

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BTS (*BASE TRANCEIVER STATION*)

Arsy Soviani dan Ngadino, Budi Ispriyarso

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : arsysoviani@gmail.com

Abstract

The massive construction of telecommunication towers (BTS) tends to be uncontrolled and cause problems both in the community and the government. The method of approach used in this research is the empirical juridical approach, which is an approach based on applicable law and based on reality in practice. The results of this study are that the arrangement of joint use of cellular towers (BTS) must be realized as soon as possible so that legal certainty is achieved and legal uniformity is created in each region. Normatively the role of the Regional Government has been regulated in PP No.38 of 2007, which explicitly separates Government Affairs, both for the government (central), provincial, and district / city. In its realization in the Salatiga City Government, the Salatiga City Government cannot take such a large policy before the existing government issued a Regional Regulation.

Keywords: legal consequences; land lease; BTS

Abstrak

Pendirian menara telekomunikasi (BTS) yang berjumlah massif tersebut cenderung tidak terkontrol dan menimbulkan permasalahan baik di masyarakat maupun pemerintah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek. Hasil penelitian ini adalah pengaturan penggunaan bersama menara seluler (BTS) harus segera direalisasikan secepat mungkin agar tercapai kepastian hukum dan tercipta keseragaman hukum di setiap daerah. Secara normative perananan Pemerintah Daerah telah diatur dalam PP No.38 tahun 2007, yang memisahkan secara tegas Urusan Pemerintahan, baik bagi pemerintah (pusat), provinsi, maupun kabupaten/kota. Dalam realisasi di Pemerintah Kota Salatiga, Pemerintah Kota Salatiga tidak dapat mengambil kebijakan yang begitu besar sebelum pemerintahan yang ada di atasnya mengeluarkan Peraturan Daerah.

Kata kunci: akibat hukum; sewa tanah; BTS

A. PENDAHULUAN

Dalam era globalisasi sekarang ini di segala sektor pembangunan yang sedang dijalankan, tidak dapat terlepas dari kebutuhan sarana dan prasarana pendukung. Salah satu sektor yang paling utama dan berpengaruh terhadap terciptanya masyarakat adil dan makmur, adalah ketersediaan sarana dan prasarana komunikasi, sebagai salah satu aspek penunjang keberhasilan pembangunan. (Abdi, 2006)

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.

Pembangunan telekomunikasi di Indonesia mengemban misi yang luas. Telekomunikasi merupakan alat pemersatu bangsa dan pendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan secara keseluruhan. Oleh karena itu perluasan dan pemerataan sarana telekomunikasi merupakan keharusan jika dilihat dari kepentingan yang lebih luas sebagaimana yang tercantum pada Pasal 3 Undang-Undang Telekomunikasi, yang berbunyi sebagai berikut :

“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”.

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, 1993)

Telepon seluler (*handphone*) saat ini telah menjadi kebutuhan bagi masyarakat modern. Telepon seluler bukan lagi menjadi barang mewah, hampir semua lapisan masyarakat mempergunakan telepon seluler untuk berkomunikasi. Selain sebagai kebutuhan, kepemilikan telepon seluler juga sudah menjadi bagian dari gaya hidup. Apabila dilihat dari keefisiennya 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.

Untuk meningkatkan kapasitas dan kualitas pelayanannya, perusahaan-perusahaan operator seluler pun semakin gencar membangun menara telekomunikasi di berbagai daerah. Menara telekomunikasi (*Base Tranceiver Station/BTS*) sangat diperlukan oleh operator

telepon seluler karena keberadaan menara telekomunikasi (BTS) sangat berpengaruh terhadap pelayanan telekomunikasi bagi pelanggan operator telepon seluler. Oleh karena itu pembangunan menara telekomunikasi merupakan suatu keharusan bagi pelaku usaha operator seluler. Tidaklah mengherankan apabila kemudian menara telekomunikasi bermunculan dalam jumlah banyak di hampir semua wilayah, bahkan keberadaannya pun tidak memedulikan estetika lingkungan, tata ruang, dan tata wilayah, serta mengabaikan aspek keselamatan dan keamanan bagi masyarakat yang berada di sekitar menara telekomunikasi tersebut. (Komar, 1994)

Dalam usaha memaksimalkan perluasan jaringan sinyal, maka pihak perusahaan penyedia jasa layanan operator telekomunikasi seluler mendirikan perangkat penting jaringan komunikasi yaitu *Base Transceiver Station* (BTS) di berbagai tempat di Indonesia dengan perkiraan perusahaan tersebut yang memiliki banyak BTS pasti dapat memberikan layanan komunikasi yang lebih baik kepada pelanggannya dibanding perusahaan komunikasi yang sejenis tetapi jumlah BTS nya lebih sedikit.

