



**SKRIPSI**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DENGAN KETETAPAN  
WAKTU UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN TOWER  
*BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

***AGREEMENT OF LEND-LEASE OF LAND OF LOCATION FOR  
BUILDING OF BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

**DANIEL TIRTA TRI WARDANA**

**NIM: 070710101068**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL DAN KEBUDAYAAN R.I**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2014**

**SKRIPSI**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DENGAN KETETAPAN  
WAKTU UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN TOWER  
*BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

***AGREEMENT OF LEND-LEASE OF LAND OF LOCATION FOR  
BUILDING OF BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

**DANIEL TIRTA TRI WARDANA**

**NIM: 070710101068**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL DAN KEBUDAYAAN R.I**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2014**

## MOTTO

Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)-nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa (*Ali Imran: 76*)\*)

---

\*) Departemen Agama Republik Indonesia. 1990. *Al Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta : Lembaga Percetakan Al-Qur'an Raja Fadh.

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ayahanda Suprpto Jais dan Ibunda Sri Ujiati tercinta atas untaian do'a, kasih sayang, kesabaran yang tiada henti dan tak pernah terganti untukku, semoga aku dapat memuliakanmu sampai akhir hayat kelak;
2. keluarga besar saya, terima kasih atas do'a dan dukungannya;
3. guru-guru yang terhormat sejak TK sampai Perguruan Tinggi, yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan penuh kesabaran;
4. Almamater Universitas Jember.

**PRASYARAT GELAR**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DENGAN KETETAPAN  
WAKTU UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN TOWER  
*BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**DANIEL TIRTA TRI WARDANA**

**NIM 070710101068**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN R.I**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2014**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI:**

**Tanggal 30 Januari 2014**

Oleh :

**Pembimbing,**

**IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.**  
**NIP. 197306271997022001**

**Pembantu Pembimbing,**

**EMI ZULAIKA, S.H., M.H.**  
**NIP. 197703022000122001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DENGAN KETETAPAN  
WAKTU UNTUK PEMASANGAN DAN PENEMPATAN TOWER  
*BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

***AGREEMENT OF LEND-LEASE OF LAND OF LOCATION FOR  
BUILDING OF BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)***

Oleh:

**Daniel Tirta Tri Wardana  
NIM 070710101068**

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

**Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.  
NIP. 197306271997022001**

**Emi Zulaika, S.H., M.H.  
NIP. 197703022000122001**

Mengesahkan,  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan R.I  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.  
NIP. 197105011993031001**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 30

Bulan : Januari

Tahun : 2014

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji:

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Sugijono, S.H., M.H.**  
NIP. 195208111984031001

**Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.**  
NIP. 198009212008011009

### Anggota Penguji

**Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.**  
NIP. 197306271997022001

---

**Emi Zulaika, S.H., M.H.**  
NIP. 197703022000122001

---



## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nam a : DANIEL TIRTA TRI WARDANA

NIM : 070710101068

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul: **“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan dan Penetapan Tower *Base Transceiver Station* (BTS)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dalam dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplaan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 30 Januari 2014  
Yang menyatakan,

DANIEL TIRTA TRI WARDANA  
NIM 070710101068

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dengan Ketetapan Waktu Untuk Pemasangan dan Penetapan Tower Base Transceiver Station (BTS)*. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Perdata Humas, Fakultas Hukum, Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa hanya dengan kesungguhan hati untuk sukses dan bantuan serta motivasi dari berbagai pihak, penulisan karya yang cukup sederhana ini dapat selesai dengan baik. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih terutama kepada:

1. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., dan Kopong Paron Pius, S.H, S.U. (Purna Tugas), selaku Dosen Pembimbing Utama, Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, dan dukungan selama penelitian hingga selesainya skripsi ini;
3. Sugijono, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji, yang telah memberikan saran bagi penulis sampai terselesainya skripsi ini;
4. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji, yang telah memberikan saran bagi penulis sampai terselesainya skripsi ini;
5. Prof. Dr. M. Arief Amrullah S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis menjadi mahasiswa;
6. Bapak dan Ibu dosen, serta segenap karyawan-karyawati Jurusan Perdata Humas, Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan, kesabaran dan pelayanan yang diberikan, semoga Allah membalasnya;
7. Ibu Hj. Latifah selaku pemilik tanah untuk pendirian tower BTS, atas kerjasama yang baik dan berbagai informasi yang penulis butuhkan selama penelitian ini;

8. Diah Aprilia Citra dan Maria Aristi sekeluarga yang telah memberikan dorongan dan doanya demi terselesaikannya skripsi ini.
9. Winda Wahyu Purnamasari yang telah memberikan do'a selama melakukan penelitian.
10. Sahabatku: Rahadian Yamin, Dikri Amrullah, terima kasih atas kebersamaan dan kehangatan selama ini;
11. Teman-teman seperjuangan angkatan 2007 Fakultas Hukum, yang telah memberi semangat dan motivasinya dalam mengarungi samudera perkuliahan;
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga do'a, bimbingan dan semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis sangat mengharapkan segala masukan yang bersifat kritik dan saran yang bertujuan untuk kebaikan skripsi ini guna kesempurnaan penulisan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan kemajuan ilmu pengetahuan di negara Indonesia.

