

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan sarana dan prasarana yang terus dilakukan dalam segala bidang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dan pemerataan. Salah satu sektor yang sangat berpengaruh terhadap terciptanya pemerataan pembangunan dan lancarnya arus komunikasi antar daerah adalah ketersediaan sarana dan prasarana telekomunikasi sebagai salah satu aspek penunjang keberhasilan pembangunan. Peranan telekomunikasi dirasakan tak ubahnya sebagai urat nadi yang memperlancar jalannya kehidupan masyarakat, pemerintahan, dan usaha-usaha pembangunan. Maju-tidaknya suatu bangsa dapat dilihat dari sejauh mana mereka mampu memanfaatkan kemajuan teknologi dan industri telekomunikasi tentunya bersama teknologi informasi, bagi kesejahteraan dan kejayaan bangsanya.¹

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi, menyatakan bahwa :

“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”.

Seiring dengan hal tersebut, kebutuhan akan infrastruktur menara telekomunikasi yang berupa bangunan khusus yang berfungsi sebagai

¹ Zainal Abdi, *Industri Telekomunikasi: Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi dan Kemajuan Bangsa*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm.xxiii.

sarana penunjang untuk menempatkan peralatan telekomunikasi milik perusahaan telekomunikasi khususnya untuk keperluan pengoperasian *Base Transceiver Station* (BTS) juga akan bertambah.

Untuk dapat menyediakan layanan telekomunikasi berupa telepon seluler dan jasa internet yang bisa mencapai wilayah yang luas, perusahaan telekomunikasi sebagai penyelenggara telekomunikasi membutuhkan jumlah menara yang cukup banyak. Menara telekomunikasi yang jumlahnya sudah mencapai puluhan ribu tersebut tersebar hingga ke pelosok tanah air dan dapat terus bertambah tergantung dengan jumlah kebutuhan. Industri telekomunikasi diperkirakan masih membutuhkan sekiranya 550.000 *Base Transceiver Station* (BTS) baru hingga 2022 seiring dengan naiknya penggunaan Internet,² sehingga kebutuhan akan infrastruktur menara telekomunikasi juga meningkat dengan pesat.

Pasal 1 angka 8 Peraturan Bersama Antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi Nomor 18 tahun 2009, Nomor: 07/PRT/M/2009 Nomor : 19/PER/M.KOMINFO/03/2009, Nomor : 3/P/2009 menyebutkan bahwa:

“Menara telekomunikasi, yang selanjutnya disebut menara, adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai

² <https://ekonomi.bisnis.com/read/20180521/101/797410/kebutuhan-bts-baru-diperkirakan-550.000-unit-hingga-2022-> (terakhir kali dikunjungi pada 24 September 2019, Jam 20.30 WIB)

simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi”.

Penyediaan infrastruktur menara telekomunikasi, tentunya membutuhkan tempat untuk membangun dan mengoperasikannya. Tempat tersebut dapat berupa tanah atau bangunan. Tanah atau bangunan sebagai tempat yang akan dipergunakan untuk pembangunan menara yang dimiliki oleh perusahaan dapat diadakan dengan cara sewa-menyewa atau jual beli. Namun lazimnya perusahaan penyedia menara lebih memilih cara sewa menyewa dari pada jual beli karena prosesnya lebih mudah.

Pasal 44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa :

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dalam pemberian hak sewa, yang harus dilakukan oleh para pihak adalah dengan membuat suatu perjanjian dan untuk menjamin adanya kepastian hukum, perjanjian sewa menyewa itu haruslah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis

adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.³

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa⁴.

Yahya Harahap dalam hal ini juga memberikan sebuah pendapat mengenai pengertian dari sewa-menyewa tersebut bahwa:⁵

“Persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”

Ketentuan mengenai perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan 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.”

Perjanjian sewa menyewa pada umumnya adalah perjanjian konsensual, artinya mengikat pada detik tercapainya kata sepakat dan para

³ Salim H.S, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta 2008, hlm. 33.

