perjanjian baku bersifat memaksa.

B.Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdasar dari UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kekuasaan Negara yang ada didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 adalah untuk mengatur pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya. Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan pada orang baik sendiri atau bersama atau badan hukum, atas dasar Pasal 2 jo Pasal 4 ayat (1)

UUPA, Negara mengatur adanya bermacam-macam hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1)¹⁹

Pasal 16 ayat (1) UUPA, 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.

¹⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung, Penerbit Alumni, 1993), hal 5

2. Peralihan Hak Atas Tanah

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 sebagai berikut :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Hibah Wasit
5. Pemberian menurut hukum adat
6. Pemasukan dalam perusahaan²⁰

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.

Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebananya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka menuju kepastian hukum hak-hak atas tanah

Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal. 333

meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.²¹

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. Pasal 21 dan 22 UUPA mengatur tentang tanah hak milik yang hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia (WNI) sedangkan untuk tanah Hak Guna Usaha (HGU) dapat dimiliki oleh badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah dan Hak Guna Bangunan (HGB) harus dimiliki oleh WNI atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, hal tersebut berdasar Pasal 30 dan 36 UUPA. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan hukum di Indonesia berdasar pasal 42 UUPA hanya berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai.

Dalam memperoleh tanah harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a). Status tanahnya.
- b). Status pihak yang memperoleh tanah.
- c). Bentuk pemindahan haknya.

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

²¹ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, (Malang: Universitas Brawijaya), Hal 16

1. Permohonan hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara.
2. Pemindahan hak atas tanah apabila memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia secara sukarela memindahkan haknya.
3. Pelepasan atau pembebasan hak atas tanah bila yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan pemiliknya bersedia untuk melepaskannya.
4. Pencabutan hak atas tanah jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan melalui pelepasan hak tidak menghasilkan kata sepakat serta tanahnya benar-benar untuk kepentingan umum.

4. Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli merupakan salah satu dari sekian bentuk pemindahan hak atas benda, termasuk hak atas tanah. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan, anatar pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan disebut dengan pembeli dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan disebut penjual.

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. Jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya penjualan dan pembelian hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan pejabat berwenang, yang pada masa lalu harus dilakukan di hadapan kepala desa dan pada saat ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat yang telah ditunjuk. Tunai artinya pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dan penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli untuk dikuasai atau diusahakan, walaupun dari segi harga belum lunas tetap dianggap sudah lunas.

Jual beli tanah menurut KUH Perdata, pengertiannya terdapat pada 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, meskipun harganya belum dibayar dan barangnya belum diserahkan.

Sedangkan pada Pasal 1459 KUH Perdata yang menyatakan dalam jual beli hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan 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.

5. Sewa Menyewa Hak Atas Tanah

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya disebut pemberi sewa untuk kenikmatan suatu barang selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut terakhir itu disebut penyewa dengan pembayaran sewa.

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 seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.²²

Apabila seseorang atau badan hukum disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka 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 undang-undang dalam Pasal 1548 KUH Perdata tersebut tidak memberikan penjelasan mengenai sifat mutlakny atau tidak adanya batas

²² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1981) , hal. 39

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.”

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 waktu yang diharuskan berdasarkan kebiasaan setempat.

C. Sejarah Penggunaan Seluler di Indonesia

Negara-negara maju di eropa menerapkan teknologi seluler untuk komunikasi pada dekade 70-an, dan Indonesia baru memanfaatkan kecanggihan komunikasi tersebut belasan tahun kemudian. Dibawah ini dipaparkan tonggak-tonggak sejarah komunikasi seluler di negeri ini.

Pada tahun 1984, teknologi seluler masuk ke Indonesia untuk pertama kali di tahun ini dengan berbasis teknologi Nordic Mobile

Telephone (NMT). Tahun 1985 sampai 1992, dalam periode ini ponsel yang beredar di Indonesia tidak bisa dimasukkan ke saku baju atau celana karena bentuknya besar dan panjang, dengan rata-rata diatas 10 juta per unit. Saat ini baru dikenal dua teknologi seluler yakni NMT -470- modifikasi NMT -450- dioperasikan PT Rajasa Hazanah Perkasa. Sedangkan system Advance Mobile System (AMPS) ditangani empat operator yakni PT Elektrindo Nusantara, PT Centralindo, PT Panca Sakti, dan Telekomindo.

Pada tahun 1993, diakhir tahun ini PT. Telkom memulai proyek percontohan seluler digital Global System for Mobile (GSM) di Pulau Batam dan Pulau Bintan. Di tahun 1994, PT Satelit Palapa Indonesia (Satelindo) beroperasi sebagai operator GSM pertama diIndonesia dengan mengawali kegiatan bisnisnya di Jakarta dan sekitarnya. Saaat itu terjadi perubahan besar pada perilaku konsumen dapat bergonta-ganti ponsel dengan nomor yang sama, karena GSM menggunakan kartu SIM. Teknologinya aman dari penggandaan dan penyadapan serta mutu prima dan jangkauan luas. Terminal ponselnya tidak lagi sebesar “pemukul kasti” dan dapat dikantongi dengan berat maksimal saat itu 500 gram dan harga ponselnya lebih terjangkau.

Pada tahun 1995, proyek Telkom di Batam berlangsung sukses dan dilanjutkan ke provinsi-provinsi di Sumatera yang mengantar pendirian Satelindo sebagai operator GSM nasional bersama Telkomsel. Sedangkan tahun 1996, Telkomsel dengan produk unggulan Kartu Halo sukses di Medan, Surabaya dan Denpasar kemudian masuk Jakarta. Pemerintah

mendukung pengembangan bisnis ini dengan menghapus pajak bea masuk bagi terminal ponsel sehingga harganya menjadi lebih murah.

Pemerintah tahun 1997, mengeluarkan lisensi baru bagi operator seluler berbasis teknologi HPS dan GSM 1800 kepada 10 operator baru yang memberikan lisensi regional. Namun proyek tersebut urung dilaksanakan karena negeri ini dihantam krisis moneter. Exelcom tahun 1998, meluncurkan kartu prabayar Pro-XL yang memberi alternative bagi konsumen untuk memilih dengan layanan unggulan roaming. Satelindo menyusul Telkomsel dan Excelcom dengan meluncurkan kartu prabayar Mentari, dengan keunggulan tarif dihitung perdetik sehingga dalam waktu singkat menjaring lebih dari 100.000 pelanggan. Jatuhnya presiden Suharto dan gerakan reformasi mengimbas pada dicabutnya lisensi PHS dan GSM 1800 bagi Indophone dan Cellnas karena sahamnya dimiliki keluarga cendana dan kroninya.

Krisis moneter tahun 1999 tidak menyurutkan minat masyarakat untuk menjadi konsumen seluler. Hingga akhir tahun ini di seluruh Indonesia terdapat 2,5 juta pelanggan dan sebagian besar adalah pengguna prabayar Simpati, Mentari dan Pro-XL. Mereka memilih prabayar karena tidak ingin dibebani prosedur administrasi dan dapat mengendalikan pemakaian pulsa dan kalau habis dapat diisi ulang.

Layanan pesan singkat *Short Message Service* (SMS) menjadi fenomena dikalangan pengguna ponsel tahun 2000. Praktis dan biaya murah. Di tahun ini pula PT Indosat dan PT Telkom mendapat lisensi sebagai

operator GSM 188 nasional sesuai amanat UU Telekomunikasi Nomor 36/1999. layanan seluler kedua BUMN itu direncanakan akan beroperasi secara bersamaan pada 1 Agustus 2001.

