

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat di kuasai oleh manusia itu terbatas sekali, sedangkan manusia memerlukan terhadap tanah senantiasa bertambah. selain bertambahnya manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk sarana perhubungan.

Dengan demikian semakin lama di rasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan semakin bertambah. Untuk itu tidak heran kalau harga tanah semakin meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan.

Untuk memperoleh tanah dapat dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pembebasan /pelepasan hak dan pencabutan hak atau pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan jual-beli. Pemindahan

hak/peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, meliputi antara lain: jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemisahan /pembagian hak bersama dan pemasukan dalam perusahaan.

Perkataan jual-beli dapat di artikan, seorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang di kehendaki secara sukarela.

Menurut Boedi Harsono:

“Menurut Hukum Adat perbuatan pemindahan hak jual-beli, hibah, tukar-menukar merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”.Jual-beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saatn bersamaan secara tunai.<sup>1</sup>

Pengertian jual-beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengtan mana penjual mengingatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengingatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah di sepakati.

Sejak di undagkan dan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tshun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria dan dimuat dalam lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, pada Tanggal 24 september 1960 yang lebih dikenal dengan pokok-pokok agraria ( UUPA ), maka ketentuan yang diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, telah di cabut dan tidak berlaku lagi.

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agrarian ini, maka hilanglah “dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (unifikasi) di bidang hukum

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, Buku*Harun Al Rosyid*, Sekilas Tentang Jual-beli Tanah berikut peraturan-peraturannya,Jakarta:Ghalia Indonesia,1986, hlm. 51.

agraria di Negara Indonesia pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, melainkan pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintahan Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan jual-beli harus membuktikan dengan suatu akta yang di buat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), Sebagaimana di nyatakan dalam pasal 37 ayat (1) yaitu :

“peralihan atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karna lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku”.<sup>2</sup>

Hal ini di perkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), Dalam pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukanya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukm ini”.

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, himpunan peraturan – peraturan hutum tanah, Jakarta:Djambatan,2002, hlm. 538-539.

Jadi jual-beli atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ). Hal demikian sebagai bukti, bahwa telah terjadi jual-beli suatu hak atas tanah selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) membuat akta jual-belinya, yang kemudian diikuti dengan pendaftaranya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat di pungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).Perbuatan “jual-beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih nama pemilik yang lama( penjual ).

Pembangunan yang sedang berjalan saat ini, tidak dapat terlepas dari kebutuhan sarana dan prasarana pendukung dalam segala bidang. Salah satunya adalah sektor telekomunikasi yang berperan penting dalam program pembangunan, adapun ketersediaan sarana dan prasarana komunikasi merupakan aspek penunjang keberhasilan pembangunan.

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<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup>Republik Indonesia, Pasal 3 Undang-Undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi

Penggunaan jaringan dan jasa telekomunikasi baik untuk kegiatan bisnis maupun untuk kegiatan sehari-hari sudah merupakan kebutuhan pokok bagi masyarakat Indonesia.

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.

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.

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.<sup>4</sup> Pesawat telepon sebagai sarana penting telekomunikasi pertama kali

---

<sup>4</sup>Gauzali Saydam, *Teknologi Telekomunikasi Perkembangan dan Aplikasi*, Bandung: CV. Alfabeta, 2005, hal. 3

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 berupa pesawat bergerak (*mobile phone*), yang istilah populernya di media massa disebut “*Handphone*” atau HP dan dikenal dengan bahasa Indonesianya adalah telepon seluler. Selain sebagai kebutuhan, kepemilikan telepon seluler juga sudah menjadi bagian dari gaya hidup. Apabila dilihat dari ke efisiennya telepon Selain sebagai kebutuhan, kepemilikan telepon seluler juga sudah menjadi bagian dari gaya hidup. Apabila dilihat dari ke efisiennya telepon 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. Pada tahun 2003 masuk teknologi nirkabel CDMA

(*Code Division Multiple Access*) yang akhir-akhir ini pasarnya mulai tumbuh dan berkembang.

Bidang telekomunikasi saat ini adalah bisnis yang menjanjikan untuk meraup keuntungan dan banyak menarik para pelaku bisnis yang sebenarnya berawal non bisnis telekomunikasi beralih untuk menggeluti 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 pelaksanaan pembangunan jaringan, maupun penyedia jaringan makin bergairah dan bersaing untuk mendapatkan pelanggan dengan memberikan kemudahan dan harga pun semakin bersaing.

