

**ANALISIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH GUNA  
PENDIRIAN MENARA TELEKOMUNIKASI *TOWER COMBAT* OLEH  
PT TELKOM INDONESIA TBK**

**Mitha Puspita Ningtyas<sup>1</sup>, Dina Haryati Sukardi<sup>1</sup>, Diah Ayu  
Setiyo<sup>2</sup>**

**<sup>1</sup>Univeristas Mitra Indonesia, <sup>2</sup>Universitas Sang Bumi Ruwa  
Jurai**

**Email: mithapuspita.student@umitra.ac.id\*,  
dinaharyati@umitra.ac.id**

**Abstrak**

Penelitian ini membahas dan mengkaji tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah guna pendirian menara telekomunikasi tower combat oleh PT Telkom Indonesia Tbk. serta hambatan yang ada dalam proses sewa menyewa tanah guna pendirian menara telekomunikasi tower combat oleh PT Telkom Indonesia Tbk. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah guna pendirian tower combat oleh PT Telkom Indonesia Tbk dilaksanakan dalam bentuk tertulis, sehingga dengan bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum. Sebelum membuat perjanjian PT Telkom Indonesia Tbk akan mengadakan verifikasi dan legalisir dokumen tanah yang akan disewa mengantisipasi tidak terjadi sengketa dikemudian hari dan dukungan hukum dari Kantor Pusat. Dalam proses sewa menyewa tanah guna pendirian tower combat oleh PT Telkom Indonesia Tbk terjadi beberapa hambatan diantaranya terkait perizinan dengan instansi dari otoritas setempat terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower, kemudian adanya hambatan dari masyarakat sekitar tower dan pemilik tanah yang disewa dan pihak ketiga yang berkepentingan. Saran dalam penelitian ini adalah dalam melaksanakan proses sewa menyewa tanah guna pendirian tower combat ini, pihak PT Telkom Indonesia Tbk dapat lebih mempertimbangkan resiko-resiko yang terjadi baik resiko teknis maupun resiko sosial dari pembangunan tower combat tersebut agar dapat mengurangi kerugian warga akibat dampak dari pembangunan tower combat oleh PT Telkom Indonesia Tbk. Selain itu, untuk meminimalisir hambatan-hambatan yang terjadi saat pelaksanaan sewa menyewa tanah guna pendirian tower combat, PT Telkom Indonesia Tbk 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.

**Kata kunci:** Perjanjian sewa menyewa tanah, Tower combat.

## A. LATAR BELAKANG

Dewasa ini peranan telekomunikasi dirasakan tak ubahnya sebagai urat nadi yang memperlancar jalannya kehidupan masyarakat, pemerintahan, dan usaha-usaha pembangunan. Pengembangan telekomunikasi di Indonesia pada akhir-akhir ini dipacu dengan cepat untuk mengimbangi kecepatan lajunya perkembangan di sektor-sektor kehidupan lain, seperti ekonomi, keuangan, perbankan, sosial politik, dan sosial budaya. (Saydam, 2019:42).

Untuk meningkatkan kapasitas dan kualitas pelayanannya, Perusahaan-perusahaan operator seluler pun semakin gencar membangun menara telekomunikasi di berbagai daerah. Tower telekomunikasi *Compact Mobile Base Station* (COMBAT) sangat diperlukan untuk menanggulangi masalah trafik komunikasi di jalur padat, digunakan juga untuk menunggu tower permanen siap beroperasi.. Oleh karena itu pembangunan menara telekomunikasi merupakan suatu keharusan bagi pelaku usaha operator seluler.

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. Hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu “*atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum*”.

Salah satu hak atas tanah yang lahir dari hak milik adalah hak sewa untuk bangunan atau dengan kata lain, hak milik dapat dibebani dengan hak sewa untuk bangunan. Hak sewa untuk bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf e UUPA dan diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Tanah hak milik yang tidak ada bangunan di atasnya dapat disewakan untuk jangka waktu tertentu oleh pemiliknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang lahir dari penyewaan tanah hak milik adalah hak sewa untuk bangunan (Santoso, 2018:333).

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa. (R. Subekti, 2012:9).

Pemilik bangunan selama jangka waktu perjanjian tersebut diwajibkan untuk memenuhi beberapa persyaratan yang ditetapkan oleh pihak operator telekomunikasi yang cenderung tidak berpihak kepada pemilik bangunan, seperti menyediakan akses

penuh terhadap objek sewa selama dua puluh empat jam setiap hari kepada operator telekomunikasi.