⁴ <https://kbbi.web.id/sewa>, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus versi online*, (terakhir kali dikunjungi pada 24 September 2019, Jam 20.30 WIB)

⁵ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 220

pihak masing-masing terikat didalamnya. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:⁶

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan ke dalam perjanjian.

KUHPerdata tidak menentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa misalnya seperti bangunan atau tanah dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak baik dalam bentuk akta otentik maupun akta di bawah tangan.

PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia selanjutnya disebut sebagai Protelindo adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm.40

pembangunan, pengelolaan dan pengoperasian menara untuk dan akan dipergunakan oleh perusahaan-perusahaan telekomunikasi selular di Indonesia yang mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan menara dengan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Protelindo dengan pihak pemilik tanah untuk pembangunan menara telekomunikasi pada umumnya adalah perjanjian sewa-menyewa di bawah tangan yang format perjanjiannya telah disediakan oleh Protelindo 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 Protelindo 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.

Di dalam perjanjian sewa penyewa antara Protelindo dengan pemilik tanah, terdapat satu klausul yang mengatur tentang perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu sewa yang berlaku secara otomatis.

Klausul tersebut berbunyi :

“Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu awal selama 5 (lima) tahun, dimulai pada tanggal ____ dan berakhir pada tanggal ____ (“Jangka Waktu Awal”), dan akan diperbaharui secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun (“Jangka Waktu Pembaharuan Pertama”), kemudian akan diperbaharui secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun (“Jangka Waktu Pembaharuan Kedua”) dan akan diperbaharui lagi secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun (“Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga”) Jangka Waktu Awal, Jangka Waktu Pembaharuan Pertama, Jangka Waktu Pembaharuan Kedua, dan Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga disebut bersama-sama sebagai “**Jangka Waktu**”. Protelindo mempunyai hak untuk setiap saat selama Jangka Waktu untuk memberitahu Pemilik secara tertulis mengenai maksudnya untuk tidak memperbaharui Perjanjian ini untuk Jangka Waktu Pembaharuan berikutnya, dan Pemilik dengan ini mengetahui, menyetujui dan terikat dengan notifikasi tersebut tanpa adanya keberatan dalam bentuk apapun juga”

Pada ayat berikutnya dalam pasal tersebut juga dicantumkan kenaikan harga sewa sebesar 10 % untuk setiap jangka waktu pembaharuan sewa. Klausul tersebutlah yang melandasi permasalahan perpanjangan sewa menyewa antara Protelindo selaku pemilik menara telekomunikasi dengan Ibu Wirda selaku pemilik tanah sewa yang terjadi di Jorong Kubu, Nagari Panampung, Kecamatan Ampek Angkek, Kabupaten Agam.

Sebagaimana diketahui unsur pokok dalam sewa menyewa adalah barang, harga, dan jangka waktu sewa. Pada umumnya suatu sewa itu akan berakhir ketika jangka waktu yang telah diperjanjikan telah berakhir dan untuk melakukan perpanjangan sewa dibutuhkan kesepakatan baru antara kedua belah pihak dan lazimnya pihak yang memberi sewalah yang lebih dominan bukan pihak penyewa. Namun dalam perjanjian sewa menyewa antara Protelindo dengan Ibu Wirda, memperlihatkan bahwa posisi penyewa

lebih dominan dari pada pemberi sewa. Dengan adanya klausul seperti yang tertulis di atas tentunya telah memberikan hak yang lebih dominan kepada pihak penyewa dalam hal ini adalah pihak Protelindo.