Base Transceiver Station (BTS) 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 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.

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 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

Di dalam metodologi penelitian hukum diuraikan mengenai, dalil-dalil postulat-postulat dan proposisi-proposisi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim ditempuh dalam proses yang lazim ditempuh dalam kegiatan penelitian hukum.²³

Sedangkan yang dimaksud dengan penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan²⁴

Berdasarkan pengertian metode dan penelitian diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memecahkan suatu masalah yang ada guna menentukan, menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan kata-kata yang sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah. Oleh karena itu, metodologi penelitian sangat penting dan menentukan dalam suatu penelitian karena kualitas dari hasil penelitian tersebut sangat ditentukan oleh ketetapan metode penelitian yang dipergunakan. Tentang penelitian Soerjono Soekanto mendefinisikan sebagai berikut:

”Adapun penelitian hukum adalah sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu yang

²³. Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985) hal: 9

²⁴ Ibid, hal: 15.

bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa untuk kemudian mengadakan sesuatu pemecahan atas permasalahan yang timbul pada gejala yang bersangkutan.”²⁵

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat menemukan suatu kebenaran ilmiah, maka seorang peneliti harus mempergunakan suatu metode yang akan menuntunnya kepada arah yang dimaksudnya itu. Untuk itulah dalam tesis ini yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Lokasi untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS) Oleh perusahaan Telekomunikasi Seluler PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang .”**

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis dimaksudkan bahwa penelitian ditinjau dari peraturan-peraturan yang merupakan data sekunder. Sedangkan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang mempergunakan data primer.²⁶

Penelitian menggunakan pendekatan yuridis dilakukan dengan meneliti aspek-aspek hukum yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan dan peraturan hukum lainnya yang ada hubungannya dengan tesis.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press), hal: 43.

²⁶ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988) hal 10.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁷ Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian base transceiver station (BTS), sehingga dapat dianalisis dan akhirnya dapat diambil kesimpulan yang bersifat umum. Jadi penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan realitas atau kenyataan yang kemudian diadakan penganalisis tentang realitas tersebut berdasarkan teori-teori hukum yang ada.

C. Populasi dan Penentuan Sampel

Populasi atau *universe* adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.²⁸ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian base transceiver station (BTS)

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 93.

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hal 44.

Teknik penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Random Sampling*, yaitu suatu teknik pengambilan sampel secara sembarangan atau tanpa pilih, tetapi dimana setiap obyek atau individu atau gejala yang memenuhi syarat mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel,²⁹. Dalam penentuan sampel secara *Random Sampling*, sampel yang diambil yaitu:

1. Bagian Legal PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang.
2. Bagian Operasional Project Pembangunan BTS PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang.
3. 5 (Lima) orang pemilik tanah yang disewakan pada PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang.

D. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dikenal adalah :

1. studi kepustakaan;
2. pengamatan (observasi);
3. wawancara (interview).
4. daftar pertanyaan (kuesioner).

Teknik pengumpulan data yang mana yang sebaiknya dipergunakan tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan, yaitu khususnya mengenai tipe data yang akan diteliti.³⁰

²⁹ Ibid, hal 47

³⁰ Ibid, hal 51

Dalam penelitian penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- 2) Data Primer yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat dan diperoleh dengan melakukan Wawancara, yaitu pengumpulan data yang diperoleh dengan cara Tanya jawab antara dua orang atau lebih yang duduk berhadapan secara fisik dan diarahkan pada suatu masalah tertentu.
- 3) Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka. Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti peraturan perundang-undangan, buku-buku serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang diperoleh digunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

E. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian disusun secara lengkap, sistematis, benar dan konsisten untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya berupa dalam bentuk tesis. Seorang peneliti yang mempergunakan metode kualitatif tidak hanya bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran saja, tetapi juga bertujuan untuk

memahami kebenaran tersebut.³¹ untuk mendapatkan gambaran tentang perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh PT. Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang.

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 93

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi yang dilakukan oleh PT Indosat sebagai penyewa tanahnya, perjanjian sewa menyewa tanah dibuat dalam bentuk tertulis, bentuk tertulis lebih menjamin kepastian hukum, apabila terjadi perselisihan, maka pembuktiannya akan lebih kuat jika dibandingkan dengan bentuk lisan. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian bernama yaitu, perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata. Selain sewa menyewa perjanjian bernama lainnya adalah, jual beli, tukar menukar, pinjam pakai dan seterusnya.

Sebelum perjanjian sewa tanah tersebut dilaksanakan, PT Indosat mengadakan verifikasi dokumen tanah yang akan disewa yaitu :

1. Permintaan copy dokumen kepemilikan tanah, yaitu :

Sertipikat hak : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha
atau Letter D atau C

2. Dokumen-dokumen pendukung perijinan, yaitu :
 - a. Ijin Mendirikan Pembangunan (IMB),

- b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),
- 3. Asli dokumen agar dapat dilihat (*on the spot*)
- 4. Pelacakan dokumen ke kantor Arsip Nasional atau Daerah³²

Setelah proses verifikasi selesai maka tahap selanjutnya yang dilaksanakan sebelum mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT Indosat agar mengantisipasi agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari yaitu melakukan legalisir dokumen tanah, tahapannya adalah :

- 1. Legalisir ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memastikan keaslian kepemilikan, luas tanah dan gambar situasi dengan data yang ada di BPN, hal ini dapat di bantu Notaris yang ditunjuk, sekaligus pengecekan Hak Tanggungan,
- 2. Menghadap ke Kantor Pemerintah Daerah atau Pemerintah Kota, Dinas Tata Kota, Bapedal, Dinas Advis Planing untuk pengecekan pemenuhan Otonomi daerah dan blue print atau Kimpraswil untuk mengetahui Tata Ruang dan Penghijauan, dll
- 3. Menghadap ke kantor instansi yang terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower,

³² Sugito, SH, Wawancara pribadi , Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Senin, 10 Desember 2007

4. Menghadap ke Pengadilan Negeri setempat, untuk melakukan pengecekan apakah status tanah yang akan disewa oleh PT Indosat tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak.³³

Tahapan selanjutnya setelah masalah tentang pertanahannya telah terpenuhi, yaitu tahapan yang berkaitan tentang pembangunan dan pendirian Base Transceiver Station (BTS) ditanah yang akan disewa oleh PT Indosat. Dokumen yang dibutuhkan dalam pembangunan dan pendirian BTS adalah :

1. Aspek hukum kepemilikan tanah :
 - a. Surat bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat berupa sertipikat Hak Guna Bagunan atau Hak Milik,
 - b. Surat keterangan kepemilikan tanah yang dibuat institusi berwenang apabila belum ada bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Perijinan pendirian tower :
 - a. Surat Persetujuan dari warga sekitar lokasi pendirian BTS
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB),
 - c. Ijin Gangguan atau Hinder Ordonantie (HO).

³³ Sugito, SH, Wawancara pribadi , Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Senin, 10 Desember 2007

3. Ijin BTS :

a. Ijin Stasiun Radio (ISR)³⁴

b. Setelah semua tahapan tersebut terpenuhi, PT Indosat melalui Kantor Pusat mengadakan dukungan hukum yaitu dengan cara :

1. Penyediaan dokumen hukum, seperti surat kuasa, pendapat hukum, panduan perjanjian standar,
2. Penyimpanan dokumen secara terpusat :
Copy perjanjian : perjanjian sewa tanah, IMB, HO, SITU, IPB, dll
3. Peninjauan kembali standarisasi perjanjian dan metode pelaporan,
4. Hubungan melalui *legal contact person* di Kantor Regional,
5. Konsultasi dan pendampingan, termasuk karena adanya panggilan dari otoritas setempat,
6. Sosialisasi dan workshop,
7. Kunjungan lokasi dan penanganan langsung³⁵

Berdasarkan dukungan dari Kantor Pusat tersebut sub nomor 1 maka perjanjian sewa menyewa tanah dibuat dalam bentuk standar, karena konsep perjanjian dibuat oleh PT INDOSAT tetapi telah disetujui oleh pemilik tanah.

