

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

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

Daniel Tirta Tri Wardana¹, Ikarini Dani Widiyanti², Emi Zulaika³
Jurusan Perdata Humas, Fakultas Hukum, Universitas Jember
Jln. Kalimantan 37, Jember 68131
E-mail: ikaegif@yahoo.co.id

Abstrak

Tower *Base Transceiver Station* (BTS) sekarang menjadi kebutuhan sarana untuk memperlancar sistem telekomunikasi. Umumnya tanah yang dipakai untuk pemasangan dan penempatan tower BTS berstatus sewa. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan memahami hak dan kewajiban para pihak; untuk mengetahui dan memahami sifat perjanjian sewa menyewa; untuk mengetahui dan memahami akibat hukum dan cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Penulisan penelitian menggunakan metode hukum normative, pendekatan undang-undang. Sumber bahan hukum primer, sekunder. Selanjutnya menarik kesimpulan dari masalah umum kemasalah khusus. Kewajiban penyewa menjadi hak pihak yang menyewakan dan begitu sebaliknya. Perjanjian yang memenuhi pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap sah, sehingga menurut pasal 1338 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian memiliki kekuatan hukum dan mewajibkan kedua belah pihak yang membuat perjanjian untuk melaksanakannya dengan iktidak baik. Apabila terjadi wanprestasi kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah. Apabila musyawarah tidak mencapai kata sepakat, maka menyelesaikan sengketa melalui Pengadilan Negeri Jember.

Kata Kunci: Perjanjian; Tower *Base Transceiver Station*; wanprestasi

Abstract

Tower Base Transceiver Station (BTS) is now a means to facilitate the needs of the telecommunications system. Generally, the land used for the installation and placement of BTS tower leased. The purpose of this research is to know and understand the rights and obligations of the parties; to know and understand the nature of the lease agreement; to know and understand the legal consequences and the way in case wanprestasi completion . Writing research using normative legal method , approach law. Sources of primary legal materials , secondary . Furthermore draw conclusions from the general problem kemasalah special. Obligations of tenants the right of the lessor and vice versa . Agreement that meets the draft article 1320 Civil Code is considered valid, so that under section 1338 Book III Book of Civil Law has the force of law and the agreement requires both parties to make arrangements to carry it out in good faith . In the event of default of both parties agreed to conduct deliberations. If consensus is not reached an agreemen , then resolve the dispute through Jember District Court.

Keywords: Agreement; Tower *Base Transceiver Station*; wanprestacy

Pendahuluan

Kehadiran telekomunikasi di Indonesia sangat dibutuhkan tidak hanya sebagai prasarana pemersatu bangsa tetapi juga untuk memacu pembangunan ekonomi. Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah pasal 1 ayat (5), otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat. Pemerintah Kabupaten Jember menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006

tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), peraturan daerah ini sebagai landasan yuridis untuk memacu pembangunan fisik di kabupaten Jember. Pembangunan fisik tidak hanya menyangkut pembangunan gedung, rumah, gudang, jembatan, dan jalan tetapi juga tower [1].

Tower *Base Transceiver Station* (BTS) sekarang menjadi kebutuhan sebagai sarana untuk memperlancar sistem telekomunikasi. Banyak permasalahan dimasyarakat memprotes keberadaan dan berdirinya tower yang akhirnya tower tersebut harus dibongkar. Peristiwa ini pernah terjadi

di Daerah Kelurahan Jati Murni Kecamatan Pondok Melati Kota Bekasi [2].

Pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) ditentukan oleh sistem seluler disebuah titik yang tidak dapat dipindahkan. Umumnya tanah yang dipakai untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) berstatus sewa. Menyewa tanah dibutuhkan perjanjian secara tertulis untuk mengantisipasi masalah yang muncul dikemudian hari. Disamping itu selama perjanjian sewa menyewa berlangsung tower tersebut secara tiba-tiba tidak dikehendaki oleh masyarakat sehingga dengan terpaksa harus dibongkar, pada hal tower tersebut dibangun berdasarkan IMB pemerintah kabupaten. Begitu pula pada akhir perjanjian pemilik tower tidak membongkar seluruh tower termasuk fondasi tower itu sendiri, sehingga pemilik tanah merasa dirugikan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami hak dan kewajiban para pihak, untuk mengetahui dan memahami sifat perjanjian sewa menyewa, untuk mengetahui dan memahami cara penyelesaian jika terjadi wansprestasi.

Metode Penelitian

Tipe penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif atau *normative legal research*. Ini berarti permasalahan yang diangkat, dibahas, dan diuraikan dalam tulisan ini dilakukan dengan menerapkan kaidah-kaidah hukum positif [3].

Metode pendekatan masalah menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang menyangkut dalam isu hukum yang sedang ditangani[4].

