

**PERJANJIAN PENGGUNAAN ROOFTOP ANTARA
PERUSAHAAN TELEKOMUNIKASI DENGAN PEMILIK
BANGUNAN DI KOTA MEDAN**

ISKANDAR SAWALEO

ABSTRACT

The real form of communication is the use of cellular phone which depends on cellular operator as a telecommunication service provider. To improve its capacity and quality, the operator construct telecommunication tower. The operator constructing a tower on the rooftop of a building makes a lease agreement with the building owner. The agreement was studied two rooftop lease agreements between the operator and the owner of the buildings located in the city of Medan. The problems which arise in the rooftop lease agreement were why the rooftop use agreement is made between the telecommunication company and the building owner in the city of Medan, how this agreement is implemented, what legal protection that can be given to the owner of the building and the community living around the tower constructed as stated in the rooftop use agreement, and what constraint are faced and how to solve them in the implementation of the agreement.

Keywords: Agreement, Rooftop, Telecommunication, Building Owner

I. Pendahuluan

Dewasa ini peranan telekomunikasi dirasakan tak ubahnya sebagai urat nadi yang memperlancar jalannya kehidupan masyarakat, pemerintahan, dan usaha-usaha pembangunan. Dalam aktivitas sehari-hari, sebagian besar masyarakat tidak dapat dipisahkan dari sebuah perangkat telekomunikasi yang disebut telepon seluler (ponsel).

Untuk meningkatkan kapasitas dan kualitas pelayanannya, perusahaan operator seluler gencar membangun menara telekomunikasi di berbagai daerah. Menara telekomunikasi (*Base Tranceiver Station/BTS*) sangat diperlukan oleh operator seluler karena keberadaan BTS sangat berpengaruh terhadap pelayanan telekomunikasi bagi pelanggan operator seluler. Oleh karena itu pembangunan menara telekomunikasi merupakan keharusan bagi pelaku usaha operator seluler.

Tidak mengherankan menara telekomunikasi kemudian 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.¹

Menara telekomunikasi merupakan salah satu infrastruktur pendukung utama dalam penyelenggaraan telekomunikasi. Menara telekomunikasi adalah bangunan khusus yang berfungsi sebagai sarana penunjang untuk menempatkan peralatan telekomunikasi yang desain atau bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan penyelenggaraan telekomunikasi untuk memperluas jangkauan telekomunikasi.²

Menara telekomunikasi dapat didirikan di permukaan tanah kosong atau pada bagian suatu bangunan. Penelitian ini menelaah perjanjian sewa-menyewa *rooftop* antara pemilik bangunan dengan operator telekomunikasi di kota Medan.

Perjanjian sewa-menyewa diadakan karena pihak operator telekomunikasi hendak menggunakan lahan pada tingkat tertinggi suatu bangunan (*rooftop*/puncak bangunan/lantai atap) untuk mendirikan menara telekomunikasi dan mengoperasikan menara tersebut untuk melayani kebutuhan jasa telekomunikasi dan meningkatkan cakupan pelayanan di wilayah tersebut. Dalam hal ini, perjanjian tersebut dituangkan secara tertulis dalam bentuk akta otentik.

Dalam perjanjian sewa-menyewa *rooftop*, pemilik bangunan mendapat kompensasi uang sewa dari pihak operator telekomunikasi karena menyewakan sebagian lahan bangunannya untuk digunakan oleh operator telekomunikasi. Namun pemilik bangunan selama jangka waktu perjanjian diwajibkan untuk memenuhi beberapa persyaratan yang ditetapkan oleh pihak operator telekomunikasi yang cenderung tidak berpihak kepada pemilik bangunan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

¹ Rudyanti Dorotea Tobing, "Aspek Hukum Pendirian Menara Telekomunikasi", (Jurnal Socioscientia, Volume III No.1: Februari 2011), hal.118.

² *Ibid.*, hal.119.

1. Mengapa terjadi perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan dan bagaimana pelaksanaan perjanjian tersebut ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dan masyarakat sekitar bangunan dalam perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan ?
3. Apa hambatan yang timbul serta upaya untuk mengatasi hambatan tersebut dalam pelaksanaan perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan ?

Mengacu pada permasalahan tersebut, yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan menganalisis mengapa terjadi perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan dan bagaimana pelaksanaan perjanjian tersebut.
2. Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dan masyarakat sekitar bangunan dalam perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan.
3. Mengetahui dan menganalisis hambatan yang timbul serta upaya mengatasi hambatan tersebut dalam perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka diadakan juga pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 43.