Selain itu pemilik bangunan juga dihadapkan pada risiko seandainya menara yang dibangun operator telekomunikasi tersebut tumbang ataupun terjadi musibah yang mengancam keselamatan jiwa dan keberadaan bangunan milik pihak yang menyewakan tersebut. Kemungkinan terjadinya risiko tersebut bisa menimpa langsung pihak pemilik bangunan sendiri ataupun pihak ketiga yang berada di sekitar lokasi menara telekomunikasi tersebut karena lokasi pendirian menara tersebut yang berada di tengah wilayah permukiman masyarakat.

Permasalahan diatas dapat menjadi gambaran bagi pengembangan jaringan telekomunikasi, khususnya yang menggunakan menara telekomunikasi, di Indonesia. Atas hal tersebut, maka di butuhkan pemahaman dan pengetahuan tentang aturan hukumnya untuk dapat memperoleh tanah yang akan di gunakan untuk pembangunan menara tower Combat baik dalam bentuk perjanjian jual beli tanah, sewa menyewa tanah, dan pemberian ganti rugi saat melakukan perjanjian dengan pihak terkait dalam keperluan sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pembangunan Menara tower Combat.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Guna Pendirian Menara Telekomunikasi Tower Combat Oleh PT Telkom Indonesia Tbk.**

Menurut Guntur B Gorbachev selaku Manager *Legal Officer* pada PT. Telkom Indonesia Tbk bahwa Sebelum perjanjian sewa tanah tersebut dilaksanakan, Perusahaan Telekomunikasi mengadakan verifikasi dokumen tanah yang akan disewa yaitu:

- 1) Permintaan *copy* dokumen kepemilikan tanah, yaitu berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha (*Letter D* atau C).
- 2) Dokumen-dokumen pendukung perijinan, yaitu berupa:
  - a. Ijin Mendirikan Pembangunan (IMB), dan
  - b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 3) Asli dokumen agar dapat dilihat (*on the spot*)
- 4) Pelacakan dokumen ke kantor Arsip Nasional atau Daerah.

Setelah proses verifikasi selesai maka tahap selanjutnya yang dilaksanakan sebelum mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT Telkom Indonesia Tbk agar mengantisipasi agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari yaitu melakukan legalisir dokumen tanah. Tahapannya berupa:

- 1) Legalisir ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memastikan keaslian kepemilikan, luas tanah dan gambar situasi dengan data yang ada di BPN. Dalam

- proses ini, dapat di bantu oleh Notaris yang ditunjuk perusahaan sekaligus untuk melakukan pengecekan Hak Tanggungan.
- 2) Melaksanakan pengecekan 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) Memeriksa ke kantor instansi terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower.
  - 4) Melaksanakan pengecekan ke Pengadilan Negeri setempat, untuk melakukan melihat apakah status tanah yang akan disewa oleh PT Telkom Indonesia Tbk tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak.

Setelah melaksanakan beberapa tahap pengecekan terkait pertanahan, tahapan selanjutnya yaitu tahapan yang berkaitan tentang pembangunan dan pendirian Tower telekomunikasi *Compact Mobile Base Station* (COMBAT) ditanah yang akan disewa oleh PT Telkom Indonesia Tbk. Dokumen yang dibutuhkan dalam pembangunan dan pendirian Tower COMBAT diantaranya:

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

Untuk mendapatkan Izin Stasiun Radio, pemohon yang dalam hal ini PT. Telkom Indonesia Tbk harus terlebih dahulu mendapatkan Izin Prinsip Penyelenggaraan (IPP) Penyiaran dari Menteri Komunikasi dan Informatika. Setelah mendapatkan Izin Prinsip Penyelenggaraan (IPP) Penyiaran kemudian mengajukan permohonan ISR secara tertulis dengan mencantumkan salinan akta pendirian badan hukum beserta salinan pengesahan dan akta perubahan terakhir. Selain itu perangkat yang digunakan telah memiliki sertifikat dan pemohon telah memiliki data administrasi dan data teknis secara lengkap dan benar. Selanjutnya, permohonan tertulis tersebut ditujukan kepada Direktur Operasi Sumber Daya dan Perangkat Pos dan Informatika, Kementerian Komunikasi dan Informatika.

Setelah semua tahapan tersebut terpenuhi, PT Telkom Indonesia Tbk melalui Kantor Pusat mengadakan dukungan hukum yaitu dengan cara:

- 1) Penyediaan dokumen hukum, seperti surat kuasa, pendapat hukum, dan panduan perjanjian standar.

- 2) Penyimpanan dokumen secara terpusat yang berupa *copy* 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 langsung.