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ada dua macam, yaitu Bahan hukum primer, yang meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 12 Tahun 2006 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Kabupaten Jember, Perjanjian sewa menyewa tanah untuk pemasangan tower *Base Transceiver Station* (BTS). Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum untuk memperoleh data sekunder yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

Bahan hukum yang diperoleh dengan menggunakan metode pendekatan masalah baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun pendekatan konseptual dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif. Kesimpulan ditarik dengan menggunakan metode deduksi yaitu menarik kesimpulan dari masalah umum ke masalah khusus.

Hasil Penelitian

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

hak penyewa menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan.

a. Kewajiban Pemilik Tanah selaku Pihak yang menyewakan Tanah

1. Pemilik tanah wajib menyediakan tanah dan jalan menuju tempat pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) dan peralatan telekomunikasi lain milik penyewa.
2. Pemilik lahan wajib memberi kesempatan kepada pihak penyewa untuk melaksanakan pekerjaan di lahan yang disewakan.
3. Pemilik lahan wajib turut serta menjaga seluruh fasilitas lahan, kebersihan lahan dan keamanan.
4. Pemilik lahan wajib menjamin bahwa tanah yang disewakan untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* dan peralatan telekomunikasi lainnya tersebut adalah pemilik sah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik tanah.
5. Pemilik lahan wajib menjamin bahwa tanah yang disewakan untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* dan peralatan telekomunikasi lainnya tersebut tidak dalam sengketa, tanggungan atau beban dengan pihak ketiga.
6. Pemilik lahan wajib mengizinkan dan menjamin keamanan karyawan untuk memasuki dan melaksanakan pekerjaan yang berkaitan dengan pemasangan dan penempatan *Base Transceiver Station* (BTS).
7. Pemilik tanah wajib memberitahukan dan atau menggantikan tanah lain kepada pihak penyewa jika akan melakukan pekerjaan yang dapat menyebabkan peralatan pemasangan dan penempatan *Base Transceiver Station* (BTS) harus pindah.
8. Pemilik lahan memiliki kewajiban memberikan jaminan hukum kepada penyewa untuk menggunakan tanah atau lahan guna pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) beserta peralatan telekomunikasi lainnya.
9. Pemilik lahan memiliki kewajiban mengembalikan sebagian uang sewa jika terjadi peristiwa dimana masyarakat sekitar lahan merasa keberatan terhadap pelaksanaan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) beserta peralatan telekomunikasi lainnya.

b. Hak Pemilik Tanah

1. Pemilik tanah memiliki hak atas harga sewa yang besarnya sesuai dengan isi perjanjian dan harga tersebut biasanya bersifat tetap hingga berakhirnya perjanjian.
2. Pemilik tanah memiliki hak atas lahan dan jalan masuk ke tempat pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) dalam kondisi baik.
3. Pemilik tanah memiliki hak atas jaminan dari penyewa bahwa penyewa tidak akan menggunakan lahan tersebut diluar peruntukannya.
4. Pemilik tanah memiliki hak jaminan atas dampak buruk sebagai akibat buruknya konstruksi peralatan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS).

5. Pemilik tanah memiliki hak atas pengembalian dan tanah yang disewa tersebut dalam kondisi semula.
- c. Kewajiban Pihak Penyewa Tanah
1. Penyewa tanah wajib membayar harga sewa yang besarnya sesuai dengan isi perjanjian dan harga tersebut biasanya bersifat tetap hingga berakhirnya perjanjian.
 2. Penyewa tanah wajib memperbaiki lahan dan jalan masuk ke tempat pemasangan dan penempatan *Base Transceiver Station* (BTS).
 3. Penyewa tanah wajib menggunakan lahan sesuai dengan peruntukannya yaitu hal-hal yang berkaitan dengan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS).
 4. Penyewa tanah wajib menjamin keamanan konstruksi peralatan pemasangan dan penempatan *Base Transceiver Station* (BTS).
 5. Penyewa tanah wajib mengembalikan tanah yang disewa kepada pihak yang menyewakan tanah dalam keadaan baik setelah berakhirnya perjanjian.
- b. Hak Penyewa Tanah
1. Penyewa tanah memiliki hak atas tanah dan jalan menuju tempat pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) dan peralatan telekomunikasi lain.
 2. Penyewa tanah memiliki hak atas pelaksanaan pekerjaan di lahan yang disewa.
 3. Penyewa tanah memiliki hak atas jaminan bahwa tanah yang disewakan untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* dan peralatan telekomunikasi lainnya tersebut adalah milik sah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik tanah.
 4. Penyewa tanah memiliki hak atas jaminan bahwa tanah yang disewakan untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* dan peralatan telekomunikasi lainnya tersebut tidak dalam sengketa, tanggungan atau beban dengan pihak ketiga.
 5. Penyewa tanah memiliki hak atas jaminan keamanan karyawan untuk memasuki dan melaksanakan pekerjaan yang berkaitan dengan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS).
 6. Pemilik tanah wajib memberitahukan dan atau menggantikan tanah lain kepada pihak penyewa jika akan melakukan pekerjaan yang dapat menyebabkan peralatan pemasangan dan penempatan *Base Transceiver Station* (BTS) harus pindah.
 7. Penyewa tanah memiliki hak atas jaminan hukum untuk menggunakan tanah atau lahan guna pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) beserta peralatan telekomunikasi lainnya.
 8. Penyewa tanah memiliki hak atas pengembalian sebagian uang sewa jika terjadi peristiwa dimana masyarakat sekitar lahan merasa keberatan terhadap pelaksanaan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) beserta peralatan telekomunikasi lainnya [5].