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan secara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁴ Selain itu juga digunakan metode penelitian yuridis empiris (studi lapangan), yang menitikberatkan pada penelitian lapangan yang menjelaskan situasi serta hukum yang berlaku dalam masyarakat secara menyeluruh, sistematis, faktual, akurat mengenai fakta-fakta dan dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Sifat penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian yang bersifat preskriptif, yaitu untuk mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yang berfungsi untuk mendapatkan konsep, teori atau doktrin, pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahuluan yang berhubungan dengan objek yang diteliti dalam tesis ini.

Adapun data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yaitu :

1. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan dan peraturan turunannya seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan aneka peraturan terkait yang masih berlaku hingga saat ini.
2. Bahan hukum sekunder
Yaitu bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang mengacu pada bahan hukum primer serta implementasinya seperti buku, laporan penelitian, artikel ilmiah, makalah pertemuan ilmiah, dan tesis yang berhubungan dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 13-14.

⁵ Ibrahim Johni, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayu Media Publishing, 2005), hal. 336.

Yaitu bahan referensi, bahan acuan atau bahan rujukan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder.

Untuk memperoleh data yang akurat dan relevan, dilaksanakan 2 (dua) tahap penelitian antara lain:

1. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan membaca, menelaah, mempelajari, dan menganalisis bahan hukum kepustakaan untuk meneliti lebih jauh, guna memperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dengan penelitian tesis ini.
2. Wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber untuk mendapatkan informasi.⁶ Dalam hal ini peneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah ditentukan (terstruktur) yang ditujukan kepada narasumber yang telah ditetapkan, yakni :
 - a. pemilik bangunan di kota Medan, yang *rooftop*-nya disewakan untuk pendirian menara telekomunikasi sebanyak dua orang, yaitu :
 1. Bapak Hasan, pemilik bangunan perseorangan yang menyewakan *rooftop* ke operator XL.
 2. Ibu Ida, pemilik bangunan perseorangan yang menyewakan *rooftop* ke operator Smart.
 - b. operator telekomunikasi yang diwakili oleh personil *site acquisition* (sitac), yaitu Bapak Agus Manurung, *site acquisition coordinator* pada perusahaan telekomunikasi XL, selaku penanggung jawab dalam pekerjaan konstruksi pendirian menara BTS XL pada *rooftop* bangunan milik Bapak Hasan.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisa data kualitatif yaitu analisa data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan informan hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.

Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) disusun secara berurutan dan sistematis dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yang

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2008), hal. 161.

merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.⁷ Kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum untuk selanjutnya menuju kepada hal-hal yang bersifat khusus dalam menjawab segala permasalahan yang ada dalam suatu penelitian, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan yang menjawab permasalahan yang telah ditetapkan.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berbunyi :
“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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Pada perjanjian sewa-menyewa, Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk (Pasal 1550 KUH Perdata) :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya dalam Pasal 1560 menetapkan bahwa kewajiban utama penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa ialah :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang ‘bapak rumah yang baik’, sesuai dengan tujuan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Hal yang mendasari pihak operator telekomunikasi mendirikan *tower* di atas *rooftop* bangunan adalah sebagai berikut :

⁷ Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.67.

1. Keterbatasan lahan/tanah kosong.⁸

Hampir seluruh wilayah perkotaan telah didirikan bangunan permukiman sehingga jarang dijumpai lahan kosong, karena itu operator membangun *tower* di bangunan milik masyarakat dengan menyewa bagian *rooftop* bangunan tersebut.

2. Biaya pembangunan *tower* yang lebih minim.

Pembangunan menara BTS memerlukan biaya yang besar, sehingga operator yang memanfaatkan bidang *rooftop* bangunan untuk mendirikan menara dan sarana pendukungnya bisa lebih menghemat biaya karena pembangunan *tower* hanya menumpang pada bidang *rooftop* suatu bangunan.

Dari struktur bangunan yang telah memiliki pondasi dan memanfaatkan ketinggian bangunan yang sudah ada, operator tidak perlu menghabiskan banyak biaya karena hanya perlu memasang infrastruktur *tower* BTS pada sebagian lahan *rooftop* bangunan tersebut.

