

**BAB III**  
**PEMBAHASAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG DI**  
**ATASNYA TERDAPAT BANGUNAN YANG DIJADIKAN PENYERTAAN**  
**MODAL PERSEROAN TERBATAS**

- 1.1. Kepastian Kepemilikan Tanah yang di atasnya Terdapat Bangunan yang dijadikan Penyertaan Modal Perseroan Terbatas.

Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (biasa juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria, dan untuk selanjutnya disebut UUPA) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 24/1997).

Dalam Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah

dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) disebutkan bahwa salah satu tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk itu kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya sehingga sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.

Untuk membuktikan seseorang atau suatu badan hukum sebagai pemilik suatu bidang tanah maka diperlukan alat bukti. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, karena itu apabila suatu bidang

tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat.

Setiap bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia seharusnya telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh yang dengan sendirinya akan bermanfaat bagi semua pihak baik instansi pemerintah sendiri maupun perorangan atau swasta terutama bagi pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah. Pemerintah yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah mulai melaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 1961 yaitu sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu alasan penerbitan PP 24/1997 bahwa ketentuan hukum yang dijadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dirasa belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.

Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas; bukti

tertulis/surat, bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.<sup>62</sup> Dalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak pertama-tama digunakan bukti tulisan. Apabila bukti tulisan tidak ada atau tidak cukup maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan ditambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jikalau dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka ditambah lagi dengan bukti sumpah.<sup>63</sup>

Dalam hukum pembuktian dikenal 3 (tiga) jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta.<sup>64</sup> Akta otentik merupakan surat yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau di muka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.<sup>65</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Secara teknis batasan

---

<sup>62</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 2.

<sup>63</sup> Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 9.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 37

<sup>65</sup> Wirjono, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, cetakan keenam, Sumur, Bandung, 1975, hlm. 108.

tentang sertifikat pernah dimuat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberikan sampul.

Sertifikat diterbitkan BPN yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa dalam hal suatu bidang tanah tidak atau belum mempunyai sertifikat, maka dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lainnya sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan. Bukti-bukti lainnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg, dan Pasal 1866 KUH Perdata serta Pasal 23 dan Pasal 24 PP 24/1997 yang mengatur mengenai pembuktian hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

Dalam Pasal 23 PP 24/1997 disebutkan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah terhadap hak-hak atas tanah yang lahir setelah berlakunya UUPA dapat dibuktikan dengan; (a) penetapan pemberian hak (Surat Keputusan Pemberian Hak) atas tanah Negara atau atas tanah hak

pengelolaan dari pejabat yang berwenang, (b) akta pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dari PPAT (c) akta ikrar wakaf, (d) akta pemisahan hak milik atas satuan rumah susun, dan (e) akta pemberian hak tanggungan.

Dapat dijelaskan lebih lanjut bahwa terhadap hak atas tanah yang terjadinya berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang maka pendaftaran hak merupakan syarat lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena bukti hak yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah hanya sertifikat maka harus dipahami juga bahwa hak atas tanah yang lahir atas dasar penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat. Hal ini berbeda dengan hak atas tanah yang lahir selain berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang.

Sedangkan terhadap hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya UUPA dan berdasarkan UUPA dapat dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA (atau yang lebih dikenal dengan hak atas tanah yang lahir berdasarkan ketentuan konversi UUPA) maka berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP 24/ 1997 bahwa untuk keperluan pendaftaran haknya, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dilakukan pendaftaran hak.

Dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP/1997 disebutkan bahwa alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa, antara lain: (a) akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overcrijvings Ordonnantie* (Stb. 1834-27); (b) surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja; (c) akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP 24/1997; (d) risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan.

Lebih lanjut dalam Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan:

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan aturan yang terdapat dalam PP 24/1997 dapat dipahami bahwa untuk membuktikan hak atas tanah bagi keperluan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan surat, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tentu dapat diperlakukan *mutatis mutandis* terhadap pembuktian hak atas tanah dalam proses peradilan.