³⁴ Sugito, SH, Wawancara pribadi , Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Senin, 10 Desember 2007

³⁵ Sugito, SH, Wawancara pribadi , Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Senin, 10 Desember 2007

Perjanjian sewa menyewa tersebut terdiri dari 16 Pasal, memuat tentang :

Pasal 1 : Obyek Persewaan

Pasal 2 : Jangka Waktu Sewa

Pasal 3 : Harga Sewa

Pasal 4 : Cara Pembayaran

Pasal 5 : Kewajiban dan Tanggung Jawab Pihak Kedua

Pasal 6 : Kewajiban dan Tanggung Jawab Pihak Pertama

Pasal 7 : Pajak Pajak

Pasal 8 : Jaminan Jaminan

Pasal 9 : Gangguan Dari Pihak Ketiga

Pasal 10 : Pengakhiran dan Perpanjangan Sewa Menyewa

Pasal 11 : Asuransi

Pasal 12 : Force Majeure

Pasal 13 : Berita Acara Serah Terima

Pasal 14 : Penyelesaian Perselisihan

Pasal 15 : Pemberitahuan

Pasal 16 : Ketentuan Lain Lain³⁶

Dari isi perjanjian sewa menyewa tanah ini dapat diketahui ketentuan yang ditur sebagai berikut :

³⁶ Sugito, SH, Wawancara pribadi , Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Senin, 10 Desember 2007

1. Tanah yang di sewa

PT Indosat dalam hal menyewa tanah dari masyarakat sebelumnya mencari informasi lingkungan tanah disewa mengenai letak, pemilik, status hukum, apakah ada sengketa, pajak dan keadaan tanah yang akan disewanya, sehingga PT Indosat dapat mengetahui dan menerima keadaannya, gambaran lokasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian. 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 tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya, hal ini sesuai pasal 1548 BW

2. Jangka Waktu Berlakunya Perjanjian

Mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa tanah diatur dalam Pasal 2 Perjanjian sewa Menyewa tanah antara PT Indosat dengan Pihak pemilik tanah, dimana pada Pasal 2 ayat (1) mengatur Mengenai jangka waktu perjanjian berlaku selama 10 (sepuluh) tahun dihitung mulai tanggal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian, mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian hal ini dapat diperpanjang oleh para pihak selambat-lambatnya 1 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa ini, wajib memberitahukan secara tertulis kepada pemilik tanah hal ini

sesuai dalam Pasal 10 ayat 4, Berdasarkan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

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

Maka perjanjian yang dilaksanakan oleh PT Indosat dan pemilik tanah yang berjangka waktu 10 tahun akan berakhir juga selama jangka waktu 10 tahun demi hukum

Apabila waktu perjanjian sewa telah terlampaui dan PT Indosat dan pemilik tanah untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian ini tetapi perjanjiannya belum ditandatangani maka mereka tunduk dan terikat pada perjanjian sewa yang lalu sampai perjanjian sewa yang baru ditandatangani, hal tersebut sesuai Pasal 1598 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

“Jika setelah berakhirnya suatu sewa dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat-akibat sewa yang diatur dalam pasal yang lalu”

3. Harga sewa dan cara pembayarannya

Harga sewa untuk tanah yang disewa sesuai dengan persetujuan antara PT Indosat dan pemilik tanah hal ini sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 3 ayat (1), dimana harga sewa dibayar dimuka ditambah dengan pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku, hal ini terdapat didalam Pasal 4 dan pembayaran dilakukan PT Indosat melalui transfer ke rekening pemilik tanah. Apabila PT Indosat dan pemilik tanah

menghendaki memper panjang jangka waktu sewa tanah maka harga sewa tersebut dapat naik maksimal 50% dari harga sewa tanah yang lalu, sesuai Pasal 3 ayat 2.

4. Kewajiban dan tanggung jawab PT Indosat.

Kewajiban utama PT Indosat terhadap pemilik tanah yang disewanya adalah membayar uang sewa sesuai kesepakatan dengan tepat waktu dan PT Indosat berhak mempergunakan lahan untuk keperluan dan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kewajiban penyewa tersebut terdapat dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

“Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama :

1e “Untuk memakai barang yang disewa sebagai bapak rumahyang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan”

2e “Untuk membayar harga sewa pada waktu waktu yang telah ditentukan”

Selama masa atau waktu sewa tanah apabila terjadi kehilangan atau kerugian barang-barang milik PT Indosat yang disebabkan karena kebakaran atau karena lain kecuali hal tersebut dapat dibuktikan karena kesalahan dan atau kelalaian pemilik tanah maka PT. Indosat membebaskan pemilik tanah dari tuntutan dan ganti rugi atas

kehilangan dan kerugian yang dialami PT Indosat, hal ini sesuai dalam Pasal 5 ayat 3.

Dalam Pasal 5 ayat 5 dan 6, dinyatakan bahwa PT Indosat bertanggungjawab apabila terbukti melakukan kesalahan dalam pemasangan maupun pengoperasian peralatan telekomunikasi miliknya dan membebaskan pemilik tanah dari tanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi dari pihak lain.

Pasal 5 ayat 5 dan 6, ini sebagai penegasan kepada pemilik tanah yang takut apabila dikemudian hari ada tuntutan dari warga sekitar tentang keberadaan BTS milik Indosat yang ada didalam tanah miliknya, maka PT Indosat bertanggungjawab apabila terbukti melakukan kesalahan dalam pemasangan maupun pengoperasian peralatan telekomunikasi miliknya

5. Kewajiban dan tanggung jawab pemilik tanah yang disewa.

Kewajiban pemilik tanah wajib memberikan jalan masuk ketanah yang disewa kepada PT Indosat dan wakilnya selam 24 jam sehari, 7 hari dalam seminggu.

Dalam Pasal 6 ayat 2, pemilik tanah sedapat mungkin mencegah, menjaga dan melindungi keamanan dan keselamatan peralatan mupun fasilitas milik PT Indosat dari segala bahaya, termasuk kebakaran yang mungkin timbul dan pencegahan bahaya diulangi lagi dalam Pasal 6 ayat 4.

Berbeda dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1556, yaitu :

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang orang pihak ketiga dengan peristiwa dengan tidak memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”

Dalam Pasal 6 ayat 2, perjanjian sewa antara PT Indosat dan pemilik tanah, hanya menyatakan “*sedapat mungkin*”, jadi bukan merupakan “*kewajiban*” dari pemilik tanah untuk mencegah, menjaga dan melindungi keamanan dan keselamatan peralatan maupun fasilitas milik PT Indosat dari segala bahaya, maka Pasal 6 ayat 2 tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 1556, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pemilik tanah apabila mengalihkan atau menjual baik seluruh atau sebagian tanah kepada pihak lain, maka harus secara tertulis memberitahukan kepada PT Indosat. Pemilik tanah wajib membayar pajak-pajak atau pungutan dari pihak berwenang yang berkaitan dengan tanah yang disewa termasuk Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Penghasilan (PPh) atas penerimaan harga sewa tanah.