3. Kemudahan mengurus perizinan dan surat-surat lainnya.

Untuk mendirikan *tower*, operator telekomunikasi harus mendapat izin terlebih dahulu dari pihak berwenang. Pengurusan izin untuk mendirikan *tower* di *rooftop* bangunan tidak serumit izin untuk mendirikan *tower* di lahan kosong, karena hanya menyangkut pihak pemilik bangunan tersebut saja.⁹

4. Tidak ada pilihan selain mendirikan *tower* di lokasi yang terdapat bangunan.

Pembangunan infrastruktur BTS selalu didahului tahap survei lapangan. Tim teknis operator memetakan jaringan telekomunikasi operator yang telah ada dengan kebutuhan penambahan jaringan di suatu wilayah tertentu. Dari hasil survei tersebut, tim teknis akan menentukan titik pembangunan menara BTS sesuai dengan kebutuhan operator tersebut.

Jika hasil survei menentukan bahwa titik pembangunan BTS tepat berada pada sebuah bangunan, maka operator mau tidak mau harus mendirikan *tower* di atas bangunan tersebut, karena menara yang tidak didirikan di atas titik tersebut akan membuat fungsi *tower* tersebut tidak optimal sehingga operator tidak dapat memenuhi kebutuhan jasa telekomunikasinya.

⁸ Wawancara dengan Bapak Agus Manurung, *Sitac Coordinator* operator XL, tanggal 10 Oktober 2013.

⁹ Wawancara dengan Bapak Agus Manurung, *Sitac Coordinator* operator XL, tanggal 10 Oktober 2013.

Tahapan-tahapan dalam pelaksanaan perjanjian penggunaan *rooftop* yaitu :¹⁰

- a. Penentuan lokasi pembangunan tower BTS (survei tim *site acquisition* dan negosiasi dengan pemilik bangunan).
- b. Penandatanganan perjanjian sewa-menyewa. Kedua perjanjian yang diteliti dalam tesis ini dibuat secara tertulis di hadapan notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.
- c. Pembangunan *tower* setelah mendapat perizinan yang sah dari instansi yang berwenang.
- d. Pengoperasian *tower* dan pemeliharaan oleh operator.

Pasal 39 Undang-undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi menetapkan bahwa setiap penyelenggara telekomunikasi (operator) wajib melakukan pengamanan dan perlindungan terhadap instalasi dalam jaringan telekomunikasi yang digunakan untuk penyelenggaraan telekomunikasi.

Selanjutnya Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi mengatur bahwa setiap pihak yang dirugikan atas kesalahan dan atau kelalaian yang disebabkan oleh penyelenggara telekomunikasi berhak untuk mengajukan ganti rugi kepada penyelenggara telekomunikasi.

Klausul mengenai perlindungan hukum turut dicantumkan dalam kedua perjanjian penggunaan *rooftop* yang diteliti dalam tesis yaitu :

1. Pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa *RoofTop* antara Bapak Hasan dengan operator XL : Jika Pihak Kedua (operator) mengakibatkan kerusakan terhadap objek sewa, yang dapat dibuktikan bahwa kerusakan tersebut disebabkan karena kesalahan/kelalaian Pihak Kedua, maka Pihak Kedua harus memperbaiki kerusakan tersebut dalam jangka waktu yang wajar dan atas beban dan tanggungan biaya Pihak Kedua ;

Pasal 8 :

Pihak Kedua akan mengasuransikan segala peralatan dan perlengkapan milik Pihak Kedua yang dipasang di atas objek sewa dalam perjanjian ini terhadap segala kerugian atau kerusakan oleh perusahaan penyedia jasa asuransi.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Agus Manurung, *Sitac Coordinator* operator XL, tanggal 10 Oktober 2013.

2. Pasal 5 Perjanjian Sewa Menyewa antara Ibu Ida dengan operator Smart :

Selama berlangsungnya jangka waktu sewa-menyewa, kedua belah pihak sepakat bahwa Pihak Pertama (pemilik bangunan) diwajibkan untuk mengasuransikan gedung sebagai objek sewa-menyewa, sedangkan Pihak Kedua (operator) diwajibkan untuk mengasuransikan semua peralatan milik Pihak Kedua atas biaya ditanggung sendiri oleh masing-masing pihak.

Pasal 9 :

Masing-masing pihak bertanggung jawab kepada pihak lainnya untuk mengganti kerugian dan atau kerusakan objek sewa-menyewa yang terjadi akibat kelalaian masing-masing pihak untuk melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian ini sampai sejumlah kerugian yang terjadi (*actual losses*).