Dalam peningkatan layanan operator seluler adanya penambahan kapasitas jaringan serta mengimplementasikan teknologi, perusahaan *operator seluler* pertama di Indonesia SATELINDO yaitu sebagai pemain terbesar operator GSM dan pemimpin pasar saat itu 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. 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 ketidakadanya jaringan dengan memperluas jaringan sinyal sehingga mereka yang dipelosok daerah pun 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 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 kemudian pada tahun 1979 Indosat mengoperasikan antena 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 izin 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* di berbagai tempat di Indonesia dengan perkiraan perusahaan tersebut yang memiliki banyak menara/*tower* BTS pasti dapat memberikan layanan komunikasi yang lebih baik kepada pelanggannya dibanding perusahaan komunikasi yang sejenis tetapi jumlah menara/*tower* BTS nya lebih sedikit.

Pembangunan menara/*tower* 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 menara/*tower* BTS sebanyak mungkin dengan tujuan memperluas wilayah pelayanannya.

Pembangunan menara/*tower* BTS membutuhkan investasi dana yang mahal karena biaya untuk mendirikan satu menara/*tower* BTS diperlukan biaya hingga milyaran rupiah yang salah satunya meliputi biaya pengadaan lahan atau tempat untuk mendirikan menara/*tower* BTS, biaya pengadaan dan pemasangan jaringan perangkat dan fisik bangunan menara/*tower* 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 menara/*tower* BTS dan pergantian jaringan perangkat BTS yang rusak atau usang.

Ketersediaan lahan dan bangunan untuk Infrastruktur menara/*tower* telekomunikasi merupakan salah satu pendukung yang utama dalam penyelenggaraan telekomunikasi yang vital, kebutuhan lahan atau atap bangunan yang dimiliki oleh perorangan atau Badan usaha menjadi hal yang penting untuk menempatkan menara/*tower Base Transceiver Station* (BTS) dengan sistem sewa kepada perorangan atau Badan usaha tersebut. Dalam kegiatan sewa menyewa untuk penempatan *Tower Base Transceiver Station* (BTS) sering terjadi masalah baik itu dengan Pemilik tanah atau pengelola bangunan (*Building Management*) sebagai pengelola bangunan atau dengan lingkungan setempat mengenai keberadaan menara/*tower* tersebut.

Dengan sistem sewa menyewa yang dilakukan saat ini, sering terjadi permasalahan yang muncul seperti sengketa kepemilikan tanah, konflik internal pemegang hak atas tanah yang berupa tanah waris, adanya komplek dari lingkungan dengan keberadaan menara/*tower*, tidak terbitnya izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota setempat sesuai RUTR (Rencana Umum Tata Ruang)

Setiap perusahaan seluler dalam menyewa lahan harus bersikap hati-hati, luwes dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan, yaitu kepentingan pemilik lahan untuk mendapatkan uang sewa dan kepentingan operator seluler yang membutuhkan tanah atau bangunan untuk menempatkan menara/*tower* BTS, sehingga perlu

adanya pendekatan kepada pemilik tanah maupun masyarakat sekitar atau radius yang akan didirikan menara/*tower* BTS. Permasalahan tersebut tampak pada kasus-kasus yang terjadi di daerah Kuningan dan Cianjur misalnya, masyarakat daerah tempat rencana pendirian menara/*tower* BTS melarang pembangunan menara dengan alasan atau sebagai isu yang beredar 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/*tower* telekomunikasi di Indonesia.