Jember, Januari 2014

DANIEL TIRTA TRI WARDANA

## RINGKASAN

Salah satu ciri khas negara kesejahteraan adalah negara melalui administrasi negara ikut aktif secara langsung dalam urusan yang menyangkut tentang kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu wajar Pemerintah Kabupaten Jember menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi dasar dikeluarkannya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006. Pembangunan fisik tidak hanya menyangkut pembangunan gedung, rumah, gudang, jembatan, dan jalan tetapi juga tower. Tower *Base Transceiver Station* (BTS) sekarang menjadi kebutuhan sebagai sarana untuk memperlancar sistem telekomunikasi di Indonesia. Umumnya tanah yang dipakai untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) berstatus sewa dengan harapan proses pembangunan tower lebih mudah dan cepat. Menyewa tanah dibutuhkan perjanjian secara tertulis untuk mengantisipasi masalah yang muncul dikemudian hari. Tower *Base Transceiver Station* (BTS) biasanya tidak secara langsung dibangun setelah ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa antara para pihak, tetapi menunggu saat atau waktu tertentu mengingat pendirian tower sangat teknis.

Tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS); untuk mengetahui dan memahami sifat perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS); untuk mengetahui dan memahami cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS).

Penulisan skripsi ini menggunakan metode dengan tipe penelitian hukum normatif atau normative legal reasearch. Dengan pendekatan masalah yang digunakan adalah menggunakan pendekatan undang-undang. Sumber bahan

hukum primer, sekunder. Selanjutnya menarik kesimpulan dari masalah umum ke masalah khusus.

Dalam hubungan hukum perjanjian sewa menyewa terdapat kewajiban dan hak yang saling berhadapan antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Kewajiban penyewa menjadi hak pihak yang menyewakan dan begitu sebaliknya. Dengan selesainya penandatanganan oleh kedua belah pihak berarti kewajiban dan hak kedua belah pihak dapat segera dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa tanah ini bersifat memberikan kenikmatan/jasa untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transciever Station* (BTS), sehingga tanah tersebut tidak bisa digunakan selain pekerjaan yang berkaitan dengan pekerjaan pemasangan dan penempatan tower *Base Transciever Station* (BTS). Perjanjian sewa menyewa penempatan dan pemasangan tower *Base Transciever Station* (BTS), pihak yang menyewakan tanah wajib atau pemilik lahan wajib memberikan sesuatu yaitu menyerahkan tanahnya dan pihak penyewa wajib menyerahkan suatu berupa uang sewa yang jumlahnya sesuai dengan perjanjian. Pihak penyewa setelah membayar uang sewa, dan ia berhak melaksanakan pemasangan dan penempatan *Base Transciever Station* (BTS).

Setiap perjanjian yang telah memenuhi pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap sah menurut hukum, sehingga menurut pasal 1338 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum dan mewajibkan kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut untuk melaksanakannya dengan iktikad baik.

Cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah (negosiasi). Apabila musyawarah dimaksud tidak mencapai kata sepakat, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui Ruangan/Tempat kedudukan Pengadilan Negeri Jember.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1 Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penulisan .....</b>	<b>4</b>
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
<b>1.4 Metode Penelitian .....</b>	<b>5</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Sumber Bahan Pustaka .....	6
a. Bahan Hukum Primer .....	6
b. Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	7

## **BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA**

<b>2.1 Perjanjian .....</b>	<b>8</b>
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	8
2.1.2 Jenis Perikatan .....	9
2.1.3 Syarat Sah Perjanjian .....	41
2.1.4 Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	46
2.1.5 Prestasi dan Wanprestasi .....	49
<b>2.2 Perjanjian Sewa Menyewa .....</b>	<b>51</b>
2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....	51
2.2.2 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah .....	53
2.2.3 Unsur Sewa Menyewa .....	54
2.2.4 Jangka Waktu Sewa Menyewa.....	54
2.2.5 Kewajiban dan Hak para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	55
2.2.6 Sifat Perjanjian Sewa Menyewa .....	58
2.2.7 Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	59
2.2.8 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa .....	59
<b>2.3 Tower Base Transciever Station (BTS) .....</b>	<b>60</b>
2.3.1 Sejarah Tower Base Transciever Station (BTS).....	60
2.3.2 Tipe Tower Base Transciever Station (BTS) .....	61
2.3.3 Ijin Mendirikan Bangunan .....	63

## **BAB 3. PEMBAHASAN**

<b>3.1 Kewajiban dan Hak Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan Ketetapan Waktu untuk Pemasangan dan Penempatan Tower BTS .....</b>	<b>65</b>
3.1.1 Kewajiban dan Hak Pemilik Tanah .....	65
a. Kewajiban Pemilik Tanah selaku Pihak yang menyewakan Tanah .....	68
b. Hak Pemilik Tanah .....	70
3.1.2 Kewajiban dan Hak Penyewa Tanah.....	73
a. Kewajiban Pihak Penyewa Tanah .....	73

b. Hak Penyewa Tanah .....	75
<b>3.2 Sifat perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower BTS.....</b>	<b>80</b>
<b>3.3 Cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower BTS .....</b>	<b>81</b>
<b>BAB 4. PENUTUP</b>	
<b>4.1 Kesimpulan .....</b>	<b>86</b>
<b>4.2 Saran .....</b>	<b>87</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>88</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>93</b>