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Sebagai alat pembuktian akta dibedakan kedalam tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material.<sup>66</sup> Kekuatan bukti lahir merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas keadaan lahir bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta dianggap/diterima sebagai suatu akta dan harus diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Sedangkan kekuatan bukti formal merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan dalam akta bahwa penandatanganan akta menerangkan apa yang tercantum dalam akta. Sementara itu kekuatan pembuktian material merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan bahwa penandatanganan menyatakan bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.

Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan berdasarkan Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; "Pemberian

---

<sup>66</sup> *Loc. Cit.* hlm. 47-49



surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan; “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari hari maupun dalam berperkara di pengadilan.<sup>67</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum.

---

<sup>67</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 110.

Berdasarkan PP 10/1961 bahwa kapanpun seseorang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan terhadap suatu sertifikat tetapi berdasarkan PP 24/1997, yang juga telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku PP 10/1961, bahwa gugatan terhadap suatu sertifikat tidak lagi dapat diajukan apabila telah lewat waktu tertentu dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2).

Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menyebutkan:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) diuraikan lebih lanjut bahwa ketentuan tersebut bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. hukum tanah Indonesia berdasarkan pada hukum adat maka untuk mengatasi kelemahan tersebut menggunakan lembaga “*rechtsverwerking*”. Dalam hukum adat jika

seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut, yang dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan disebut hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa batas waktu 5 (lima) tahun itu berlaku apabila memenuhi 3 (tiga) persyaratan, yaitu;

- (1) pelaksanaan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat tersebut dilakukan secara sah, artinya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagai contoh bahwa salah satu tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dilakukan pengumuman terhadap data tanah yang telah diteliti sebelum dilakukan pembukuan hak atas tanah. Apabila pengumuman tidak dilakukan atau dilakukan tidak sesuai dengan aturan atau menyimpang dari tujuan diadakan pengumuman maka hal itu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum dalam proses pensertifikatan;
- (2) penguasaan tanah oleh pemohon atau penerusnya dilakukan dengan itikat baik, hal ini tentu ada ukuran-ukuran dalam hukum mengenai itikat baik tersebut; dan
- (3) tanah tersebut dikuasai secara nyata oleh pemohon, hal ini berarti tidak cukup penguasaan secara hukum saja. Dengan demikian apabila ketiga persyaratan tersebut tidak dipenuhi secara kumulatif maka batasan waktu 5 (lima) tahun tersebut tidak dapat diterapkan.

Pengaturan yang masih dalam bentuk Peraturan Pemerintah maka hakimlah dalam penerapan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 terhadap kasus-kasus konkrit yang akan mempertimbangkan terpenuhinya syarat-syarat bagi penerapannya sebagaimana halnya penerapan lembaga “*rechtsverwerking*” pada tanah-tanah adat. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa dan dalam rangka pembaharuan hukum tanah nasional maka ketentuan tersebut perlu diatur dalam bentuk undang-undang.<sup>68</sup>

Walaupun pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu sertifikat tetapi pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Pernyataan suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum dan pembatalan sertifikat merupakan dua hal yang berbeda walaupun saling berkaitan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas

---

<sup>68</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan kesepuluh, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 482

Tanah Negara, bahwa Menteri Negara Agraria/Kepala BPN berwenang membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah.