Pemilik bangunan mendapat ganti rugi dari pihak asuransi apabila terjadi kerugian dari pembangunan *tower* tersebut terhadap objek sewa. Meskipun standar pembangunan *tower* sangat tinggi, namun tidak tertutup kemungkinan terjadi insiden yang dapat merugikan objek sewa ataupun pihak yang menyewakan sehingga operator wajib mengasuransikan segala peralatan dan perlengkapan miliknya.

Hambatan dalam perjanjian sewa-menyewa *rooftop* antara pemilik bangunan dengan perusahaan telekomunikasi di Medan serta upaya mengatasinya:

1. Antara Operator dengan Pemilik Bangunan atau Pihak Ketiga

Perjanjian Sewa Menyewa *Rooftop* antara Bapak Hasan dengan operator XL menentukan bahwa pemilik bangunan wajib memberikan akses atas objek sewa kepada operator dan keleluasaan selama 24 jam sehari dan 7 hari seminggu untuk menempatkan, memasang, instalasi, mengganti, memelihara, menanam, dan mengoperasikan peralatan komunikasi, radio, antena, *grounding*, kabel fiber optik dan/atau kabel lainnya baik yang telah ada atau akan ada di kemudian hari yang berada pada objek sewa tanpa gangguan dari pihak manapun juga.

Menurut Bapak Hasan, hal tersebut memberatkan pihaknya karena mengganggu privasi dimana dirinya tidak boleh meninggalkan lokasi objek sewa, tetapi harus siaga selama 24 jam penuh setiap hari seandainya pihak penyewa datang untuk melaksanakan pekerjaan pemeliharaan menara BTS.

Upaya mengatasi hambatan tersebut ialah pihak operator terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis tentang pekerjaan pemeliharaan yang akan dilakukan dan nama personil yang melakukan pekerjaan tersebut. Permohonan tertulis itu disampaikan 3 x 24 jam sebelum pekerjaan dimulai, sehingga pemilik bangunan dapat mempersiapkan diri untuk menyediakan akses dan keleluasaan penuh kepada pihak operator.

Selain itu, pihak operator dapat membuat akses masuk tersendiri yang terpisah dari akses utama bangunan, sehingga apabila operator hendak mengadakan kegiatan pemeliharaan maka personil operator dapat mengakses langsung ke *rooftop* tempat BTS tanpa mengganggu privasi pemilik bangunan.

Hambatan lain seperti musibah kebakaran yang melanda bangunan ruko Bapak Hasan. *Rooftop* yang disewakan kepada operator XL memasang *tower* adalah sebagian lahan terbuka tingkat 3 ruko tersebut. Setengah bagian lain dari tingkat 3 ruko merupakan ruangan untuk menyimpan stok barang dagangan Bapak Hasan. Kejadian kebakaran tersebut terjadi saat berlangsungnya masa sewa menara BTS tersebut.

Sebelumnya antara Bapak Hasan (debitur) dengan bank diadakan perjanjian kredit yang mewajibkan debitur untuk mengasuransikan objek jaminan sehingga bila terjadi risiko atau keadaan yang merugikan atau mengurangi nilai objek jaminan, maka objek jaminan tersebut akan mendapat pertanggunggaan dari perusahaan asuransi sehingga bank tidak dirugikan. Selain itu, operator juga mengasuransikan segala peralatan dan perlengkapannya yang didirikan di atas objek sewa terhadap segala risiko kerugian atau kerusakan yang mungkin timbul.

Kebakaran tersebut melanda lantai tiga ruko Bapak Hasan sehingga seluruh stok barang milik Bapak Hasan hangus terbakar, sebagian lantai tiga bangunan lahan *rooftop* juga terbakar karena api menjalar ke seluruh tingkat tersebut.¹¹ Meskipun hampir seluruh lantai tiga bangunan terkena efek kebakaran, namun menara BTS dan perangkat pendukungnya tidak terkena dampak kebakaran. Kabel-kabel jaringan *tower* di dinding yang diperkirakan hangus terbakar masih dalam keadaan normal dan tidak rusak sama sekali.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Hasan, pemilik bangunan/pihak yang menyewakan *rooftop* kepada operator XL, tanggal 22 September 2013.

Kejadian tersebut menimbulkan kesulitan untuk menentukan asuransi dari pihak manakah yang akan menanggung kerugian, apakah asuransi dari operator atau asuransi yang ditunjuk bank dalam perjanjian kredit tersebut. Hal ini disebabkan ada dua perlindungan asuransi pada saat terjadinya musibah dan penyebab kebakaran belum diketahui.