Jika dilihat dari isi perjanjian antara PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dengan Ibu Wirda dengan perjanjian Nomor LGL-SUM-WSM-0006-H-B yang tercantum dalam Pasal 3 yang mengatur tentang jangka waktu sewa, bahwa sewa tersebut dimulai pada tanggal 30 September 2010, dengan jangka waktu sewa lahan selama 5 tahun dan berakhir pada tanggal 29 September 2015 sebagai jangka waktu awal, dimana setelah berakhirnya jangka waktu awal maka akan diperbaharui secara otomatis untuk jangka waktu selanjutnya selama 5 (lima) tahun. Selanjutnya bunyi klausul tersebut dapat ditafsirkan bahwa jangka waktu awal tanggal 30 September 2010 berakhir pada tanggal 29 September 2015. Jangka Waktu Pembaharuan Pertama terhitung pada tanggal 30 September 2015 sampai dengan 29 September 2020, selanjutnya Jangka Waktu Pembaharuan Kedua pada tanggal 30 September 2020 sampai dengan 29 September 2025 dan yang terakhir disebut dengan Jangka Waktu Pembaharuan Ketiga pada tanggal 30 September 2025 sampai dengan 29 September 2030 sehingga terdapat tiga kali masa perpanjangan atau pembaharuan jangka waktu sewa yang akan diperbaharui secara otomatis, yang berimplikasi kepada terikatnya pemilik tanah selama jangka waktu 20 tahun. Dengan adanya klausul seperti itu memberikan kewenangan penuh kepada Protelindo untuk memperpanjang atau tidak memperpanjang sewa

selama kurun waktu tersebut. Klausul tersebut juga telah menimbulkan kesalahpahaman dalam memahami kata atau kalimat tersebut oleh pemilik tanah dengan adanya frasa “Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu awal selama 5 (lima) tahun dimulai pada tanggal ____ dan berakhir pada tanggal ____”.

Dalam pelaksanaan perpanjangan jangka waktu pembaharuan pertama sewa yang berlaku secara otomatis, Ibu Wirda selaku pemilik tanah meminta perubahan pada kenaikan harga sewa karena uang sewa yang akan diterima dianggap tidak sesuai dengan pertumbuhan perekonomian namun permintaan dari Ibu Wirda tersebut ditolak oleh Protelindo karena tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Penolakan yang dilakukan oleh Protelindo menimbulkan reaksi dari pemilik tanah yakni menolak dilakukannya perpanjangan sewa.

Dengan adanya penolakan penerimaan pembayaran uang sewa untuk waktu pembaharuan sewa pertama membuat Protelindo melakukan beberapa langkah hukum untuk mempertahankan hak-haknya. Untuk memenuhi kewajiban pembayaran uang sewa yang jangka waktunya akan jatuh tempo, Protelindo memasukan permohonan Konsinyasi ke Pengadilan Negeri Lubuk Basung yang mana uang sewa untuk jangka waktu perpanjangan yang akan diterima oleh Ibu Wirda dititipkan pembayarannya ke PN Lubuk Basung. Perbuatan Ibu Wirda tersebut jelas telah melanggar perjanjian dan dapat menimbulkan kerugian pada Protelindo sehingga harus ada jalan keluar *win-win solution* dari kedua belah pihak.

Sebagaimana yang telah disebutkan bahwa sewa menyewa adalah perbuatan hukum dimana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula. Dengan adanya klausul pembaharuan jangka waktu sewa yang akan diperbaharui secara otomatis maka perjanjian itu akan berlaku terus menerus sampai semua jangka waktu pembaharuan yang tercantum dalam perjanjian terpenuhi. Hal tersebut menjadi suatu hal yang baru dalam praktek sewa menyewa tanah yang terjadi di dalam masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut atas pencantuman klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah. Oleh karena itu judul yang penulis ambil adalah **“Keabsahan Klausul Perpanjangan Otomatis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Menara Telekomunikasi Milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana dipaparkan di atas maka dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pencantuman klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia diperbolehkan menurut hukum perikatan?
2. Bagaimana upaya penyelesaian penolakan perpanjangan otomatis

perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT.
Profesional Telekomunikasi Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk dapat mengetahui keabsahan klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia, ditinjau dari sudut hukum perikatan.
2. Untuk dapat mengetahui upaya penyelesaian masalah yang muncul jika pemilik tanah tidak menerima dilakukan perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Berangkat dari perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, ada beberapa manfaat yang ingin penulis peroleh. Adapun manfaat tersebut penulis kelompokkan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Manfaat Teoritis.
 - a. Untuk memperkaya khazanah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis baik di bidang hukum pada umumnya dan bidang hukum perikatan.
 - b. Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis khususnya bagi hukum perikatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah.
2. Manfaat Praktis