Lebih lanjut dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, disebutkan bahwa pembatalan keputusan pemberian dan sertifikat hak atas tanah diterbitkan karena dua hal, yaitu (1) karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya, atau (2) karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Untuk pembatalan sertifikat atas dasar putusan pengadilan, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN. Persoalan muncul apabila tidak dikabulkannya permohonan pembatalan tersebut, atau sebelum dibatalkannya sertifikat tersebut, apakah subyek hak yang tercantum namanya dalam sertifikat masih berhak atas tanah tersebut dan bagaimana pula kedudukan perbuatan-perbuatan hukum yang mendasarkan diri pada sertifikat yang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetapi belum/tidak dibatalkan oleh BPN. Hal tersebut berpeluang timbulnya multi tafsir, tergantung pada pemahaman terhadap kedudukan putusan pengadilan dan kedudukan Peraturan Menteri/Kepala BPN dalam sistem hukum Indonesia. Ada yang berpandangan bahwa sertifikat yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan walaupun belum dibatalkan oleh BPN menyebabkan sertifikat

tersebut telah hilang kekuatannya sebagai akta otentik. Dengan demikian sejak dibacakannya putusan tersebut maka terhadap sertifikat yang bersangkutan sudah tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum.<sup>69</sup> Seyogyanya dalam peraturan perundang-undangan disebutkan secara tegas bahwa pembatalan hak atas tanah dan sertifikat atas dasar putusan pengadilan adalah bersifat administratif belaka dan tidak memberikan peluang keabsahan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang hak dan sertifikatnya sudah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan berlaku oleh pengadilan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UU PA) merupakan perwujudan upaya maksimal bangsa Indonesia untuk membebaskan diri dari ketergantungan dengan bangsa lain di bidang hukum pertanahan. Sebelum diberlakukannya UU PA, Indonesia menganut 2 (dua) hukum tanah yang berbeda, yaitu; hukum tanah kolonial yang dituangkan dalam *Burgelijk Wetbook* (selanjutnya disebut dengan BW) dan hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat.<sup>70</sup> Terdapat perbedaan yang signifikan di antara kedua hukum tanah tersebut, yang mana hukum tanah kolonial yang bersumber pada BW menganut asas pelekatan atau yang disebut juga sebagai asas *natrekking/asas accesie*. Asas pelekatan ini secara tegas dinyatakan dalam BW khususnya pada Pasal 500, Pasal 571, dan Pasal 601

---

<sup>69</sup> Maya Sartika, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Telah Dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Oleh Pengadilan*, Tesis, PPS UNSYIAH, Banda Aceh, 2010.

<sup>70</sup> Sukardi, *Politik Hukum Terhadap Penggunaan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Orang Asing Di Indonesia*, XII Yuridika, 1997, hlm. 40.

yang menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung pula kepemilikan atas segala sesuatu yang ada di atas tanah maupun di dalam tanah tersebut. Dapat disimpulkan bahwa kepemilikan tanah meliputi pula kepemilikan bangunan yang ada di atasnya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah tersebut dan bangunan yang didirikan di atas tanah kepunyaan pihak lain akan menjadi milik pemilik tanah. Asas pelekatan yang dianut hukum tanah kolonial sangat bertentangan dengan hukum tanah adat dimana hukum tanah adat menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah adat menyatakan bahwa bangunan, tanaman, dan benda-benda bersifat ekonomis lainnya yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah. Dapat diartikan juga kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan di atasnya, bangunan berada di bawah kepemilikan pihak yang membangun bangunan tersebut.

Untuk mewujudkan unifikasi hukum, peraturan dan keputusan agraria kolonial dicabut dan dibentuklah kesatuan hukum tanah nasional yang sesuai dengan kepribadian dan persatuan Indonesia sehingga dengan demikian tidak ada lagi penggolongan hukum tanah kolonial dan hukum tanah adat. Namun demikian, kesatuan Hukum Pertanahan Nasional dibentuk dengan didasari oleh hukum tanah adat yang telah berlaku sebelumnya, karena hukum tanah adat tersebut telah dianut oleh sebagian besar rakyat Indonesia.<sup>71</sup> Dalam hal ini, penerapan asas horizontal dalam