6. Pajak-pajak

Pajak Bumi dan Bangunan atas lahan selama masa sewa serta Pajak Penghasilan (PPh) atas penerimaan harga sewa menjadi tanggungan pihak pertama.

7. Jaminan- jaminan

Berdasarkan Pasal 8 perjanjian sewa menyewa, pemilik tanah menjamin dan bertanggungjawab hanya PT Indosat yang berhak atas tanah yang disewa selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Indosat terbebas dari tuntutan dan gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah, dan apabila hal itu terjadi maka PT Indosat berhak mengakhiri perjanjian sewa tanah tersebut. Ketentuan dalam perjanjian tentang Pemilik tanah selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Indosat terbebas dari tuntutan dan gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah sesuai dengan Pasal 1550 3e Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjiannya dan dengan tak perlu adanya sesuai janji untuk itu:

3e “Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barangyang disewakan, selam berlangsungnya sewa”

Apabila pemilik tanah berniat mengalihkan tanah yang disewa oleh PT Indosat sebelum perjanjian sewa berakhir, maka PT Indosat

adalah pihak yang akan diutamakan untuk membeli tanah yang disewa tersebut.

8. Gangguan dari pihak ketiga

Apabila pemilik tanah mengetahui dalam pemasangan dan pengoperasian peralatan PT Indosat yang berakibat gangguan teknik maupun non teknik dari pihak lain dan mengganggu kepentingan dan pengoperasian peralatan milik pihak lain, maka pemilik tanah wajib memberitahukan bahkan menolak pemasangan dan pengoperasian peralatan sebagai upaya perlindungan kepada PT Indosat, hal ini diatur dalam Pasal 9, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1550, yaitu :

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjiannya dan dengan tak perlu adanya sesuai janji untuk itu:

1e “menyerahkan barang yang disewakan pada si penyewa”

2e “Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan”

3e “Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”

9. Berakhir dan perpanjangan perjanjian sewa menyewa

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur berakhirnya dan perjanjian sewa menyewa tanah, pada Pasal 1570, yaitu

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

Sedangkan perpanjangan perjanjian sewa menyewa tanah diatur pada Pasal 1573 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Jika setelah berakhirnya suatu penyewaan yang dibuat dengan tulisan si penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasai, maka terjadilah dengan itu suatu sewa baru. Yang akibat akibatnya diatur dalam pasal-pasal yang mengenai persewaan dengan lisan”

Pada Berakhirnya dan perpanjangan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Indosat, diatur dalam Pasal 10, perjanjian ini akan berakhir apabila:

- a. Lewatnya jangka waktu sewa dan PT Indosat dan pemilik tanah tidak memperpanjang sewa tanah tersebut.
- b. Pemilik tanah mengakhiri perjanjian sewa menyewa sebelum lewatnya jangka waktu sewa dengan konsekwensinya PT Indosat berhak menagih kembali sisa harga sewa yang telah dibayarkan kepada pemilik tanah. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa yang menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”

Dikaitkan dengan Pasal 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Jika dalam persetujuan sewa telah disetujui bahwa pihak yang menyewakan akan mempunyai kekuasaan memakai sendiri rumah atau tanah yang disewakan, maka ia diwajibkan sebelum itu memberitahukan tentang kehendaknya untuk menghentikan sewanya segitu lama sebelumnya, sebagaimana dalam pasal 1578”

- c. PT Indosat mengakhiri perjanjian sewa sebelum jangka waktu sewa berakhir, dengan memberitahukan kepada pemilik tanah secara tertulis selambat-lambatnya 3 bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir.
- d. PT Indosat mengakhiri perjanjian sewa dikarenakan adanya tuntutan atau gugatan kepada kepemilikan tanah yang disewanya dari pihak ketiga terhadap yang menyewakan tanah, sesuai Pasal 8 ayat 3 butir B, maka pemilik tanah wajib menanggung semua biaya yang telah dikeluarkan dan kerugian PT Indosat, Pasal 8 ayat 3 butir B, perjanjian sewa antara PT Indosat dengan pemilik tanah telah sesuai dengan Pasal 1550 tentang kewajiban yang menyewakan terhadap penyewa, yaitu :

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjiannya dan dengan tak perlu adanya sesuai janji untuk itu:

1e “menyerahkan barang yang disewakan pada si penyewa”

2e “Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan”

3e “Memberikan penyewa kenikmatan yang ten tram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”

Pada saat perjanjian ini berakhir dan PT Indosat tidak akan memperpanjang sewa, maka PT Indosat akan memberitahu secara tertulis kepada pemilik tanah selambat-lambatnya 3 bulan sebelum sewa menyewa berakhir.

10. Asuransi dan force majeure

PT Indosat, akan mengasuransikan barang dan kekayaan milik pihak kedua yang ada pada tanah terhadap kehilangan dan kerusakan. PT Indosat dan pemilik tanah dibebaskan dari tanggung jawab yang terjadi dikarenakan bencana alam, perang, huru-hara, tindakan pemerintah dalam bidang ekonomi dan moneter yang secara nyata berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 dan 12. berdasarkan ketentuan Pasal 1553 BW resiko dalam sewa menyewa di tanggung oleh pihak yang menyewakan sedangkan resiko dalam hal ini sesuai dengan Buku III BW yaitu resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang obyek perjanjian.³⁷

11. Berita Acara Serah Terima

Penyerahan lahan dari pihak kedua kepada pihak pertama pada waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa dilakukan dengan berita

³⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1977) hal 51

acara serah terima yang ditanda tangani kedua belah pihak, hal ini tercantum pada Pasal 13 perjanjian sewa menyewa. berdasarkan Pasal 1570 tentang berakhirnya sewa secara tertulis, maka sewa menyewa berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang sudah ditentukan sudah habis.³⁸

12. Penyelesaian Perselisihan

Apabila timbul suatu sengketa dalam perjanjian ini, akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat atas dasar itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dalam perjanjian ini, apabila musyawarah tersebut tidak dapat dilaksanakan atau tidak tercapai hasil, maka penyelesaiannya menurut hukum dan memilih domisili hukum tetap tidak merubah di Kantor Kepaniteraan pengadilan negeri setempat (Pasal 14 ayat (2)).³⁹

13. Pemberitahuan

Setiap pemberitahuan yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa antara Indosat dengan yang menyewakan lahannya wajib diberikan secara tertulis oleh masing-masing pihak, hal ini diatur dalam Pasal 15 perjanjian sewa menyewa.

³⁸ R Subekti, Opcit, hal 54

³⁹ Sugito, SH, Wawancara pribadi , Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Senin, 10 Desember 2007

14. Ketentuan Lain

Untuk hal-hal lain yang belum diatur dan ditentukan secara tertulis oleh para pihak dan biaya untuk penyelesaian perjanjian menjadi tanggungan pihak Indosat, ketentuan ini sesuai Pasal 16 dan 17 perjanjian sewa menyewa.

B. Hambatan - Hambatan Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang

Permasalahan-permasalahan yang *up todate* ada di dalam masyarakat terhadap pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang di lingkungannya adalah ⁴⁰.