Selanjutnya upaya yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Memeriksa penyebab terjadinya kebakaran. Ternyata hal yang menimbulkan kebakaran berasal dari hubungan pendek (korsleting) jaringan listrik milik Bapak Hasan. Antara jaringan listrik ruko Bapak Hasan dengan jaringan listrik BTS operator berada di jalur yang berbeda. Kesimpulannya penyebab kebakaran tersebut berasal dari jaringan listrik bangunan milik Bapak Hasan.
 - b. Karena penyebab timbulnya risiko tersebut bukan berasal dari jaringan listrik milik penyewa/operator telekomunikasi, maka risiko tersebut menjadi tanggungan Bapak Hasan, yakni asuransi yang ditunjuk oleh bank.
2. Persoalan dengan Tetangga atau Warga di Sekitar Lokasi Menara

Pasal 8 Peraturan Walikota Medan Nomor 22 Tahun 2011 tentang Pedoman Penataan, Pembangunan, dan Penggunaan Menara Telekomunikasi Bersama menentukan bahwa syarat penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pembangunan menara telekomunikasi harus mendapat rekomendasi dari Tim Pengendali Menara Telekomunikasi terlebih dahulu. Untuk memperoleh rekomendasi tersebut diperlukan persetujuan dari warga tetangga sekitar dalam radius ketinggian menara yang diketahui lurah atau camat setempat. Persetujuan atau izin dibuat dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh seluruh warga masyarakat yang tercakup dalam radius wilayah pembangunan menara sesuai dengan ketinggian menara tersebut.

Salah satu hambatan pendirian *tower* adalah keberatan warga atau tetangga sekitar yang berada dalam radius ketinggian *tower*. Bapak Hasan mengatakan sebelum *tower* didirikan di atas bangunannya, tetangga di sebelah rumahnya keberatan untuk menandatangani surat persetujuan sehingga IMB tidak bisa terbit dan operator tidak dapat melanjutkan pembangunan *tower*. Keadaan sama juga dialami Ibu Ida, dimana tetangga yang tepat berada di belakang rumahnya menyatakan keberatan langsung atas rencana pembangunan *tower*. Setelah

bermusyawarah dengan tetangga tersebut, Ibu Ida akhirnya memberikan uang kompensasi tambahan kepada tetangga tersebut.

Pihak warga atau masyarakat di sekitar lokasi *tower* umumnya tidak berkenan memberi persetujuan izin pendirian menara BTS karena menganggap gelombang elektromagnetik BTS bisa menimbulkan radiasi yang mengakibatkan gangguan kesehatan. Selain itu warga khawatir apabila terjadi sambaran petir terhadap *tower*, maka efek sambaran petir tersebut akan menimbulkan kerusakan pada alat-alat elektronik lain milik warga.

Hambatan lain yaitu masyarakat menganggap keberadaan *tower* tidak sesuai dengan Ijin Gangguan atau HO (*Hinder Ordonantie*), lalu menyatakan bahwa pendirian BTS tersebut tidak memberikan kontribusi apapun terhadap mereka maupun lingkungannya. Dengan alasan tersebut, warga bahkan mengancam untuk melakukan pembongkaran terhadap *tower* yang telah didirikan tersebut.

Padahal operator pemilik *tower* telah mengantongi izin-izin sesuai ketentuan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Instansi yang berwenang mengeluarkan IMB menara telekomunikasi di kota Medan adalah Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB), setelah memperoleh rekomendasi dari Tim Pengendali Menara Telekomunikasi sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Walikota Medan Nomor 22 Tahun 2012.

Operator atau penyedia menara sejak awal harus memberi pemahaman secara jelas dan menyosialisasikan kepada masyarakat sekitar yang bermukim di sekitar lokasi pendirian BTS sesuai dengan radius ketinggian menara, sehingga tidak terkendala dengan reaksi masyarakat yang keberatan atau tidak mau memberikan persetujuan atas pembangunan *tower*.