- a. Penulis mengharapkan agar dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai hukum Perikatan, berkaitan dengan klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia.
- b. Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum dalam bidang hukum perdata berkaitan perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi.
- c. Diharapkan bermanfaat bagi masyarakat dan kaum akademisi dalam pengetahuan perjanjian sewa menyewa tanah.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana **“Keabsahan Klausul Perpanjangan Otomatis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Menara Telekomunikasi Milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia”**. Sehingga penelitian ini merupakan satu – satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat di pertanggung jawabkan.

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan, terkait dengan judul di atas, penulis menemukan adanya kemiripan dari beberapa penelitian yang telah dilakukan namun terdapat perbedaan pada rumusan masalah yang menjadi fokus dalam penelitian yang penulis buat.

Adapun beberapa penulisan tesis yang mempunyai kemiripan adalah sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ismoro Ilham Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro “Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian Base Transceiver Station (BTS) oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT. Indosat, Tbk di kantor pusat regional Semarang”.

Penelitian ini mengkaji pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang dan Hambatan apa yang ada dalam sewa menyewa tanah dan lokasi untuk pendirian BTS dan penyelesaiannya oleh perusahaan telekomunikasi seluler PT INDOSAT di Kantor Pusat Regional Semarang.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Mahyudi, Program Pasca Sarjana Universitas Andalas “Penyewaan Tanah Untuk Pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama PT. Dayamitra Telekomunikasi di Kota Pekanbaru”.

Penelitian ini mengkaji, Bagaimana proses penyewaan tanah untuk pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama PT Dayamitra Telekomunikasi di Kota Pekanbaru dan Bagaimana hambatan dan upaya penyelesaian hambatan yang muncul dalam pelaksanaan penyewaan tanah untuk pembangunan Menara Telekomunikasi Bersama PT Dayamitra Telekomunikasi di Kota Pekanbaru.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Landasan teoritis adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum atau teori khusus, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, aturan hukum, norma - norma dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran- pemikiran teoritis, oleh karena ada hubungan timbal baik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data, analisa, serta konstruksi, data.

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁷

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam

⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

⁹ C.S.T Kansil, dkk., *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁰

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹¹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang

¹⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

¹¹ Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹²

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian, hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran, hak dan kewajiban yang jelas agar suatu perjanjian dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat yakni para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian sewa menyewa, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

2. Teori Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.¹³

Kesepakatan adalah salah satu syarat sahnya perjanjian. Kesepakatan merupakan pernyataan kehendak yang sesuai antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang terlibat dalam perjanjian. Artinya para pihak telah menghendaki sesuatu yang sama secara timbal

¹² *Ibid*, hlm. 95.

¹³ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 45.

balik. Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan suatu tanda tertentu. Cara tertulis dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Mengenai kapan saat terjadinya kata sepakat, terdapat 4 (empat) teori yang menjawab hal tersebut, yaitu:¹⁴

1. Teori Ucapan (*Uttings Theorie*)

Teori ini berpijak kepada salah satu prinsip hukum bahwa suatu kehendak baru memiliki arti apabila kehendak tersebut telah dinyatakan. Menurut teori ini, kata sepakat terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menulis surat jawaban yang menyatakan ia menerima surat pernyataan. Kelemahan teori ini yaitu tidak adanya kepastian hukum karena pihak yang memberikan tawaran tidak tahu persis kapan pihak yang menerima tawaran tersebut menyiapkan surat jawaban.