Demi efisiensi dan efektifitas penggunaan ruang, maka menara harus digunakan secara bersama dengan tetap memperhatikan kesinambungan pertumbuhan industri telekomunikasi.<sup>5</sup> Oleh karena itu, selanjutnya dikeluarkan surat keputusan bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, Nomor:18 Tahun 2009, Nomor:07/PRT/M/2009, 19/PER/M/KOMINFO/03/2009, Nomor:3/P/2009 tanggal 30 Maret 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi, saat ini muncul permasalahan baru mengenai Perjanjian sewa menyewa antara Operator telekomunikasi dengan pemilik lahan, *building management* dan lingkungan warga masyarakat terdekat dengan keberadaan menara/*tower* BTS, Berdasarkan hal diatas, maka pada

---

<sup>5</sup>Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor : 02/PER/M.KOMINFO/03/2008, BAB II Pembangunan Menara, Pasal 2

kesempatan kali ini penyusun skripsi akan mengadakan penelitian sebagai gambaran dimana harus memahami dasar-dasar perjanjian yang diperjanjikan dan memahami peraturan menteri tersebut, dengan ini penulis dalam menyusun skripsi akan memberikan judul “PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA 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 KASUSPUTUSAN NOMOR: 423/PDT.G/2012/PN.JKT.PST)”

## **B. Identifikasi Dan Perumusan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis akan mengidentifikasi masalah yang berhubungan dengan putusan bersama tiga menteri nomor 19 tahun 2009 Tentang pedoman pembangunan dan penggunaan bersama menara telekomunikasi serta membahas mengenai sewa – menyewa dan perjanjian.

### **2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan Identifikasi masalah tersebut diatas, dalam penulisan skripsi ini terdapat beberapa permasalahan yang akan dibahas, antara lain sebagai berikut:

- a. Apakah perjanjian sewa-menyewa lahan untuk penempatan lokasi menara/towerBTS ( *base transceiver station* ) telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata ?
- b. Apakah perjanjian sewa-menyewa lahan untuk penempatan menara/towerBTS ( *base transceiver station* ) sudah sesuai dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi ?

### **3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

#### **a. Tujuan Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini memiliki tujuan penelitian, antara lain sebagai berikut :

- 1). Untuk mengetahui perjanjian sewa-menyewa lahan untuk penempatan lokasi menara/towerBTS ( *base transceiver station* ) telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata.
- 2). Untuk mengetahui perjanjian sewa-menyewa lahan untuk penempatan menara/towerBTS ( *base transceiver station* ) udah sesuai dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

#### **b. Manfaat Penelitian**

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1). Manfaat Teoritis

a). Diharapkan dapat mengerti dan memahami mengenai perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara/*tower* BTS dengan dihubungkannya surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

b). Diharapkan dapat menyelesaikan masalah antara perusahaan provider dengan pihak lainnya mengenai perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara/*tower* BTS dengan dihubungkannya surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

### 2). Manfaat Praktis

a). Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran atau masukan pada para praktisi hukum, mahasiswa, penegak hukum, dan operator telekomunikasi yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara/*tower* BTS.

b). Diharapkan hasil penelitian dapat memberikan masukan kepada pembuat kebijakan dan memberikan masukan kepada pihak perusahaan operator telekomunikasi mengenai harus ditaatinya hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa serta mentaati aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah berupa surat keputusan

bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

## C. Kerangka Teoritis, Konsepsional Dan Pemikiran

### 1. kerangka Teoritis

Menara telekomunikasi merupakan salah satu infrastruktur pendukung yang utama dalam penyelenggaraan telekomunikasi yang vital dan memerlukan ketersediaan lahan, bangunan dan ruang udara. Dalam rangka efektifitas dan efisiensi penggunaan menara telekomunikasi harus memperhatikan faktor keamanan lingkungan, kesehatan masyarakat dan estetika lingkungan.

Kebutuhan lahan atau atap bangunan yang dimiliki oleh perorangan atau Badan usaha menjadi hal yang penting untuk menempatkan menara/*towerBase Tranciever Station* (BTS) dengan sistem sewa kepada perorangan atau badan usaha tersebut.

Dinamakan Perjanjian Obligator 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.<sup>6</sup>