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, 1995)

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.

- **Kerangka Teori (Teori Keadilan)**

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”. (Apeldoorn, 1996)

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

- **Rumusan Masalah**

Adapun permasalahan yang diteliti dan dibahas pada penulisan tesis ini adalah : 1) Bagaimana pelaksanaan dan akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) selluler, 2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dan masyarakat sekitar bangunan dalam perjanjian penggunaan tanah antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan.

- **Orisinalitas Hasil Penelitian**

Fakta menunjukkan bahwa belum banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi. Namun khusus untuk penelitian hukum, dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian di bidang hukum, ada beberapa penelitian tentang penerapan doktrin persamaan pada “Akibat Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Tanah untuk Pembangunan BTS (*Base Tranceiver Station*)”

Berdasarkan hasil penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Mochamad Erwin Radityo pada tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pemasangan Base Transceiver Station”, yang mengungkapkan dua pokok permasalahan, yaitu: pertama bagaimana bentuk dan pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa lahan untuk pemasangan BTS. Kedua apa sajakah hambatan dan perselisihan hukum yang timbul dari perjanjian sewa- menyewa lahan untuk pemasangan BTS. Ketiga bagaimanakah cara penyelesaian hambatan dan perselisihan

hukum yang timbul dari perjanjian sewa- menyewa lahan untuk pemasangan BTS. (Radityo, 2018)

Jurnal yang ditulis oleh Iskandar Sawaleo pada tahun 2016 dengan judul “Perjanjian Penggunaan *Rooftop* Antara Perusahaan Telekomunikasi Dengan Pemilik Bangunan Di Kota Medan” dengan permasalahan adalah: Pertama, Mengapa terjadi perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan dan Bagaimana pelaksanaan perjanjian tersebut. Kedua bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dan masyarakat sekitar bangunan dalam perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan. (Sawaleo, 2016)

Jurnal yang ditulis oleh Wahyu Hamdani pada tahun 2018 dengan judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (Studi Perjanjian PT. XL AXIATA Tbk)” dengan permasalahan adalah: Pertama, bagaimana bentuk perjanjian sewa-menyewa serta hak dan kewajiban yang dibuat oleh pihak pengelola pt. xl axiata, tbk dengan pemilik tanah dalam pembangunan tower seluler. Kedua bagaimana bentuk pertanggungjawaban para pihak apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak. (Hamdani 2018)

B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek. (Soekanto dan Sri Mamuji, 2009) Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan akibat hukum bagi para pihak dari perjanjian sewa tanah untuk pembangunan *Base Tranceiver Station* (BTS) Selluler di Kota Cirebon.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pembangunan BTS (*Base Tranceiver Station*) Selluler Di Kota Salatiga

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk pendirian menara telekomunikasi yang dilakukan oleh Perusahaan Telekomunikasi sebagai penyewa tanahnya, perjanjian sewa menyewa tanah dibuat dalam bentuk tertulis, bentuk tertulis lebih menjamin kepastian hukum, apabila terjadi perselisihan, maka pembuktiannya akan lebih kuat jika dibandingkan dengan bentuk lisan. (Setiawan, 1987) Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian

bernama yaitu, perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata. (Tobing, 2011) Selain sewa menyewa perjanjian bernama lainnya adalah, jual beli, tukar menukar, pinjam pakai dan seterusnya. Menurut Sugito selaku *Legal Officer* PT. INDOSAT Regional Jateng dan DIY bahwa Sebelum perjanjian sewa tanah tersebut dilaksanakan, Perusahaan Telekomunikasi mengadakan verifikasi dokumen tanah yang akan disewa yaitu:

- 1) Permintaan copy dokumen kepemilikan tanah, yaitu : Sertipikat hak : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Letter D atau C
- 2) Dokumen-dokumen pendukung perijinan, yaitu Ijin Mendirikan Pembangunan (IMB) dan 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 Perusahaan Telekomunikasi agar mengantisipasi agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari yaitu melakukan legalisir dokumen tanah, tahapannya adalah :

- 1) Legalisir ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memastikan keaslian kepemilikan, luas tanah dan gambar situasi dengan data yang ada di BPN, hal ini dapat di bantu Notaris yang ditunjuk, sekaligus pengecekan Hak Tanggungan,
- 2) Menghadap 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) Menghadap ke kantor instansi yang terkait sekitar lahan yang secara langsung berpotensi mempengaruhi operasional tower,
- 4) Menghadap ke Pengadilan Negeri setempat, untuk melakukan pengecekan apakah status tanah yang akan disewa oleh Perusahaan Telekomunikasi tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak.