2. Teori Pengiriman (*verzendings Theorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah mengirimkan surat jawaban atas penawaran yang diajukan terhadap dirinya. Dikirimkannya surat maka berarti si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat, selain itu saat pengiriman dapat ditentukan dengan tepat. Kelemahan teori ini yaitu kadang terjadi perjanjian yang telah lahir di luar pengetahuan orang yang

¹⁴ R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 87.

melakukan penawaran tersebut, selain itu akan muncul persoalan jika si penerima menunda-nunda untuk mengirimkan jawaban.

3. Teori Penerimaan (*Ontvangs Theorie*)

Menurut teori ini, terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung surat jawaban dari pihak yang menerima tawaran.

4. Teori Pengetahuan (*Vernemings Theorie*)

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang melakukan penawaran mengetahui bahwa penawarannya telah diketahui oleh pihak yang menerima penawaran tersebut. Kelemahan teori ini antara lain memungkinkan terlambat lahirnya perjanjian karena menunda-nunda untuk membuka surat penawaran dan sukar untuk mengetahui secara pasti kapan penerima tawaran mengetahui isi surat penawaran.

Pasal 1313 KUHPerdata, memberikan pengertian perjanjian yang berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Suatu perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut.

Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah: “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”¹⁵ Dan menurut Riduan Syahrani pengertian perjanjian adalah:¹⁶

“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan”.

Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Tentang kapan terjadinya persesuaian pernyataan, ada empat teori, yakni :¹⁷

1. Teori Pernyataan (*uitingsheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.
2. Teori Pengiriman (*verzendingtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
3. Teori Pengetahuan (*vernemingsheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie*, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

¹⁵ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 16.

¹⁶ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm. 214.

¹⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 33.

4. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Menurut asas konsensualisme suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.¹⁸ Menurut ajaran yang paling tua haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Kemudian ada lagi yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi pada saat apa yang dinyatakan oleh seseorang, sebab pernyataan inilah yang dapat dipakai sebagai pegangan untuk orang lain. Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan bahwa yang dapat dipakai sebagai pedoman ialah pernyataan yang sepatutnya dapat dianggap melahirkan maksud dari orang yang hendak mengikatkan dirinya.¹⁹

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:²⁰

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

¹⁸ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 26.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 27.

²⁰ *Ibid*. hlm. 15.

3. Mengenai hal tertentu artinya ialah perjanjian harus tentang hal tertentu, dan juga harus jelas hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak serta barang yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan jenisnya.
4. Sebab yang halal yang dimaksudkan ialah isi dari perjanjian.

Dengan demikian jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian itu adalah batal demi hukum.

3. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²¹ Istilah teori perlindungan hukum berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke rechtbescherming*.²²

Philipus M Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:²³

1. Perlindungan hukum repressif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan

²¹ Salim H.S, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 263.

²² *Ibid.* hlm. 259.

²³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

hukum yang bersifat normatif.

2. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar.²⁴ Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.²⁵ Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*)

²⁴ Soerjono Soekanto, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999, hlm 15.

²⁵ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem Remaja*, Rosdakarya, Bandung, 2003, hlm. 79.

dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²⁶

Menurut Satjipto Raharjo memberikan pengertian mengenai perlindungan hukum adalah:²⁷ “melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasannya dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁸

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁹

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan

²⁶ Achmad Ali, *Op. Cit*, hlm. 85.

²⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 53.

²⁸ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

²⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pemilik tanah dengan pihak perusahaan selaku penyewa menciptakan adanya perlindungan hukum. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik, para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara pemilik tanah dengan pihak perusahaan yang lahir dari perjanjian tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh kedua belah pihak.

3. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan defenisi-defenisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut :

- a. **Perjanjian** adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak (Pasal 1313 KUHPerdara).
- b. **Sewa menyewa** adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUHPerdara)
- c. **Klausul perjanjian** adalah bunyi persetujuan lisan atau tertulis yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, dan tiap pihak sepakat untuk mentaati persetujuan tersebut.
- d. **Telekomunikasi** adalah setiap pemancaran, pengiriman, dan atau penerimaan dari setiap informasi dalam bentuk tanda-tanda, isyarat, tulisan, gambar, suara dan bunyi melalui sistem kawat, optik, radio, atau sistem elektromagnetik lainnya,
- e. **Menara telekomunikasi** adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain dan konstruksinya

disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi.

f. PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (“Protelindo”) adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan, pengelolaan dan pengoperasian menara untuk perusahaan-perusahaan telekomunikasi selular di Indonesia.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.³⁰

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian ini agar didapat hasil yang memuaskan diperlukan suatu metode, bentuk atau jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Metode pendekatan masalah yang hendak dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris,³¹ yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya di lapangan dan masyarakat, data yang diteliti awalnya data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, yaitu penelitian terhadap para pihak-pihak yang terkait tentang keabsahan pencantuman klausul perpanjangan otomatis perjanjian

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2010, hlm. 42.

³¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 30.

sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan penyelesaian permasalahan yang timbul jika pemilik tanah tidak menerima dilakukan perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Dengan pendekatan ini maka diharapkan dapat diketahui tentang keabsahan pencantuman klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan bentuk penyelesaian permasalahan yang timbul jika pemilik tanah tidak menerima dilakukan perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah, sehingga dapat ditarik kesimpulan sudahkah ada kesesuaian antara *law in books* dengan *law in action* atau kesesuaian antara *das sollen* dengan *das sein* dalam penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis menggambarkan suatu perundang-undangan yang berlaku yang kemudian mengkaitkan dengan teori hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas.

Deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi yang dimaksudkan adalah terhadap data primer dan data sekunder yang berhubungan dengan keabsahan klausul perpanjangan otomatis sewa menyewa tanah untuk menara milik PT. Profesional Telekomunikasi

Indonesia. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini :

a. Data Primer / Data Lapangan

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari hasil penelitian lapangan yang dilakukan dengan teknik wawancara/*interview*.

Teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur maksudnya pertanyaan telah disusun dan disiapkan sebelumnya, tetapi tidak tertutup kemungkinan untuk menanyakan suatu hal yang ada kaitannya dengan pertanyaan yang sedang ditanyakan dengan pertanyaan selanjutnya, wawancara ini dilakukan dengan pihak PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan juga pada pemilik tanah.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari :

1. **Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang – undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan di atas. Adapun peraturan yang dipergunakan adalah :

a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

b. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi

c. Peraturan Bersama Antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi Nomor: 18 tahun 2009, Nomor: 07/PRT/M/2009, Nomor: 19/PER/M.KOMINFO/03/2009, Nomor: 3/P/2009.

2. **Bahan Hukum Sekunder**, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum Primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya :

1. Buku – buku yang berkaitan.
2. Makalah – makalah dan hasil penelitian lainnya.
3. Teori – teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

3. **Bahan Hukum Tertier**, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti berasal dari Kamus Hukum dan Eksiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

4. Tehnik Pengumpulan Data

Populasi adalah seluruh objek atau individu atau seluruh kejadian yang akan diteliti. Populasi dalam penulisan ini adalah para pihak yang terkait dalam penulisan ini sehingga data diperoleh dapat akurat.

Penarikan sampling merupakan proses dalam memilih suatu bagian populasi dan populasi yang ditunjuk adalah subjek yang ditunjuk sesuai dengan penelitian. Untuk menentukan sample yang representative diperlukan teknik sampling.

Teknik yang digunakan adalah teknik purposive sampling. Yang dimaksud dengan purposive bahwa pengambilan sample tersebut disesuaikan dengan tujuan penelitian, penelitian tentang tentang keabsahan klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan penyelesaian permasalahan dengan pemilik dapat diselesaikan dengan baik sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati.

5. Teknik Analisis Data

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari para nara sumber baik secara wawancara maupun daftar pertanyaan akan dianalisa secara kualitatif berdasarkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari data kepustakaan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan, metode penarikan yang dilakukan adalah induktif. Data-data yang telah penulis kumpulkan baik

secara primer dan sekunder akan dianalisa dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.