Untuk mengatasi hal tersebut, Bapak Agus Manurung menerangkan bahwa operator telekomunikasi selaku pihak yang mendirikan menara BTS melalui kajian tim teknisnya mengeluarkan surat yang menyatakan bahwa frekuensi elektromagnetik yang ditimbulkan oleh perangkat *tower* berada dalam ambang batas yang layak sehingga tidak membahayakan manusia/makhluk hidup dan barang-barang elektronik di sekitarnya. Operator juga harus melakukan pendekatan secara kekeluargaan kepada warga yang keberatan atau tidak setuju sehingga ditemukan jalan keluar yang sama-sama menguntungkan semua pihak.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Hal-hal yang mendasari operator untuk mendirikan menara telekomunikasi di *rooftop* suatu bangunan adalah karena keterbatasan lahan kosong di kawasan perkotaan, efisiensi biaya, kemudahan mengurus perizinan, dan keharusan untuk mendirikan menara di lokasi yang telah ditentukan oleh tim teknis. Pelaksanaan perjanjian penggunaan *rooftop* antara perusahaan telekomunikasi dengan pemilik bangunan di kota Medan telah sesuai dan memenuhi ketentuan mengenai perjanjian sewa-menyewa dalam Pasal 1548-1560 KUH Perdata dan peraturan-peraturan tentang pendirian menara telekomunikasi di Indonesia, khususnya di kota Medan. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Perlindungan hukum terhadap pemilik bangunan dan masyarakat sekitar sesuai ketentuan Peraturan Walikota Medan Nomor 22 Tahun 2012 tentang Pedoman Penataan, Pembangunan, dan Penggunaan Menara Telekomunikasi Bersama yaitu operator wajib mengasuransikan menara termasuk aset pendukungnya serta bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan. Perjanjian sewa-menyewa *rooftop* tersebut menimbulkan akibat hukum sehingga para pihak terikat untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Kewajiban pemilik bangunan adalah menyerahkan objek sewa kepada penyewa untuk tujuan pendirian menara BTS, memberikan akses atau izin kepada pihak operator untuk memasuki objek sewa dan melaksanakan pekerjaan yang terkait dengan *tower*, serta memelihara dan menjamin keamanan objek sewa, sedangkan operator selaku pihak penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa sesuai kesepakatan dan mempergunakan objek sewa sesuai dengan peruntukannya.
3. Hambatan yang timbul dalam kedua perjanjian penggunaan *rooftop* adalah mengenai keberatan tetangga atau masyarakat di sekitar objek sewa yang tidak menyetujui pendirian menara telekomunikasi karena

berbagai alasan teknis maupun nonteknis seperti kekhawatiran akan radiasi, sambaran petir, atau kerusakan alat elektronik. Selain itu ada kekhawatiran menara akan rubuh/tumbang. Keberatan masyarakat menyulitkan operator untuk mendapatkan perizinan dalam membangun menara telekomunikasi tersebut. Upaya yang dilakukan operator berupa pendekatan secara kekeluargaan terhadap masyarakat/tetangga yang keberatan dengan melakukan sosialisasi dan edukasi yang menjamin keamanan pendirian menara telekomunikasi tersebut.

B. Saran

1. Pembangunan menara telekomunikasi secara masif di berbagai wilayah terutama di kawasan perkotaan dimana banyak terdapat permukiman telah menimbulkan kesan semrawut, sehingga pemerintah harus lebih serius untuk menata ulang seluruh menara telekomunikasi yang telah didirikan dan untuk menara yang baru akan didirikan harus benar-benar mengikuti ketentuan Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 2/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Telekomunikasi, khususnya Peraturan Walikota Medan Nomor 22 Tahun 2012 tentang Pedoman Penataan, Pembangunan, dan Penggunaan Menara Telekomunikasi Bersama untuk wilayah kota Medan.
2. Perkembangan teknologi telekomunikasi yang begitu cepat dan dinamis sebaiknya diiringi oleh pemerintah dan otoritas telekomunikasi dengan membuat regulasi yang mengatur secara komprehensif tentang menara telekomunikasi, serta melakukan pengawasan berkesinambungan terhadap penyelenggara telekomunikasi sebagai pemilik menara, sehingga tidak ada celah hukum yang bisa dimanfaatkan yang menimbulkan kerugian terhadap masyarakat.
3. Pihak operator telekomunikasi atau kontraktor menara perlu mengadakan sosialisasi yang terarah dan memberikan edukasi kepada masyarakat di sekitar objek lokasi menara sebelum melaksanakan pendirian menara sehingga dapat memberikan pemahaman yang lebih

mendalam mengenai manfaat dan risiko yang diperoleh dari pendirian sebuah menara BTS.

V. Daftar Pustaka

Johani, Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2005.

Mamudji, Sri, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Tobing, Rudyanti Dorotea, "Aspek Hukum Pendirian Menara Telekomunikasi", *Jurnal Socioscientia*, Volume III No.1, Februari 2011.