---

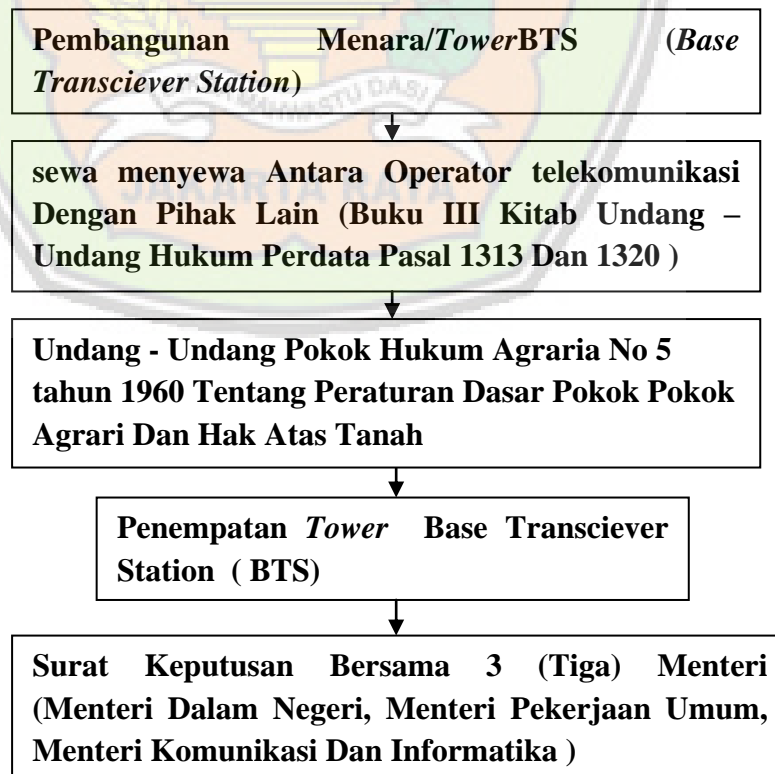
<sup>6</sup>Sudikno Mertokusumo, *Diktat Kursus Hukum Perikatan*, Ujung Pandang: 1988, hlm. 1.

## 2. Kerangka Konsepsional

a. sewa- menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya ( pasal 1548 KUHPer ).

b. Istilah perjanjian di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

## 3. Kerangka Pemikiran





## D. Metode Penelitian

Dalam usaha memperoleh data sebagai bahan pembahasan dan analisis, penulis menggunakan langkah-langkah penelitian yang akan diuraikan sebagai berikut:

### 1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan bersifat “deskriptif analitis” yaitu memberi gambaran mengenai ketentuan asas dan tujuan penyelenggaraan telekomunikasi di Indonesia dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

### 2. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah “yuridis normatif” yaitu penelitian asas-asas dan perbandingan hukum, faktor-faktor atau unsur-unsur yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa antara operator telekomunikasi dengan pemilik lahan dengan dihubungkan surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

### 3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data sekunder yaitu :

- a. Bahan hukum primer yaitu Undang-undang Nomor 36 Tahun 1999 Tentang Telekomunikasi, surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri

Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

- b. Bahan hukum Sekunder yaitu karya ilmiah
- c. Bahan hukum Tersier yaitu kepustakaan (*library research*).

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder adalah studi dokumen yaitu menelusuri literature-literatur berupa perjanjian sewa menyewa, buku-buku, jurnal, majalah, perundang-undangan, berita acara kesepakatan para pihak.

#### 5. Analisis Data

Setelah data terkumpul, kemudian dilakukan analisis dengan metode analisis kualitatif, artinya analisis data dan permasalahan berupa uraian-uraian yang sistematis tanpa mempergunakan angka-angka, bagan-bagan, maupun rumus-rumus statistik dan sistematis

#### 6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder dilakukan di Bekasi.

### **E. Sistematika Penulisan**

Dalam melakukan penelitian ini, penulisan membuat penelitian ini dalam 5 (lima) Bab, yaitu antarlain sebagai berikut:

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, dan kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan landasan teori yang akan digunakan sebagai acuan penelitian dan analisis hasil penelitian pada bab-bab selanjutnya, yaitu hal pengertian tentang Perjanjian, sewa menyewa, sengketa, Lahan dan Telekomunikasi.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian, pada bab ini akan dijelaskan hasil penelitian yaitu peran pemerintah pusat dalam pengaturan sewa menyewa tanah untuk penempatan lokasi BTS dihubungkan dengan surat keputusan bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

## BAB IV

### PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan dijelaskan hasil penelitian yang kemudian dibahas dengan landasan teori yang telah dituangkan dalam Bab II. Diikuti dengan analisis atas temuan hasil penelitian.

## BAB V

### PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran, sebagai akhir dari penelitian ini, dimana akan disarankannya pembahasan hasil penelitian untuk menjawab tujuan dilaksanakannya penelitian, dilaksanakannya penelitian ini.

