

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK
PENEMPATAN MENARA/TOWER BTS (*BASE TRANSCEIVER
STATION*) DIHUBUNGKAN DENGAN SURAT KEPUTUSAN
BERSAMA 3 (TIGA) MENTERI NOMOR 18 TAHUN 2009
TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN DAN
PENGGUNAAN BERSAMA MENARA TELEKOMUNIKASI
(Studi Kasus Putusan No: 423/PDT.G/2012/PN.JKT.PST)**



SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Mencapai Syarat
Gelar Sarjana Hukum

Oleh

NAMA : Khoirul Fatikin
NPM : 201210115111

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA
JAKARTA RAYA**

2016

PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : KHOIRUL FATIKIN

NPM : 201210115111

FAK/PROG STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI : PERJANJIANSEWA MENYEWA LAHAN UNTUK

*PENEMPATAN MENARA/TOWER BTS (BASE TRANSCEIVER
STATION) DIHUBUNGKAN DENGANSURAT KEPUTUSAN
BERSAMA 3 (TIGA) MENTERI NOMOR 18 TAHUN 2009
TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN DAN PENGGUNAAN
BERSAMAMENARA TELEKOMUNIKASI (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR: 423/PDT.G/2012/PN.JKT.PST)*

Disetujui Oleh:

Pembimbing Materi

Pembimbing Teknis

Prof. Kuntoro, S.H.,M.H.,Ph.D.

DR. HERWIN OWAN HERMANSYAH SOETOTO, S.H.,M.H.

PENGESAHAN SKRIPSI

PROGAM STRATA SATU ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
SK TERAKREDITASI "B" NOMOR : 119/BAN-PT/Akred/S/X/2014

NAMA : KHOIRUL FATIKIN
NPM : 201210115111
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK PENEMPATAN
MENARA/TOWER BTS *BASE TRANSCEIVER STATION (BTS)*
DIHUBUNGKAN DENGANSURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 (TIGA)
MENTERI NOMOR 18 TAHUN 2009 TENTANG PEDOMAN
PEMBANGUNAN DAN PENGGUNAAN BERSAMA MENARA
TELEKOMUNIKASI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
423/PDT.G/2012/PN.JKT.PST)

Skripsi ini telah dipertahankan di depan dewan penguji pada tanggal
09 Agustus 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

Tanda Tangan

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M
Dekan

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M
Ketua Penguji

Dr. Al Fitra, S.H., M.H.
Penguji I

Sri Wahyuni, S.H., M.H.
Penguji II

LEMBAR PERNYATAAN

Nama : KHOIRUL FATIKIN

NPM : 201210115111

Judul sekripsi : perjanjian sewa menyewa lahan untuk penempatan Menara/tower bts *base transceiver station* (bts) dihubungkan dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) menteri nomor 18 tahun 2009 tentang pedoman pembangunan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi (studi kasus putusan nomor: 423/pdt.g/2012/pn.jkt.pst)

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, megister, dan/atau doktor), baik di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya maupun perguruan tinggi lainya.
2. Karya tulis ini adalah murni agasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpanan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainya sesuai norma yang berlaku di perguruan ini.

Jakarta, 25 Juli 2016

Yang membuat pernyataan ini



Khoirul Fatikin

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Khoirul Fatikin

NPM/NIP : 201210115111

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas Skripsi saya yang berjudul: **perjanjian sewa menyewa lahan untuk penempatan Menara/tower bts base transceiver station (bts) dihubungkan dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) menteri nomor 18 tahun 2009 tentang pedoman pembangunan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi(studi kasus putusan nomor: 423/pdt.g/2012/pn.jkt.pst)**

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalty non-ekslusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 25 Juli 2016



(Khoirul Fatikin)

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Jangan Sampai Putus Untuk Mencari Ilmu, Karena Mencari Ilmu Adalah Wajib. Kesuksesan Dan Kebahagiaan Hidup Itu Semua Memerlukan Ilmu.

PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. ALLAH SWT yang telah memberikan pertolongan serta memberikan rohmat kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak dan Ibu (KUSRIN& SUTIAH “Alm”) yang telah mendo’akan serta merawat dan membesarakan saya dari mulai lahir sampai sekarang ini. Semoga Allah meridhohi.
3. Guru-guru, (Maredan, Ponpes Daarul falah kudus “H Ahmad Basyir”, Ponpes Daarul Muwahhid “ Ustadz H. M. Soffar Mawardi”) yang telah mendo’akan dan membimbing saya, semoga Allah memberi keberkahan kepada guru-guru saya ini.
4. Keluarga: Mahfudhoh& Muzairi, Munayiroh& Naskan, Robiah& Masroni (Alm), Rokhimah& Norkan, M Sunhaji& Alif, Uswati, Inayatus Sholikhah, Atik Triwidayanti, Badrul Fuadi, Yuli Kurniawati, Ani Arsifah, David Waluyo, Badrun Nafis, Uul, Auna, Farid, Nazila, Alia,Ardian safitriana, suhab, serta keluarga besar Om Amin & Tante Siti Yang telah mendo’akan dan mendukung dalam pembuatan skripsi ini, semoga Allah memberi keberkahan kepada kita semua.
5. Calon Istriku Tercinta(Pujaan Hati) Tri Melly Melani yang telah mendoakan dan mendukung serta mendorong semangat saya, semoga allah memberi keberkahandan meridhohi kita.
6. Saudara-saudaraku dan sahabat-sahabatku baik dari yang di Maredan, Rembang, Ponpes Daarul Muwahhid (Edi P, Hery S, Ramdani, Insyaf, Ubaid, Mulyo, Slamet R, Alif, dll), KampusBhayangkara terutama (Isyiana “alm”, Saud marully T.P, Diana Tabita, Tampe SHS, Mario dan kawan2, Dwi Aris Feddyawan, Basar Sibarani, Fredy Sibarani, Auliya repin, Novita elisabert, dll),Team Perpustakaan (mami, lutfi dan doni), Bina Bangsa School, Alita Praya Mitra, Persaudaraan setia hati terate, dll. Sekali lagi saya ucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya atas do’a semangatnya Kepadaku, semoga allah memberi yang terbaik kepada kita semua. IN SYAA ALLAH. Aaamiiinnn yaa robbal aalamiin.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warohmatullahi wabarakatuh.

Puja dan puji syukur penulis persembahkan kehadirat Tuhan Yang Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya semata, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**perjanjian sewa menyewa lahan untuk penempatan Menara/tower bts base transceiver station (bts) dihubungkan dengansurat keputusan bersama 3 (tiga) menteri nomor 18 tahun 2009 tentang pedoman pembangunan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi (studi kasus putusan nomor: 423/pdt.g/2012/pn.jkt.pst)”.**

Penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan kelulusan pada Universitas Bhayangkara Jurusan Ilmu Hukum. Penyusunannya dapat terlaksana dengan baik berkat dukungan dari banyak pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih kepada :

1. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M., Selaku Dekan dan Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H, M.M, M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif.
4. Prof. Kuntoro, S.H., M.H., Ph.D., selaku dosen pembimbing materi yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Dr. H. Erwin Owan Hermansyah Soctoto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing teknis yang pula banyak memberikan bimbingan kepada

penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.

6. Dr. Al Fitra, S.H., M.H Selaku dosen pembimbing yang pula banyak memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.
7. Sri Wahyuni, S.H., M.H Selaku dosen pembimbing yang pula banyak memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.
8. Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan saya.
9. Kedua orang tua saya ayahanda Kusrin dan ibunda Almarhumah Sutiah, terimakasih atas pengorbanan yang tanpa pamrih dalam mengasuh, mendidik, dan memberikan dukungan moril dalam menyelesaikan pendidikan.
10. Buat teman-teman seperjuangan di FH Ubhara jatya yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam dinamika pemikiran terhadap penulis.

