

**Tinjauan Atas Prinsip Keseimbangan  
Didalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Base Transceiver Station (BTS):  
Studi Kasus PT. Protelindo di Muara Enim, Sumatera Selatan  
Intisari  
Oleh  
Ediarno<sup>1</sup> dan IGAM Wardana<sup>2</sup>**

Tujuan pertama dari tesis ini untuk mengetahui dan menganalisis kerangka konseptual dari prinsip keseimbangan dalam kontrak bisnis. Tujuan selanjutnya adalah untuk mengetahui penerapan prinsip keseimbangan tersebut dalam kontrak sewa menyewa lahan dimana posisi tawar para pihak tidak setara yaitu kontrak sewa lahan BTS oleh PT Protelindo, sebuah perusahaan menara BTS terbesar di Indonesia, di Muara Enim, Sumatera Selatan. Para pihak yang tidak setara adalah realitas yang tak terhindarkan dalam dunia bisnis.

Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan primer dan sekunder dari kepustakaan tentang kajian asas keseimbangan baik berupa kajian doktrinal maupun kajian penerapan asas keseimbangan. Dari hasil penelitian kepustakaan tersebut lalu dipilih konsep asas keseimbangan yang dapat digunakan dalam kontrak bisnis dimana posisi tawar tidak setara. Konsep asas keseimbangan yang dipilih tersebut tidak mengharuskan kondisi posisi tawar para pihak yang setara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsep asas keseimbangan yang dikemukakan oleh Herlien Budiono yang lebih sesuai dengan realitas bisnis karena tidak didasarkan kepada posisi tawar para pihak yang setara. Asas keseimbangan dimaknai sebagai keseimbangan kepentingan antara para pihak dan kepentingan masyarakat, yang sesuai dengan rasa keadilan atau kepatutan sosial. Asas keseimbangan yang menempatkan “otonomi kehendak bebas” dalam semangat “keadilan atau kepatutan sosial”. Analisis asas keseimbangan dalam kontrak sewa lahan BTS oleh PT Protelindo di Muara Enim periode 2007-2017 menunjukkan bahwa kontrak adalah seimbang. Walaupun posisi pihak tidak setara dan terdapat penggunaan kekuatan posisi tawar oleh PT Protelindo, namun akibatnya tidak menggantu tujuan dan tidak menimbulkan kerugian yang mencolok pada pihak lawan kontraknya yaitu pemilik lahan, seorang Ibu Rumah Tangga di kabupaten Muara Enim.

**Kata Kunci : Asas Keseimbangan, Kontrak Bisnis, Sewa menyewa, dan Keadilan Sosial.**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program S-2 Magister Ilmu Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Kampus Jakarta.

<sup>2</sup> Igam Wardana, S.H., LL.M., Ph.D, merupakan Dosen Pembimbing Penulis pada Program S-2 Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada.

***Analysis on Principle of Balance in Land Lease Contract of Base Transceiver Station (BTS)***

***Case Study on PT. Protelindo in Muara Enim, South Sumatera.***

***Abstract***

***By***

***Ediarno<sup>1</sup> and IGAM Wardana<sup>2</sup>***

*The first objective of this thesis is to find out and analyze the conceptual framework of the principle of balance in business contracts. The next objective is to find out the application of the principle of balance in the land lease contract where the bargaining position of the parties is not equal, namely the BTS land lease contract by PT Protelindo, the largest BTS tower company in Indonesia, in Muara Enim, South Sumatra. Unequal parties are an unavoidable reality in the business world.*

*The study was conducted by collecting primary and secondary materials from the literature on the study of the principle of balance in the form of doctrinal studies and the study of the application of the principle of balance. From the results of the literature research, the concept of balance principle was chosen which can be used in business contracts where the position of bargaining position is not equal. The concept of the principle of balance chosen does not require the condition of the bargaining position of equal parties*

*The results of the study indicate that the concept of balance principle proposed by Herlien Budiono is more in line with business reality because it is not based on the bargaining position of the equal parties. The principle of balance is interpreted as a balance of interests between the parties and the interests of the community, which is in accordance with the sense of appropriateness or social propriety. The principle of balance which places "autonomy of free will" in the spirit of "appropriateness or social propriety". The analysis of the principle of balance in the PT Protelindo BTS land lease contract in Muara Enim for the period 2007-2017 shows that the contract is balanced. Although the position of the party is not equal and there is the use of the bargaining power of the position by PT Protelindo, the result does not affect the objective and does not cause a striking loss to the other party, namely the land owner, a Housewife in Muara Enim district.*

**Key Words : Principle of Balance, Contract, Lease, and Social Propriety.**

---

<sup>1</sup> Graduate Student of Faculty of Law of University of Gadjah Mada, Jakarta.

<sup>2</sup> Igam Wardana, S.H., LL.M., Ph.D, is a Supervisor of Graduate Student Thesis of Faculty of Law of University of Gadjah Mada.