Perjanjian sewa menyewa tanah ini bersifat memberikan kenikmatan/jasa dan sifat perorangan bukan kebendaan . Cara penyelesaian apabila terjadi wanprestasi kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah (negosiasi).

Pembahasan

Perjanjian sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower BTS, kewajiban pemilik tanah menjadi hak penyewa tanah dan sebaliknya hak pemilik tanah menjadi kewajiban penyewa tanah yaitu pemilik BTS. Dengan selesainya penandatanganan oleh kedua belah pihak berarti kewajiban dan hak kedua belah pihak dapat segera dilaksanakan. Perjanjian yang dibuat berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianggap sah menurut hukum. Ini berarti perjanjian memiliki kekuatan hukum dan mewajibkan pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut untuk melaksanakannya dengan iktikad baik.

Perjanjian sewa menyewa tanah ini bersifat memberikan kenikmatan/jasa untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS), sehingga tanah tersebut tidak bisa digunakan selain pekerjaan yang berkaitan dengan pekerjaan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS). Perjanjian sewa menyewa tanah ini memiliki sifat perorangan bukan kebendaan artinya penyewa hanya menikmati lahan tersebut untuk kegiatan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS).

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah ini disebut prestasi. Prestasi diatur pada pasal 1234 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan kewajiban untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati berarti wanprestasi, cara menyelesaikan wanprestasi ini dapat mengacu pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila terjadi wanprestasi kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah. Bila musyawarah tidak mencapai kata sepakat, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui Ruangan/Tempat kedudukan Pengadilan Negeri Jember.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

- a. Dalam perjanjian sewa menyewa utamanya sewa menyewa tanah dengan ketetapan waktu untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) terdapat hubungan hukum antara kewajiban dan hak yang saling berhadapan antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Dengan selesainya penandatanganan oleh kedua belah pihak maka kewajiban dan hak kedua belah pihak dapat dilaksanakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang kepada penyewa untuk sepenuhnya dinikmati, penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu yaitu selama 10 tahun, pihak penyewa membayar

- sejumlah harga sewa tertentu berupa uang, pihak penyewa mengembalikan tanah yang disewa tersebut dalam kondisi semula pada saat berakhirnya perjanjian.
- b. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) bersifat memberikan hak pakai saja, hak milik atas tanah tetap ada pada pihak yang menyewakan atau pemilik tanah. Perjanjian sewa menyewa tanah ini memberikan kenikmatan/jasa untuk pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS) sehingga tanah tersebut tidak bisa digunakan selain pekerjaan yang berkaitan dengan pekerjaan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS). Disamping itu juga memiliki sifat perorangan bukan kebendaan artinya penyewa hanya menikmati lahan tersebut untuk kegiatan pemasangan dan penempatan tower *Base Transceiver Station* (BTS).
 - c. 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 Ruang/Tempat kedudukan Pengadilan Negeri Jember.
- [4] Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan dan Penempatan *Base Transceiver Station* (BTS) Sistem Telekomunikasi Seluler GSM antara PT. Telekomunikasi Seluler dengan Ibu Hj. Latifah
- [5] Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 12 Tahun 2006 tentang *Ijin Membangun Bangunan Kabupaten Jember*.

Saran

- a. Jumlah tower semakin lama semakin banyak sehingga merusak lingkungan. Untuk mengurangi jumlah tower *Base Transceiver Station* (BTS) tersebut perlu regulasi perijinan *Base Transceiver Station* (BTS) yang diatur dalam bentuk peraturan daerah. Untuk memenuhi kebutuhan jaringan diperlukan tower *Base Transceiver Station* (BTS) terpadu.
- b. Untuk mengatasi robohnya tower yang banyak membawa kerusakan bagi masyarakat sekitar, maka perlu pengawasan yang ketat terhadap tower-tower yang ada.

Ucapan Terima Kasih

Daniel Tirta Tri Wardana mengucapkan terima kasih kepada

1. 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;
2. Sugijono, S.H., M.H., dan Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji, yang telah memberikan saran bagi penulis sampai terselesainya skripsi ini;

Daftar Pustaka

- [1] <http://www.suarakarya-online.com/news.html?id=145439>. diakses pada hari Minggu 11 Desember 2011.
- [2] Soemitro, R.H. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- [3] Peter, M. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Media Group.