Sebagai penulis biasa, penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu. Penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamualaikum warohmatullahi wabarakatuh.

Jakarta, 25 Juli 2016

penulis

Khoirul Fatikin

ABSTRAK

Khoirul Fatikin, 201210115111, Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Penempatan Menara/Tower Bts (Base transceiver station) Dihubungkan Dengan Surat Keputusan Bersama 3 (Tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi(studi kasus putusan nomor: 423/pdt.g/2012/pn.jkt.pst).

Kata Kunci: Perjanjian, sewa menyewa, lahan, penempatan towerbase transceiver station.

Dalam pemasangan dan penempatan towerBase transceiver station(BTS) berstatussewa dengan harapan proses pembangunan tower lebih mudah dan cepat. Menyewa lahan / tanah dibutuhkan perjanjian secara tertulis untuk mengantisipasimasalah yang muncul dikemudian hari. Penelitian ini dilakukan **bertujuanuntuk** mengetahui prosesperjanjian sewa-menyewa lahan untuk penempatan lokasi menara/towerBTS (base transceiver station) telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata, dan perjanjian sewa-menyewa lahan untuk penempatan menara/towerBTS (base transceiver station) udah sesuai dengan surat keputuan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009.

Penulisan skripsi ini menggunakan **metode penelitian** hukum: Spesifikasi Penelitian, Metode pendekatan, Tahap Penelitian, Pengumpulan Data adalah studi dokumen dan yaitu menelusuri literature-literatur berupa perjanjian sewa menyewa, buku-buku, jurnal, majalah, perundang-undangan, berita acara kesepakatan para pihak.

Berdasarkan **hasil penelitian** bahwa PT Indosat Tbk tidak membuat perjanjian yang sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata dan melanggar peraturan menteri pasal 11 ayat 2 huruf (g) (**Kesimpulan**) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak boleh diabaikan dalam setiap kali PT. INDOSAT Tbk akan membangun menara telekomunikasi yang baru, agar PT, INDOSAT Tbk tidak melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.

Pembangunan Fisik, perizinan, dan perjanjian sewa menyewa antara PT. INDOSAT Tbk dengan warga harus sesuai Peraturan Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi, serta peraturan perundang-undangan lainnya agar semuanya terlaksana dengan baik tidak menimbulkan kerugian ataupun perkara hukum dikemudian hari.

Pembimbing :

Prof. Kuntoro, S.H.,M.H.,Ph.D.

DR. H Erwin Owan Hermansyah Soetoto, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

COVER DALAM	i
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vi
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Dan Perumusan Masalah	12
C. Kerangka Teoritis, Konsepsional Dan Pemikiran	15
D. Metode Penelitian.....	17
E. Sistematika Penulisan	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Merupakan Sumber Perikatan.....	21
1. Pengertian perjanjian.....	21
2. Jenis-jenis perikatan.....	24
3. Jenis-jenis perjanjian.....	26
4. Asas-asas perjanjian.....	27
B. Syarat-Syarat Sahnya Pejanjian Sewa Menyewa	31
1. Pengertian sewa menyewa	31
2. Hak dan kewajiban para pihak	33
3. Hak dan kewajiban pihak penyewa.....	34
4. Jenis-jenis sewa menyewa	39
5. Syarat-syarat sewa menyewa	40

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Posisi Kasus.....	46
B. Dasar Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan.....	71
C. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	75

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

A. Perjanjian sewa – menye wa lahan untuk penempatan lokasi menara/tower BTS (<i>base transceiver station</i>) dikaitkan dengan syarat syahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	77
B. Perjanjian sewa – menye wa untuk penempatan me nara/tower BTS (<i>base transceiver station</i>) dikaitkan dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 tahun 2009 tentang pembangunan dan penggunaan bersama me nara telekomunikasi.	88

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	112
B. Saran.....	113

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN-LAMPIRAN