Tahapan selanjutnya setelah masalah tentang pertanahannya telah terpenuhi, yaitu tahapan yang berkaitan tentang pembangunan dan pendirian Base Transceiver Station (BTS) ditanah yang akan disewa oleh Perusahaan Telekomunikasi. Dokumen yang dibutuhkan dalam pembangunan dan pendirian BTS adalah (Soetomo, 1981) :

- 1) Aspek hukum kepemilikan tanah :

- a) Surat bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat berupa sertipikat 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 :
- a) Surat Persetujuan dari warga sekitar lokasi pendirian BTS
 - b) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB),
 - c) Ijin Gangguan atau Hinder Ordonantie (HO).
- 3) Ijin BTS :
- a) Ijin Stasiun Radio (ISR).
 - b) Setelah semua tahapan tersebut terpenuhi, Perusahaan Telekomunikasi melalui Kantor Pusat mengadakan dukungan hukum yaitu dengan cara Penyediaan dokumen hukum, Penyimpanan dokumen secara terpusat, Peninjauan kembali standarisasi perjanjian dan metode pelaporan, Hubungan melalui *legal contact person* di Kantor Regional, Konsultasi dan pendampingan, termasuk karena adanya panggilan dari otoritas setempat, Sosialisasi dan workshop, Kunjungan lokasi dan penanganan langsung.

Berdasarkan dukungan dari Kantor Pusat tersebut sub nomor 1 maka perjanjian sewa menyewa tanah dibuat dalam bentuk standar, karena konsep perjanjian dibuat oleh perusahaan telekomunikasi tetapi telah disetujui oleh pemilik tanah. Dari isi perjanjian sewa menyewa tanah ini dapat diketahui ketentuan yang diatur sebagai berikut :

1. Tanah yang di sewa

Perusahaan Telekomunikasi 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 Perusahaan Telekomunikasi dapat mengetahui dan menerima keadaannya, gambaran lokasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian. (Satrio, 1992)

2. Jangka Waktu Berlakunya Perjanjian

Mengenai jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa tanah diatur dalam Pasal 2 Perjanjian sewa Menyewa tanah antara Perusahaan Telekomunikasi dengan Pihak pemilik tanah, dimana pada Pasal 2 ayat (1) mengatur Mengenai jangka waktu perjanjian berlaku selama 10 (sepuluh) tahun terhitung 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 Perusahaan Telekomunikasi 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 Perusahaan Telekomunikasi 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 akibatakibat sewa yang diatur dalam pasal yang lalu”

2. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Bangunan Dan Masyarakat Sekitar Bangunan Dalam Perjanjian Penggunaan Tanah Antara Perusahaan Telekomunikasi Dengan Pemilik Bangunan Di Kota Salatiga

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dikemukakan bahwa pelaksanaan pembangunan, baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah, harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Kondisi wilayah Indonesia yang terdiri wilayah nasional, provinsi, kabupaten dan/kota, yang masing-masing merupakan subsistem ruang menurut batasan administrasi, dan di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda. (Patrik, 1982)

Apabila tidak dilakukan penyusunan rencana tata ruang yang baik, kemungkinan ketidakseimbangan laju pertumbuhan antar daerah dan merosotnya kualitas lingkungan hidup akan semakin meningkat. Menurut Pasal 1 huruf F Peraturan Daerah Kota Salatiga No.35 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat-II Nomor 15 Tahun 1996 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Salatiga Tahun 2008 menyatakan ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang

sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan secara memelihara kelangsungan hidupnya.

Dalam melaksanakan suatu kebijakan di suatu pemerintah daerah misalnya kota Salatiga tidaklah mudah seperti apa yang kita bayangkan. Walaupun Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 jo UU Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah telah memberikan wewenang kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan kegiatan pemerintahannya sendiri, namun tetap saja dalam realisasinya harus berkoordinasi dengan pemerintahan di atasnya.