1. Lokasi Tanah Di Solo

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Singopuran, Solo	Warga minta tower segera dibongkar	-Sedang proses perijinan HO dan IMB -Lurah meminta harga IMB dan HO	-Disepakati harga IMB dan HO

⁴⁰ LITBANG INDOSAT Regional Jateng Dan DIY

2	Adi Sumarmo/Malang jiwan	- Tidak ada HO -Tidak ijin kepada warga -Warga minta tower dibongkar	-Proses pengajuan kompensasi	-Disepakati dengan warga kompensasi - Proses HO dan IPPT oleh Satpol PP
3	Masaran Solo	-Warga menanyakan kompensasi selama tower berdiri	-Akan menaikan iuran bulanan ke kas RT	-Dalam proses pendekatan ke warga
4	Mojosongo	-Warga kecewa perpanjangan HO tidak diikutkan	-Negosiasi	-Dalam taraf negosiasi dengan warga
5	Tanjunganom	-Tuntutan kompensasi oleh 2 RT	-Telah selesai	-Terselesaikan dengan negosiasi
6	Adi Soemarno	-Warga kecewa tidak dilibatkan perpanjangan HO	-Sudah dilakukan perpanjangan	-Negosiasi
7	Sukoharjo	-Relokasi dan pemilik meminta kompensasi	-Sudah diberikan kompensasi	-Musyawarah dengan pemilik
8	Sragen Barat	-Warga minta site di relokasi	-Site disepakati tidak dipindah	-pemberian kompensasi

9	Karanganyar	- Warga meminta kompensasi	-Telah diselesaikan	-Pemberian kompensasi
---	-------------	----------------------------	---------------------	-----------------------

2. Lokasi Tanah di Semarang

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Banyumanik	-Warga meminta kompensasi karena ada perpanjangan sewa	-Akan sosialisasi dan negosiasi ke warga	-Menunggu undangan dari warga
2	Demak	-Galian FO dan tower milik Indosat membuat warga tidak nyaman	-Warga minta tower dibongkar	- Dalam proses nego dan pendekatan dengan aparat desa dan warga
3	Tanduk Ampel	-Warga menghentikan pekerjaan pendirian tower, karena belum ada IMB dan HO	-Warga menanyakan perijinan pendirian tower	-IMB dan HO sudah diberikan kepada warga dan sosialisasi bahwa tower tidak membuat radiasi
4	Klipang	-Warga meminta	-Kompensasi	-Disetujui

		kompensasi atas adanya tower	untuk lingkungan -Kontribusi RT	kompensasi -disetujui kas RT
5	Mangkang	-Warga keberatan perpanjangan site	-Telah diperpanjang	-Selesai negosiasi dengan warga
6	Ambarawa	-Pemerintah Kab meminta kompensasi	-Sudah diselesaikan	-Sudah diselesaikan

3. Lokasi Tanah Di Jogja

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Sentolo Jogja	-Warga minta kompensasi dari perpanjangan sewa tanah	-Warga merasa dirugikan karena usahanya sepi sejak adanya tower	- Sedang dilakukan pendekatan dengan warga
2	Banguntapan, Bantul	-Warga tidak menyetujui perpanjangan sewa tanah	-Belum ada permintaan warga	-Belum ada yang bisa dilakukan

4. Lokasi Tanah Di Pemalang

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Pemalang Barat	-Perpanjangan HO dan dibutuhkan tanda tangan warga lagi	-Warga minta kompensasi	-Dalam proses nego dan pendekatan dengan warga
2	Pemalang Kota	-Warga minta kompensasi karena dianggap tower tidak memberikan kontribusi terhadap warga	-Warga minta kompensasi berupa asuransi kesehatan -Kegiatan non material -Kompensasi pembangunan tower	-Sedang proses negosiasi dengan warga dimediasi RT setempat

5. Lokasi Tanah di Purwodari

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Klambu	-Ada permasalahan dengan masyarakat	-Terselesaikan dengan baik	-Negosiasi dan kompensasi

6. Lokasi Tanah di Jepara

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Dawe	-Penyatuan lokasi dengan XL dipermasalahkan warga	-Sudah diselesaikan dengan baik	-Selesai dengan pemberian kompensasi

7. Lokasi Tanah di Pekalongan

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	BSC Pekalongan	-Kompensasi	-Terselesaikan	-Pemberian kompensasi
2	Paninggaran	-Kolokasi dengan XL	-Terselesaikan	-Negosiasi dan kompensasi dengan warga

8. Lokasi Tanah di Klaten

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Cemani Jebres	-Tidak ada jalan akses ke BTS oleh tetangga sebelah	-Terselesaikan	-Pemberian kompensasi
2	Tegal Yoso	-Warga tidak dilibatkan dalam perpanjangan HO	-Terselesaikan	-Pemberian kompensasi

3	Bantul	-Tuntutan kompensasi	-Terselesaikan	-Dengan negosiasi dan kompensasi
4	Sentolo	-Tuntutan kompensasi	- Terselesaikan	-Dengan negosiasi dan kompensasi

9. Lokasi Tanah di Cilacap

No	Lokasi	Permasalahan	Status	Yang dilakukan
1	Cilacap Utara	-Warga tidak dapat kompensasi	-Terselesaikan	- Dengan negosiasi dan kompensasi
2	Kesugihan	-XL kolokasi dengan PT Indosat	-Terselesaikan	-Negosiasi, akhirnya XL tidak jadi koloksi

Tabel Rangkuman Sengketa Pembangunan Tower

No	Lokasi	Permasalahan			Jumlah
		IMB	HO	Kompensasi	
1	Solo	1	4	5	10
2	Semarang	1	1	5	7
3	Jogja	-	-	2	2

4	Pemalang	-	1	1	2
5	Purwodadi	-	-	1	1
6	Jepara	-	-	1	1
7	Pekalongan	-	-	2	2
8	Klaten	-	-	4	4
9	Cilacap	-	-	1	1
	JUMLAH	2	6	22	30

Bila dilihat dari data diatas permasalahan sengketa pembangunan tower terbanyak adalah permintaan kompensasi dari masyarakat sekitar Base Transceiver Station (BTS) PT Indosat yang merasa terganggu dengan keberadaan Base Transceiver Station (BTS) PT Indosat sebesar 22 kasus, sedangkan Ijin Gangguan atau Hinder Ordonantie (HO) yang dikeluarkan oleh pejabat dilokasi keberadaan Base Transceiver Station (BTS) PT Indosat yang kadang mempersulit keluarnya perijinan tersebut, yaitu Kepala Kantor Pelayanan Terpadu atas nama Kepala Daerah.

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan Dinas Tata Kota (DTK), relatif lebih mudah dikeluarkan karena pengeluaran IMB, syarat dan prosedurnya sudah baku, yang berdasarkan Perda dan Keputusan Kepala Daerah, jadi susah untuk di rekayasa. Sedangkan syarat untuk mendapatkan IMB adalah :

- 1 Mengisi formulir permohonan IMB ditandatangani pemohon dan diketahui lurah dan camat setempat.
- 2 Keterangan Rencana Tata Kota (KRK) Asli untuk lampiran IMB disertakan.
- 3 Foto Copy surat-surat penguasaan tanah yang sah (menunjukkan asli atau foto copy yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang)
- 4 Bila tanah bukan miliknya sendiri dilampirkan Surat Pernyataan Tidak Keberatan dari pemilik tanah dan ditanda tangani di atas materai cukup.
- 5 Foto copy KTP pemohon/atau pemilik tanah.
- 6 Foto copy pembayaran PBB tahun terakhir atau keterangan dari instansi yang berwenang apabila tidak terkena pajak.
- 7 Bila pemohon merupakan badan hukum dilampiri foto copy Akta Pendirian Badan Hukum (PT, CV, firma, yayasan)
- 8 Gambar Rencana Bangunan
- 9 Perhitungan konstruksi dilengkapi foto copy ijazah dan KTP penanggung jawab.
- 10 Penyelidikan tanah untuk bangunan berlantai 3 atau lebih
- 11 Surat pernyataan ditandatangani diatas materai cukup.
- 12 Dokumen lain

