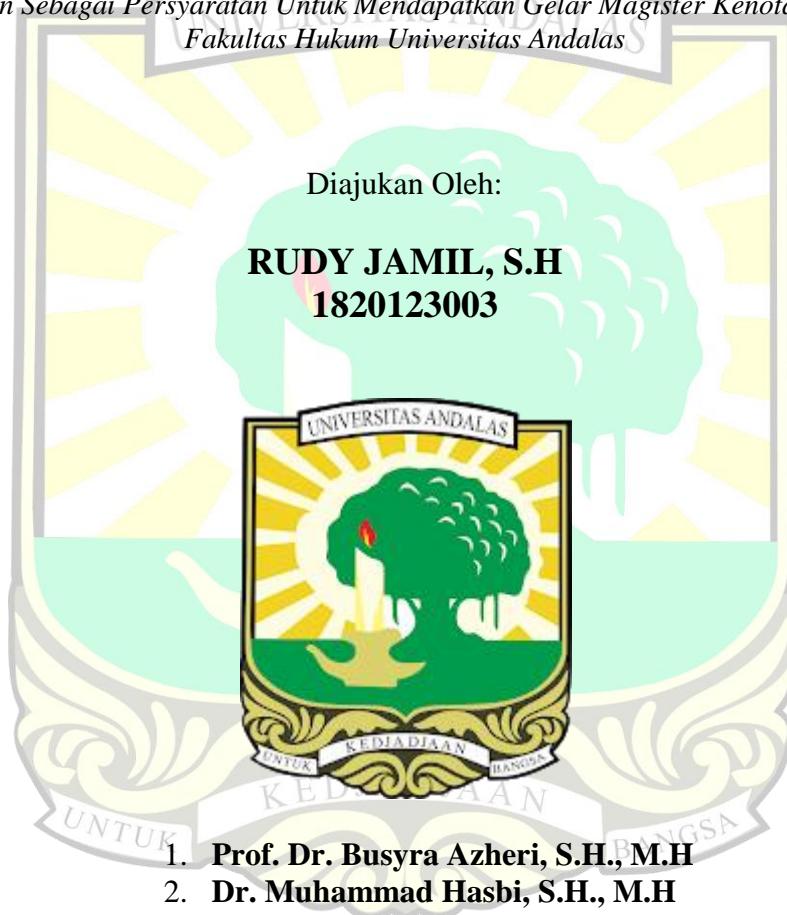


**KEABSAHAN KLAUSUL PERPANJANGAN OTOMATIS
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK MENARA
TELEKOMUNIKASI MILIK**
PT. PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA
(Studi Pada Menara Di Jorong Kubu, Nagari Panampuang, Kecamatan
Ampek Angkek, Kabupaten Agam)

TESIS

*Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Mendapatkan Gelar Magister Kenotariatan Di
Fakultas Hukum Universitas Andalas*



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2020

**KEABSAHAN KLAUSUL PERPANJANGAN OTOMATIS PERJANJIAN
SEWA MENYEWA TANAH UNTUK MENARA TELEKOMUNIKASI
MILIK PT. PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA
(Studi Pada Menara Di Jorong Kubu, Nagari Panampuang, Kecamatan
Ampek Angkek, Kabupaten Agam)**

**Rudy Jamil, Program Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Andalas, Tesis, 2020**

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa pada umumnya adalah perjanjian konsensuil, artinya mengikat para pihak pada detik tercapainya kata sepakat. Para pihak diberikan kebebasan dalam menentukan bentuk perjanjiannya dan menentukan isi perjanjiannya sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesesuaian dan undang-undang. Perjanjian yang dibuat antara PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (Protelindo) dengan pemilik tanah adalah perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembangunan dan pengoperasian menara telekomunikasi yang isi perjanjiannya telah ditentukan oleh Protelindo sebagai pihak penyewa. Adanya klausul dalam perjanjian yang mengatur tentang perpanjangan jangka waktu sewa yang berlaku secara otomatis dengan kenaikan nilai sewa sebesar 10% pada tiap-tiap pembaharuan sewa yang memberikan hak penuh pada Protelindo tanpa adanya persetujuan ulang dari pemilik tanah nyatanya menimbulkan penolakan oleh pemilik tanah dalam pelaksanaan perpanjangan sewa untuk jangka waktu selanjutnya. Adapun permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah : 1). Apakah pencantuman klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia diperbolehkan menurut hukum perikatan? 2). Bagaimana penyelesaiannya jika pemilik tanah tidak menerima dilakukan perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia? Penelitian ini bersifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini adalah *library research* dan *field research*. Data dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen. Data yang diperoleh diolah melalui editing dan koding, kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Selanjutnya data disajikan secara deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis menyimpulkan: 1). Pencantuman klausul perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia telah sesuai ketentuan dalam hukum perikatan, dan telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, klausul tersebut memberikan kuasa penuh pada penyewa sehingga dalam pelaksanaannya dapat memunculkan konflik dengan pemilik tanah. 2). Penyelesaiannya jika pemilik tanah tidak menerima dilakukan perpanjangan otomatis perjanjian sewa menyewa tanah untuk menara telekomunikasi milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia adalah dengan cara musyawarah namun apabila perselisihan tetap tidak terselesaikan maka dapat dilakukan gugatan arbitrase sebagai jalan final untuk penyelesaian.

Kata kunci: Perjanjian, Sewa-menyewa, Klausul Perpanjangan Otomatis.

**THE LEGALITY OF AN ARTICLE FOR THE AUTOMATIC
EXTENSION OF LAND LEASE AGREEMENT FOR THE TOWER
OWNED BY PT PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA
(Study On The Tower At Jorong Kubu, Nagari Panampuang, Kecamatan
Ampek Angkek, Kabupaten Agam)**

**Rudy Jamil, Notary Megister Program, Faculty of Law, Andalas University,
Thesis, 2020**

ABSTRACT

The lease agreement is generally a consensual agreement, meaning that it binds the parties at the moment an agreement is reached. The parties are given the freedom to determine the form of the agreement and determine the contents of the agreement as long as it fulfills the legal requirements of the agreement, does not conflict with public order, morals and law. The agreement made between PT. Professional Telekomunikasi Indonesia (Protelindo) with land owners is a land lease agreement for the construction and operation of telecommunications towers, the contents of which have been determined by Protelindo as the lessee. The existence of an article in the agreement which regulates the extension of the lease period that applies automatically with an increase in the rental value of 10% for each lease renewal which gives full rights to Protelindo without re-approval from the land owner, in fact, causes rejection by the land owner in implementing the extension lease for the next period. The problems discussed in this thesis are: 1). Is the inclusion of an article for automatic extension of land lease agreements for telecommunication towers owned by PT Profesional Telekomunikasi Indonesia allowed under the engagement law? 2). What is the settlement if the land owner does not accept the automatic extension of the land lease agreement for the telecommunication tower owned by PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia? This research is descriptive in nature. The data used are primary data and secondary data. Sources of data in this study are library research and field research. Data were collected through interviews and document study. The data obtained were processed through editing and coding, then analyzed using qualitative analysis. Furthermore, the data are presented descriptively. Based on the research results, the authors concluded: 1). Inclusion of an article for automatic extension of land lease agreements for telecommunication towers owned by PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia has complied with the provisions in the agreement law, and has fulfilled the legal terms of the agreement, this clause gives full power to the tenant so that in its implementation it can create conflicts with the land owner. 2) The settlement if the land owner does not accept the automatic extension of the land lease agreement for the telecommunication tower owned by PT. Profesional Telekomunikasi.

Keywords: Agreement, Lease, Automatic Extension Clause.