Inilah yang menjadi kendala bagi pemerintah daerah untuk mengambil kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan pemerintahannya. Seperti dalam halnya pengaturan penempatan lokasi BTS yang diamanatkan oleh Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia No.02/PER/M.KOMINFO/3/2008 dimana pengaturan penempatan lokasi BTS yang berhak menentukan adalah pemerintah daerah. Dalam hal ini, tidak dapat dijalankan sama sekali oleh Pemerintah Kota Salatiga sebab belum ada Peraturan Daerah yang mengaturnya. Kebijakan tersebut baru dapat terlaksana bila telah dikeluarkannya suatu peraturan yang terkait dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

D. Simpulan

Mengenai pengaturan penggunaan bersama menara seluler (BTS) harus segera direalisasikan secepat mungkin agar tercapai kepastian hukum dan tercipta keseragaman hukum di setiap daerah. Dengan adanya pengaturan mengenai penggunaan bersama menara seluler, diharapkan akan dapat menghemat dana dari pihak operator seluler dan terutama dapat menghindarkan terjadinya “hutan tower” di berbagai daerah di Indonesia. Sebab diyakini dengan adanya penggunaan bersama menara seluler dapat mengurangi tingkat pencemaran keindahan tata kota sehingga tata ruang suatu kota dapat dimanfaatkan seefisien mungkin.

Secara normative perananan Pemerintah Daerah telah diatur dalam PP No.38 tahun 2007, yang memisahkan secara tegas Urusan Pemerintahan, baik bagi pemerintah (pusat), provinsi, maupun kabupaten/kota. Dalam realisasi di Pemerintah Kota Salatiga, Pemerintah Kota Salatiga tidak dapat mengambil kebijakan yang begitu besar sebelum pemerintahan yang ada di atasnya (Pemerintah Provinsi Jawa Tengah) mengeluarkan Peraturan Daerah. Peranan Pemerintah Kota Salatiga menjadi sangat kecil karena keterlambatan Kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

Kewenangan yang dilakukan Pemerintah Kota Salatiga hanya sebatas peraturan daerah yang ia miliki, sebab dalam melakukan suatu kebijakan harus terlebih dahulu berkoordinasi dengan Pemerintahan Provinsi Jawa Tengah yang membutuhkan waktu yang cukup lama. Hal ini dimaksudkan agar suatu peraturan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi daripadanya. Peran yang ada pada Pemerintah Kota Salatiga dalam pembangunan dan penggunaan BTS hanya sebatas dalam pemberian izin. Sedangkan peran dalam pengaturan penempatan lokasi BTS tidak dapat terlaksana sebab belum ada Peraturan Daerah yang mengaturnya.

Dalam penggunaan bersama menara seluler ini, diharapkan pemerintah daerah setempat tidak mengambil alih keseluruhan pengaturan pembangunan menara seluler (BTS) ini karena dikhawatirkan bahwa semakin susahnya birokrasi di pemerintahan daerah setempat dalam hal pengadaan menara ini. Di satu sisi pemerintah juga dikhawatirkan akan memonopoli pengaturan menara seluler bersama ini sehingga secara serta merta memunculkan suatu ruang bagi para pelaku usaha pembangunan menara untuk “berbuat curang” dalam proses tender yang tentu saja diurus langsung oleh pemerintah setempat. Untuk itu perlunya kebijaksanaan dari pemerintah setempat untuk menyikapi fenomena tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdi, Zainal. (2006). *Industri Telekomunikasi: Lokomotif Pertumbuhan Ekonomi dan Kemaju Bangsa*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Apeldoorn, L. J. Van. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan kedua puluh enam. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Komar, Mieke. (1994). *Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang*. Bandung: Mandar Maju.
- Patrik, Purwahid. (1982). *Diktat Hukum Perdata*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Satrio, J. (1992). *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Saydam, Gouzali. (1993). *Sistem Telekomunikasi*. Jakarta: Djambatan.
- Setiawan, R. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.

Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

B. JURNAL

Hamdani, Wahyu. (2018). "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. (2018). "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pemasangan Base Transceiver Station." *Jurnal Ilmiah "DUNIA ILMU"* Vol. 4 (No. 1).

Sawaleo, Iskandar. (2016). "Perjanjian Penggunaan Rooftop Antara Perusahaan Telekomunikasi Dengan Pemilik Bangunan Di Kota Medan." *Premise Law Jurnal* Vol. 3.

Tobing, Rudyanti Dorotea. (2011). "Aspek Hukum Pendirian Menara Telekomunikasi." *Jurnal Socioscientia* Vol. III (1).

C. UNDANG-UNDANG

Pasal 1 huruf F Peraturan Daerah Kota Salatiga No.35 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat-II Nomor 15 Tahun 1996 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Salatiga Tahun 2008.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1598 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia No.02/PER/M.KOMINFO/3/2008.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 jo UU Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.