Berdasarkan table diatas dapat disimpulkan kendala dalam sewa menyewa lahan yang dilakukan untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) yang dilakukan PT Indosat Kantor Pusat Regional Semarang, sebagian besar yang muncul adalah permasalahan dengan warga dan tentang perijinan, maka seperti yang diatur dalam Pasal 9 Perjanjian sewa menyewa antara PT Indosat dengan yang menyewakan tanah, yaitu apabila pemilik tanah mengetahui dalam pemasangan dan pengoperasian peralatan PT Indosat yang berakibat gangguan teknik maupun non teknik dari pihak lain dan mengganggu kepentingan dan pengoperasian peralatan milik pihak lain, maka pemilik tanah wajib memberitahukan bahkan menolak pemasangan dan pengoperasian peralatan sebagai upaya perlindungan kepada PT Indosat, dan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1550, yaitu :

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjiannya dan dengan tak perlu adanya sesuai janji untuk itu:

1e “menyerahkan barang yang disewakan pada si penyewa”

2e “Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan”

3e “Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”

Dalam proses sewa menyewa tanah untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) yang dilakukan PT Indosat Kantor Pusat

Regional Semarang, kadang terjadi hambatan-hambatan karena pendirian Base Transceiver Station (BTS) menyangkut kepentingan banyak pihak seperti, instansi yang terkait dalam masalah perijinan, instansi dari otoritas setempat, instansi yang terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower, masyarakat sekitar tower, pihak ketiga dan pemilik tanah yang disewa.⁴¹

Oleh penulis hambatan-hambatan dalam proses sewa menyewa tanah karena pendirian Base Transceiver Station (BTS) yang dilakukan PT Indosat di Kantor Pusat Regional Semarang dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

1. Dengan instansi pemerintah dan swasta yang terkait

Yang dimaksud instansi disini adalah instansi yang memberi ijin dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS), seperti Kantor Pemerintah Daerah atau Kota, Dinas Tata Kota, Bapedal, Dinas Advis Planing atau Kimpraswil, instansi dari otoritas setempat, seperti Kecamatan, Kelurahan bahkan sampai ketinggian RT atau RW

Instansi-instansi dari pemerintah yang sering mempersulit ijin yang seharusnya oleh mereka terbitkan karena mereka mempunyai wewenang mutlak dalam penerbitan ijin tersebut, walaupun PT Indosat telah menyewa tanah yang akan didirikan Base Transceiver Station (BTS) dengan asumsi semua persyaratan pendirian Base Transceiver

⁴¹ Sutoyo, Wawancara pribadi, Operasional Proyek Pembangunan BTS PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Rabu, 12 Desember 2007

Station (BTS) telah dipenuhi, seperti contoh di Dinas Tata Kota, walaupun semua syarat telah terpenuhi tetapi mereka meminta agar yang menemui mereka adalah pihak-pihak dari PT Indosat yang tidak berkompeten dalam masalah permohonan perijinan tersebut seperti, person dari PT Indosat yang mereka kenal atau bahkan dari kantor pusat Jakarta yang intinya “oknum” dari instansi-instansi tersebut meminta hal-hal tertentu yang dapat memperlancar terbitnya ijin dari instansinya.⁴²

Kadang ada operator lain yang syarat untuk mendirikan Base Transceiver Station (BTS) tidak terpenuhi, maka mereka melakukan pendekatan personal dengan instansi terkait agar ijinnya dapat keluar bahkan dengan jangka waktu yang cepat dibandingkan waktu normalnya.

Untuk instansi-instansi swasta yang berkaitan dan berpotensi langsung dengan operasional Base Transceiver Station (BTS) dilapangan biasanya mereka kooperatif dalam permohonan ijinnya asal semua persyaratannya telah terpenuhi seperti dengan Rumah Sakit Telogorejo Semarang berkaitan dengan pendirian Base Transceiver Station (BTS) di Mal Ciputra Semarang, Rumah Sakit Telogorejo Semarang sangat mempermudah permohonan ijin yang diminta PT Indosat untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) dilingkungannya. Walaupun kadang juga instansi mempersulit dalam

⁴² Sutoyo, Wawancara pribadi, Operasional Proyek Pembangunan BTS PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Rabu, 12 Desember 2007.

perijinan tetapi hal tersebut jarang terjadi, walaupun terjadi biasanya berkaitan dengan masalah kesalahpahaman tentang dampak adanya pendirian Base Transceiver Station (BTS).⁴³

2. Dengan masyarakat sekitar pendirian Base Transceiver Station (BTS)

Hambatan yang paling sering terjadi dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS) adalah warga atau masyarakat sekitar merasa pendirian Base Transceiver Station (BTS) dapat berakibat kerusakan otak yang disebabkan gelombang atau sinyal elektro magnetik yang dikeluarkan dari Base Transceiver Station (BTS), hal tersebut hanya alasan yang dibuat oleh sebagian masyarakat agar mendapatkan kompensasi atau ganti rugi dari pendirian Base Transceiver Station (BTS) di lingkungannya.

Bapak Narjatmi, di Candi, Semarang sebagai pemilik tanah yang sudah disewa oleh PT Indosat yang lahannya digunakan untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS), menyatakan bahwa awal tahun 2007 PT Indosat menawar tanahnya untuk dibeli PT Indosat, tetapi karena dia tidak ingin menjual tanahnya karena memang dia tidak sedang membutuhkan uang dan tanah tersebut kelak akan diberikan kepada anak-anaknya sebagai warisan, kemudian dia menawarkan kepada PT Indosat agar menyewa saja tanahnya untuk

⁴³ Sutoyo, Wawancara pribadi, Operasional Proyek Pembangunan BTS PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Rabu, 12 Desember 2007.

dijadikan Base Transceiver Station (BTS), kemudian PT Indosat setuju dan sepakat dengan harga Rp 25 juta per tahun dengan jangka waktu 5 Tahun.

Maka sesuai perjanjian sewa menyewa Pasal 1, 2 dan 3 dibuatlah waktu sewa adalah 5 tahun dengan harga Rp 25 juta per tahun dan tanah milik Bapak Narjatmi, di Candi, Semarang untuk dijadikan Base Transceiver Station (BTS)

Dalam proses perijinan HO, menurut Bapak Narjatmi, banyak warga sekitarnya yang iri kepadanya kenapa bukan tanahnya yang disewa oleh PT Indosat, yang akhirnya memprovokasi warga sekitar dengan dukungan dari aparat desa setempat yang akhirnya uang dan uang juga, cetus Bapak Narjatmi, yaitu meminta kompensasi dengan alasan pendirian Base Transceiver Station (BTS), milik PT Indosat dapat menimbulkan radiasi, yang dapat mengakibatkan kerusakan otak, selain itu tower untuk Base Transceiver Station (BTS) dapat tiba-tiba saja ambruk dan menimpa rumah warga sekitar, kemudian warga yang diwakili oleh aparat desa rapat dengan pihak PT Indosat, kemudian sepakat PT Indosat memberikan uang santunan yang besarnya, Bapak Narjatmi, tidak tahu persisnya tapi menurut desas-desusnya 8 (delapan) Kepala Keluarga mendapat uang sejumlah Rp 2 juta, maka keluarlah HO tersebut⁴⁴

⁴⁴ Bapak Narjatmi, Wawancara pribadi , Pemilik Tanah, di Candi Semarang, 7 Desember 2007

Hambatan lain dari masyarakat biasanya dengan alasan bahwa Base Transceiver Station (BTS) tidak sesuai Ijin Gangguan atau HO (Hinder Ordonantie), ketidaknyamanan masyarakat sekitar dan masyarakat menyatakan bahwa dengan pendirian Base Transceiver Station (BTS), dan mereka atau lingkungannya tidak mendapatkan kontribusi apapun dari pendiriannya.