Berdasarkan dukungan dari Kantor Pusat tersebut maka perjanjian sewa menyewa tanah dibuat dalam bentuk standar, karena konsep perjanjian dibuat oleh PT Telkom Indonesia Tbk tetapi telah disetujui oleh pemilik tanah. Perjanjian sewa menyewa tersebut terdiri dari 16 Pasal, memuat Pasal 1 tentang Obyek Persewaan; Pasal 2 tentang Jangka Waktu Sewa; Pasal 3 tentang Harga Sewa; Pasal 4 tentang Cara Pembayaran; Pasal 5 tentang Kewajiban dan Tanggung Jawab Pihak Kedua; Pasal 6 tentang Kewajiban dan Tanggung Jawab Pihak Pertama; Pasal 7 tentang Pajak Pajak; Pasal 8 tentang Jaminan Jaminan; Pasal 9 tentang Gangguan Dari Pihak Ketiga; Pasal 10 tentang Pengakhiran dan Perpanjangan Sewa Menyewa; Pasal 11 tentang Asuransi; Pasal 12 tentang *Force Majeure*; Pasal 13 tentang Berita Acara Serah Terima; Pasal 14 tentang Penyelesaian Perselisihan; Pasal 15 tentang Pemberitahuan; Pasal 16 tentang Ketentuan Lain Lain. Berdasarkan isi perjanjian sewa menyewa tanah ini dapat diketahui ketentuan yang ditur sebagai berikut:

#### 1) Tanah Yang Disewa

PT Telkom Indonesia Tbk. 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 Telkom Indonesia Tbk. 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 yang menyatakan:

*“Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”*

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pemilik barang (yang menyewakan).

#### 2) Jangka Waktu Berlakunya Perjanjian

Mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa tanah diatur dalam Pasal 2 Perjanjian sewa Menyewa tanah antara PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 akibatnya sewa yang diatur dalam pasal yang lalu”*

### 3) Harga sewa dan cara pembayarannya

Harga sewa untuk tanah yang disewa sesuai dengan persetujuan antara PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk melalui transfer ke rekening pemilik tanah.

Apabila PT Telkom Indonesia Tbk dan pemilik tanah menghendaki memperpanjang 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 Telkom Indonesia Tbk.

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

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

*“Penyewa harus menepati dua kewajiban utama :*

*1e “Untuk memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang 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 Telkom Indonesia Tbk yang disebabkan karena kebakaran atau karena lain kecuali hal tersebut dapat dibuktikan karena kesalahan dan atau kelalaian pemilik tanah maka PT. Telkom Indonesia Tbk membebaskan pemilik tanah dari tuntutan dan ganti rugi atas kehilangan dan kerugian yang dialami PT Telkom Indonesia Tbk, hal ini sesuai dalam Pasal 5 ayat (3).

Dalam Pasal 5 ayat (5) dan (6), dinyatakan bahwa PT Telkom Indonesia Tbk 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 Tower COMBAT milik Telkom Indonesia Tbk yang ada didalam tanah miliknya, maka PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 maupun fasilitas milik PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk. 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 Telkom Indonesia Tbk yang berhak atas tanah yang disewa selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Telkom Indonesia Tbk terbebas dari tuntutan dan gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah. Apabila hal itu terjadi maka PT Telkom Indonesia Tbk berhak mengakhiri perjanjian sewa tanah tersebut. Ketentuan dalam perjanjian tentang Pemilik tanah selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Telkom Indonesia Tbk 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 barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”*

Apabila pemilik tanah berniat mengalihkan tanah yang disewa oleh PT Telkom Indonesia Tbk sebelum perjanjian sewa berakhir, maka PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk. 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 Telkom Indonesia Tbk, diatur dalam Pasal 10, perjanjian ini akan berakhir apabila:

- a. Lewatnya jangka waktu sewa dan PT Telkom Indonesia Tbk dan pemilik tanah tidak memperpanjang sewa tanah tersebut.
- b. Pemilik tanah mengakhiri perjanjian sewa menyewa sebelum lewatnya jangka waktu sewa dengan konsekwensinya PT Telkom Indonesia Tbk 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”.*

Ketentuan dalam Pasal 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

*“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 Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk 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 semu biaya yang telah dikeluarkan dan kerugian PT Telkom Indonesia Tbk, Pasal 8 ayat 3 butir B, perjanjian sewa antara PT Telkom Indonesia Tbk 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 tenang dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”*

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

#### 10) Asuransi dan *force majeure*

PT Telkom Indonesia Tbk, akan mengasuransikan barang dan kekayaan milik pihak kedua yang ada pada tanah terhadap kehilangan dan kerusakan. PT Telkom Indonesia Tbk 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.