Menurut pendapat Ibu Soeharti, di Pemalang Barat, bahwa permasalahan yang sering terjadi dan dialaminya biasanya terjadi karena kesalahpahaman dan ketidaktahuan warga yang menyatakan bahwa pendirian Base Transceiver Station (BTS), dapat mengakibatkan penyakit karena sinyal yang dikeluarkan dari alat yang ada diatas tower yang berdampak kepada warga yang ada dibawahnya dengan jarak 500m dari tower, ketidakpahaman warga kemudian ditunggangi oleh pihak-pihak yang mau mengambil keuntungan, dalam kasus yang dialaminya, Ibu Soeharti, bahwa warga sekitar tanahnya dibujuk oleh Lurah setempat untuk memprotes keberadaan tower milik PT Indosat tersebut, agar lurahnya mendapat bagian uangnya.⁴⁵

Bapak Yohanes Priyono, di Candi Asri, Semarang sebagai pemilik tanah yang disewa oleh PT Indosat menyepakati kehendak tetangga sekitarnya bahwa PT Indosat dengan mendirikan Base Transceiver Station (BTS), dikawasan Candi Asri, berarti PT indosat menjadi warga daerah Candi Asri juga maka PT indosat harusnya

⁴⁵ Ibu Soeharti, Wawancara pribadi, Pemilik Tanah, di Pemalang Barat, 3 Desember 2007

memberikan kontribusi kepada daerah Candi Asri, ya setidaknya kelurahan Karanganyarnya atau RT/RWnya. menurut dia sangat wajar bila PT Indosat memberikan Uang kas kepada Kelurahan setempat jadi bukan sebagai kompensasi dari yang didesuskan adanya radiasi dari Base Transceiver Station (BTS)nya.⁴⁶

Apabila pendapat masyarakat sekitar tidak ditanggapi maka mereka mengancam bahkan dapat melakukan pembongkaran terhadap tower milik PT Indosat yang ada dilingkungan mereka, seperti yang terjadi di Jepara, karena PT Indosat menganggap pendirian Base Transceiver Station (BTS)nya tidak ada masalah terutama dengan warga ternyata sebagian besar warga sekitar telah diprovokasi oknum kepala desa agar masyarakat meminta kompensasi atas pendirian tower milik PT Indosat.

Menurut pendapat Bapak Dimiyati, diBangsri Jepara, bahwa dirinya pernah diteror dalam proses perjanjian sewa menyewa berkaitan dengan tanahnya yang akan disewa oleh PT Indosat untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS), bahwa apabila tower milik PT Indosat benar-benar berdiri diatas tanahnya, tower tersebut akan dirobohkan,karena menurut dia memang ada tetangganya yang pernah ditawarkan tanahnya untuk didirikan tower milik PT Indosat dia meminta dengan harga yang mahal karena dianggap tetangganya tersebut untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS), tidak dapat dirubah

⁴⁶ Bapak Yohanes Priyono, Wawancara pribadi, Pemilik Tanah, di Candi Asri, Semarang, 7 Desember 2007

lokasinya karena lokasinya yang “nyangkut” satelit, akhirnya oleh pihak PT Indosat, tetangganya tersebut diajak rapat dan akhirnya dia rela setelah diberi uang santunan, katanya sebesar Rp 5 juta.⁴⁷

Permasalahan-permasalahan diatas diatur berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1550, yaitu :

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjiannya dan dengan tak perlu adanya sesuai janji untuk itu:

1e “menyerahkan barang yang disewakan pada si penyewa”

2e “Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan”

3e “Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”

Dan Pasal 9 Perjanjian sewa menyewa antara PT Indosat dengan yang menyewakan tanah, yaitu Apabila pemilik tanah mengetahui dalam pemasangan dan pengoperasian peralatan PT Indosat yang berakibat gangguan teknik maupun non teknik dari pihak lain dan mengganggu kepentingan dan pengoperasian peralatan milik pihak lain, maka pemilik tanah wajib memberitahukan bahkan menolak pemasangan dan pengoperasian peralatan sebagai upaya perlindungan kepada PT Indosat

⁴⁷ Bapak Dimiyati, Wawancara pribadi, Pemilik Tanah di Bangsri, Jepara, 5 Desember 2007

3. Dengan pemilik tanah yang disewa dan pihak ketiga

Selain dari warga dan instansi pemerintah yang terkait dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS), hambatan datang dari pemilik tanah yang disewa oleh PT Indosat dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah yang disewa tersebut walaupun hambatan dari pemilik tanah dan pihak ketiga tidak sebanyak hambatan dari instansi dan warga sekitar tanah yang disewa.

Permasalahan yang sering terjadi yang berkaitan dengan pemilik tanah dan pihak ketiga yaitu adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah yang disewa oleh PT Indosat, baik sengketa karena pewarisan maupun sengketa karena adanya hak tanggungan dengan pihak ketiga. Salah satu kasus yang terjadi di Brebes, tanah yang sudah di tandatangani sewa untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh PT Indosat dengan Bapak Sukri, tetapi setelah jangka waktu 1 (satu) tahun masa sewa tanah berjalan muncul gugatan kepada bapak Sukri dari kakak kandungnya, Bapak Tarkad yang merasa bahwa tanah tersebut adalah tanah waris dari ayah mereka dan PT Indosat menjadi turut tergugat, kemudian PT Indosat mengambil kebijakan melakukan pendekatan dengan Bapak Tarkad bahawa PT Indosat tidak ikut terlibat dalam permasalahan ini, dengan memberi jalan keluar bahwa apabila memenangkan perkaranya maka berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat PT Indosat dengan Bapak Sukri, bahwa tanah yang sedang dalam waktu disewa muncul adanya gugatan dari

pihak ketiga, PT Indosat sebagai pihak penyewa dijamin oleh pihak yang menyewakan bahwa tidak akan mendapat tuntutan dan atau gugatan dari pihak lain dan PT Indosat dapat mengakhiri perjanjian dan pihak yang menyewakan akan mengembalikan uang sewa termasuk juga biaya-biaya yang telah dikeluarkan PT Indosat, akhirnya Bapak Tarkad menerima kesepakatan PT Indosat dengan syarat apabila di memenangkan perkaranya perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dilanjutkan dengan dia sebagai pemilik tanah, yang akhirnya perkara tersebut dimenangkan Bapak Tarkad⁴⁸

Apabila kasus diatas dikaitkan dengan ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata, hal tersebut terdapat pada Pasal 1557 yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika sebaliknya si penyewa di ganggu dalam kenikmatannya, disebabkan karena sesuatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya, maka ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangannya, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada si pemilik”

Dalam hal ini pemilik tanah menjamin dan bertanggungjawab hanya PT Indosat yang berhak atas tanah yang disewa selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Indosat terbebas dari tuntutan dan gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah, dan apabila hal itu terjadi maka PT Indosat berhak mengakhiri perjanjian sewa tanah tersebut. Ketentuan dalam perjanjian tentang

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Tarkad, Pemilik Tanah, di Brebes, Rabu, tanggal 3 Desember 2007

Pemilik tanah selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Indosat terbebas dari tuntutan dan gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah ketentuan tersebut berdasarkan Pasal 8 perjanjian sewa menyewa dan sesuai dengan Pasal 1550 3e Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjiannya dan dengan tak perlu adanya sesuai janji untuk itu:

3e “Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barangyang disewakan, selama berlangsungnya sewa”

PT Indosat dalam hal sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut dapat diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan

Ketentuan Pasal 8 perjanjian sewa menyewa juga menyatakan apabila pemilik tanah berniat mengalihkan tanah yang disewa oleh PT Indosat sebelum perjanjian sewa berakhir, maka PT Indosat adalah pihak yang akan diutamakan untuk membeli tanah yang disewa tersebut.

C. Penyelesaian Hambatan Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Untuk Pendirian BTS oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang

Penyelesaian hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah Untuk Pendirian Base Transceiver Station (BTS)

oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang dari hasil riset diatas dan wawancara dengan Sugito, SH, Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, yaitu adalah :

1. Melakukan pendekatan secara pribadi kepada kepala atau pimpinan suatu instansi pemerintah yang berkaitan dengan perijinan pendirian Base Transceiver Station (BTS) dan instansi atau perusahaan swasta yang terkait langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower, karena kebiasaan yang ada di negara kita adalah semua keputusan ada ditangan pimpinan puncak atau tertinggi walau mungkin mereka tidak berkompeten terhadap bidang masalahnya.⁴⁹
2. Hambatan yang paling sering dihadapi dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS) adalah menghadapi reaksi masyarakat sekitar daerah pembangunan tower. reaksi masyarakat antara lain disebabkan :
 - a. Ketidaktahuan warga tentang tidak adanya radiasi yang dikeluarkan dari peralatan yang ada diatas tower milik PT Indosat, maka penyelesaiannya adalah PT indosat memberi pemahaman dan sosialisasi terlebih dahulu kepada warga yang daerahnya akan didirikan Base Transceiver Station (BTS) oleh PT indosat, yang

⁴⁹ Sutoyo, Wawancara pribadi, Operasional Proyek Pembangunan BTS PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Rabu, 12 Desember 2007..

menerangkan tidak adanya radiasi atau dampak terhadap barang elektronik milik warga sekitar, bahkan kekhawatiran apabila suatu saat tower tersebut roboh⁵⁰

- b. Adanya kepentingan dari banyak pihak yang sebenarnya tidak berkepentingan dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS), yang akhirnya memakai kekurangtahuan warga untuk memprovokasi agar warga protes dan akhirnya meminta kompensasi, jalan keluarnya pendekatan dengan pihak yang berkuasa di daerah.
- c. Hambatan dengan pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah yang disewa oleh PT Indosat, diselesaikan dengan cara para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar *win-win solution* secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan, tetapi apabila jalan musyawarah gagal dicapai dengan PT Indosat maka dengan terpaksa diselesaikan perselisihan yang dimaksud melalui pengadilan negeri setempat.⁵¹

⁵⁰ Sutoyo, Wawancara pribadi, Operasional Proyek Pembangunan BTS PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Rabu, 12 Desember 2007..

⁵¹ Sugito, SH Wawancara pribadi, Legal Officer PT INDOSAT Regional Jateng Dan DIY, Rabu, 12 Desember 2007.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan ini disusun yang merupakan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya yaitu :

- a. Jika dilihat dari perjanjian-perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh PT. Indosat, maka implementasi atas perjanjian tersebut **telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, seperti pasal 1548, 1560, 1550, dan 1570 BW tentang Sewa Menyewa
- b. Selain itu dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh Perusahaan Telekomunikasi Seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang tersebut dibuat dalam bentuk tertulis, sehingga dengan **bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum**. Sebelum membuat perjanjian PT Indosat akan mengadakan verifikasi, legalisir dokumen tanah yang akan disewa mengantisipasi tidak terjadi sengketa dikemudian hari dan dukungan hukum dari Kantor Pusat.
- c. Dalam proses sewa menyewa tanah untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) yang dilakukan PT Indosat di Kantor

Pusat Regional Semarang terjadi **hambatan-hambatan karena menyangkut kepentingan banyak pihak** yaitu : instansi yang terkait dalam masalah perijinan, instansi dari otoritas setempat, instansi yang terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower, masyarakat sekitar tower, pemilik tanah yang disewa dan pihak ketiga yang berkepentingan.

d. **Penyelesaian hambatan-hambatan** yang ada dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang yaitu :

1. **Melakukan pendekatan secara pribadi** kepada kepala atau pimpinan suatu instansi pemerintah yang berkaitan dengan perijinan pendirian Base Transceiver Station (BTS) dan instansi atau perusahaan swasta yang terkait langsung
2. Hambatan sering dihadapi dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS) adalah menghadapi reaksi masyarakat sekitar didaerah pembangunan tower reaksi masyarakat antara lain disebabkan : ketidaktahuan warga tentang tidak adanya radiasi yang dikeluarkan dari peralatan yang ada diatas tower milik PT Indosat, maka PT indosat **memberi pemahaman dan sosialisasi kepada warga**

3. Adanya kepentingan dari banyak pihak yang sebenarnya tidak berkepentingan dalam pendirian Base Transceiver Station (BTS), yang jalan keluarnya **pendekatan dengan pihak yang berkuasa di daerah.**
4. Hambatan dengan pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah yang disewa oleh PT Indosat, **diselesaikan dengan musyawarah** untuk mencapai kemufakatan, tetapi apabila gagal diselesaikan melalui pengadilan negeri setempat.

B. Saran - saran

Dalam kesempatan ini penulis akan mengemukakan saran – saran sebagai berikut :

1. Bahwa PT. Indosat diharap melakukan **pendekatan dengan masyarakat** dengan cara antara lain lebih memperhatikan kesejahteraan, kesehatan warga, keselamatan warga, dan keselamatan lingkungan. Keadaan demikian hendaknya dipertahankan oleh perusahaan dan lebih ditingkatkan lagi sehingga tujuan akan tercapai tanpa adanya pihak – pihak yang dirugikan.
2. **Terjalin hubungan harmonis antara pihak – pihak perusahaan dengan masyarakat, dan instansi pemerintah** agar tetap terjaga dengan baik, sehingga semua dapat melakukan aktivitasnya dengan

tenang, baik aktivitas masyarakat maupun aktivitas bisnis PT.

Indosat

3. Dengan perkembangan dunia yang semakin maju, masalah – masalah pertelekomunikasian dan pertanahan juga mengalami peningkatan sesuai dengan kemajuan zaman. Oleh karena itu pembuat undang-undang diharapkan **dapat menyempurnakan peraturan perundang – undangan yang mengatur masalah – masalah tersebut** sehingga dapat mengikuti perkembangan masalah pertelekomunikasian dan pertanahan yang semakin meningkat. Dengan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang ada, maka akan **lebih memberi kepastian hukum bagi perusahaan-perusahaan untuk berinvestasi, khususnya perusahaan telekomunikasi.**

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1980.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya bakti, 1990
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta : Djambatan, 2002
- Gauzali Saydam, *Teknologi Telekomunikasi Perkembangan dan Aplikasi*, Bandung : CV. Alfabeta, 2005.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Litbang Indosat Regional Jateng Dan DIY.
- Purwahid Patrik. *Diktat Hukum Perdata*, Semarang : Undip, 1982.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung : Bina Cipta, 1979.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1977
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Intermasa, 1987.
- R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT Internasa. 1977
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Malang: Universitas Brawijaya
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press
- Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian A*, Yogyakarta : Liberty, 1982
- Sudikno Mertokusumo, *Diktat Kursus Hukum Perikatan*, Ujung Pandang, 1988.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Bandung: Tarsito, 1985.

Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta :
Ghalia Indonesia, 1988

Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta:
Ghalia Indonesia, 1988

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 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

LAMPIRAN