Ketentuan dalam 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.

#### 11) Berita Acara Serah Terima

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

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)).

13) Pemberitahuan

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

14) Ketentuan-Ketentuan Lainnya

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

## **2. Hambatan Dalam Proses Sewa Menyewa Tanah Guna Pendirian Menara Telekomunikasi Tower Combat Oleh PT Telkom Indonesia Tbk.**

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh PT Telkom Indonesia Tbk dengan pihak pemilik tanah untuk pembangunan menara telekomunikasi pada umumnya adalah perjanjian sewa-menyewa di bawah tangan yang format perjanjiannya telah disediakan oleh PT Telkom Indonesia Tbk dan dalam hal ini, pemilik tanah adalah pihak yang pasif yakni hanya dapat menerima terhadap klausul-klausul yang telah ada di dalam perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara PT Telkom Indonesia Tbk dengan pemilik tanah dilangsungkan sebelum menara didirikan, dengan melalui beberapa tahapan seperti negosiasi yakni untuk menentukan luas tanah yang akan disewa, harga sewa dan masa sewa yang nantinya dituangkan dalam Berita Acara Negosiasi (BAN) dan dilanjutkan dengan penandatanganan Berita Acara Kesepakatan (BAK) jika terjadi kesepakatan. Proses selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian. Pemilik tanah diminta untuk membubuhi paraf pada setiap lembar perjanjian sebagai bentuk bahwa pemilik tanah telah mengerti, dan menyetujui setiap klausul-klausul perjanjian.

Dalam proses sewa menyewa tanah untuk pendirian Tower COMBAT yang dilakukan kadang terjadi hambatan-hambatan karena pendirian Tower COMBAT 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.

Berdasarkan wawancara dengan Guntur B Gorbachev selaku Manager Legal Officer pada PT. Telkom Indonesia Tbk, menyatakan jika hambatan-hambatan yang sering kali terjadi yakni permasalahan sengketa pembangunan tower yang mana permintaan kompensasi dari masyarakat sekitar yang merasa terganggu dengan keberadaan Tower COMBAT PT. Telkom Indonesia Tbk. Selain itu adanya permasalahan terkait Ijin Gangguan atau Hinder Ordonantie (HO) yang sulit dikeluarkan oleh pejabat dilokasi keberadaan Tower COMBAT PT Telkom Indonesia Tbk.

Berdasarkan keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa hambatan dalam proses sewa menyewa lahan yang dilakukan untuk pendirian Tower Compact Mobile Base Station (COMBAT) yang dilakukan PT Telkom Indonesia Tbk, sebagian besar yang muncul adalah permasalahan dengan warga dan tentang perijinan. Dalam hal ini, penulis mengklasifikasikan hambatan-hambatan dalam proses sewa menyewa tanah karena pendirian Tower Compact Mobile Base Station (COMBAT) yang dilakukan PT Telkom Indonesia Tbk menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

1. Dengan instansi pemerintah dan swasta yang terkait

Yang dimaksud instansi disini adalah instansi yang memberi ijin dalam pendirian Compact Mobile Base Station (COMBAT), 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 Telkom Indonesia Tbk telah menyewa tanah yang akan didirikan Compact Mobile Base Station (COMBAT) dengan asumsi semua persyaratan pendirian COMBAT 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 Telkom Indonesia Tbk yang tidak berkompeten dalam masalah permohonan perijinan tersebut seperti, person dari PT Telkom Indonesia Tbk 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.

2. Dengan masyarakat sekitar pendirian COMBAT

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

Hambatan lain dari masyarakat biasanya dengan alasan bahwa Compact Mobile Base Station (COMBAT) tidak sesuai Ijin Gangguan atau HO (Hinder Ordonantie), ketidaknyamanan masyarakat sekitar dan masyarakat menyatakan bahwa dengan pendirian Tower COMBAT, dan mereka atau lingkungannya tidak mendapatkan kontribusi apapun

dari pendiriaannya.

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 Telkom Indonesia Tbk dengan yang menyewakan tanah, yaitu Apabila pemilik tanah mengetahui dalam pemasangan dan pengoperasian peralatan PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk.

3. Dengan pemilik tanah yang disewa dan pihak ketiga

Selain dari warga dan instansi pemerintah yang terkait dalam pendirian Compact Mobile Base Station (COMBAT) yakni hambatan yang datang dari pemilik tanah yang disewa oleh PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk, baik sengketa karena pewarisan maupun sengketa karena adanya hak tanggungan dengan pihak ketiga.

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 imbang, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada si pemilik”

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

Ketentuan dalam perjanjian tentang Pemilik tanah selama jangka waktu sewa dan menjamin PT Telkom Indonesia 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 tenang dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”

PT Telkom Indonesia Tbk 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 Telkom Indonesia Tbk sebelum perjanjian sewa berakhir, maka PT Telkom Indonesia Tbk adalah pihak yang akan diutamakan untuk membeli tanah yang disewa tersebut.

Dalam hal penyelesaian hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah Untuk Pendirian Compact Mobile Base Station (COMBAT), berdasarkan wawancara dengan Guntur B Gorbachev selaku Manager Legal Officer pada PT. Telkom Indonesia Tbk menyebutkan jika dilaksanakan penyelesaian dengan melakukan sosialisasi dan pemahaman terhadap warga sekitar pendirian Tower COMBAT terkait kekhawatiran warga terutama tentang adanya radiasi atau dampak terhadap barang elektronik milik warga sekitar ataupun terkait bahkan kekhawatiran apabila suatu saat tower tersebut roboh.

Sedangkan untuk hambatan dengan pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah yang disewa oleh PT Telkom Indonesia Tbk, diselesaikan dengan cara para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar win-win solution secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Apabila jalan musyawarah gagal dicapai dengan PT Telkom Indonesia Tbk maka dengan terpaksa diselesaikan perselisihan yang dimaksud melalui pengadilan negeri setempat.

### **C. PENUTUP**

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah guna pendirian menara telekomunikasi Compact Mobile Base Station (COMBAT) oleh PT Telkom Indonesia Tbk dilaksanakan dalam bentuk tertulis, sehingga dengan bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum. Sebelum membuat perjanjian PT Telkom Indonesia Tbk akan mengadakan verifikasi dan legalisir dokumen tanah yang akan disewa mengantisipasi tidak terjadi sengketa dikemudian hari dan dukungan hukum dari Kantor Pusat.

Dalam proses sewa menyewa tanah guna pendirian menara telekomunikasi Compact Mobile Base Station (COMBAT) oleh PT Telkom Indonesia Tbk terjadi beberapa hambatan diantaranya terkait perizinan dengan instansi dari otoritas setempat terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower, kemudian adanya hambatan dari masyarakat sekitar tower dan pemilik tanah yang disewa dan pihak ketiga yang berkepentingan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Budiono Herlin. (2019). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*. Jakarta : Balai Pustaka.
- H.R Daeng Naja, (2019), *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Bandung, PT Cipta Aditya Bakti.
- J. Satrio. (2019). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Buku II. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almmanshur. (2016). *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz
- Mariam Darus. 2021. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: PT. Alumi Bandung.
- Masrukhin. (2015). *Metodologi Penelitia Kualitatif Metodologi Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Kudus: Media ilmu Press
- Mochtar Kusumaatmadja. (2015). *Pengertian Ilmu Hukum*. PT. Alumni, Bandung
- P.N.H Simanjuntak. (2019). *Hukum Perdata Indonesia*. Prenada media Group, Jakarta.
- Putra Jaya. (2020). *Politik Hukum*. Semarang: Undip Press.
- Salim MS. (2022). *Hukum Kontrak. Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti. (2006). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Penerbit Press Citra Aditya Bakti
- Subekti. (2017). *Pokok-Pokok Hukum Perdata* . Jakarta: PT. Intermasa.
- Sudikno. (2019). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Sugiyono. (2015). *Metodologi Penelitian Metodologi Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta

### Jurnal

- Hamdani, Wahyu. (2019). “*Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (Studi Perjanjian PT. XL AXIATA Tbk)*.” Universitas Mataram Repository.
- Radityo, Mochamad Erwin. (2020). “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pemasangan Base Transceiver Station*.” Jurnal Ilmiah “DUNIA ILMU” Vol. 4 (No. 1).
- Santoso, Urip. (2018). *Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian*, Yuridika: Volume 33 No. 2
- Sawaleo, Iskandar. (2018). “*Perjanjian Penggunaan Rooftop Antara Perusahaan Telekomunikasi Dengan Pemilik Bangunan Di Kota Medan*.” *Premise Law Jurnal* Vol. 3.
- Sukardi, Dina Haryati, dkk. (2020). *Pengetahuan Hukum Warga Dalam Memahami Sengketa Hak Milik Atas Tanah Melalui Pemanfaatan Lembaga Bantuan Hukum*. ANDASIH Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat. Vol. 1, No. 1