---

<sup>71</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 67

hukum pertanahan nasional merupakan akibat dari ditetapkannya hukum tanah adat sebagai dasar pembentukan Hukum Pertanahan Nasional yang dibuktikan dengan adanya UU PA itu sendiri.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa asas kepemilikan bangunan yang dianut dalam UU PA atau Hukum Pertanahan Nasional yang berlaku saat ini adalah asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dan bahwa hak kepemilikan atas tanah tidak serta merta meliputi hak atas bangunan yang berada di atas tanah tersebut karena bangunan berada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut. Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam Pasal 44 ayat 1 UU PA. Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah kosong yang merupakan Hak Milik orang lain untuk mendirikan bangunan di atasnya dengan membayar sejumlah uang sewa untuk jangka waktu tertentu yang disepakati kedua belah pihak. Dalam hak sewa untuk bangunan ini terdapat adanya pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya milik pemilik tanah sedangkan bangunannya milik si penyewa tanah. Singkatnya, pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan.

Selain hak sewa, perbuatan hukum lainnya yaitu perjanjian kerjasama, dimana si pemilik tanah bekerjasama dengan seseorang yang memiliki modal untuk membangun bangunan (bisa hotel dan atau



sejenisnya) yang mana ada pembagian hasil di dalamnya dan berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Melihat kemajuan perkembangan pariwisata dan properti saat ini, tidak menutup kemungkinan hal tersebut bisa terjadi. Adanya kesepakatan antara para pihak dan itikad baik dari para pihak sudah memenuhi syarat sah nya perjanjian.

Selain Indonesia yang menganut asas pemisahan horizontal, Jepang juga menggunakan asas yang sama. Dalam proses pendaftaran benda tetap, pendaftaran terhadap hak atas tanahnya tidak termasuk pendaftaran atas benda-benda yang melekat padanya. Sehingga dianutnya asas pemerintahan horizontal dalam hukum pertanahan nasional dapat mengakibatkan berbagai masalah. Masalah menjadi mudah timbul karena ada dua hak yang melekat dalam sebidang tanah yaitu hak primer dan hak sekunder. Hak primer yang dimaksud adalah hak milik (individu atau negara) dan hak sekunder adalah hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, dan lain-lain.

Beberapa permasalahan yang mungkin timbul karena pelekatan dua hak tersebut adalah bagaimana apabila setelah hak sekunder berakhir jangka waktunya lalu pemegang hak primer ingin mengusahakan tanah tersebut sendiri sementara ada sebuah bangunan yang berdiri di atasnya. Memang pemegang hak milik dapat melakukan apa saja terhadap tanah kepunyaannya sepanjang tidak melanggar hukum, namun pilihan yang dapat dibuat terhadap tanah tersebut akan menjadi sangat terbatas karena adanya sebuah bangunan di atasnya yang bukan merupakan miliknya. Dalam prakteknya

bisa saja diperjanjikan bahwa pemegang hak sekunder akan menyerahkan bangunan kepada pemegang hak primer ketika masa berlaku hak sekundernya berakhir, namun tetap saja pemilik tanah mendapati kekurangan pilihan tentang apa yang dapat diperbuatnya terhadap benda miliknya (tanah dan bangunan) tersebut dan lagi sesungguhnya merupakan ketidakadilan terhadap pemegang hak sekunder apabila ia yang telah bersusah payah mendirikan bangunan namun pada akhirnya tetap harus kehilangan haknya.

Berbeda dengan perjanjian kerjasama atau bagi hasil yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa pemilik bisa saja juga mendapatkan keuntungan dari hasil kerjasama tersebut selama masih terjalannya kerjasama antara pemilik tanah dan pemilik bangunan. Dalam perjalanannya pasti ada saja keinginan pemilik tanah untuk melakukan “sesuatu” terhadap tanah miliknya tersebut, namun kenyataannya hal ini pasti tidak dapat dilakukan karena terikat dengan perjanjian kerjasama yang telah dibuat. Dari perjanjian tersebut pasti ada hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan akan dijelaskan pada pembahasan berikutnya.

Dari uraian beberapa permasalahan yang mungkin timbul di atas, dapat disimpulkan bahwa keberadaan asas pemisahan horizontal dapat digunakan sebagai alat untuk memperdaya pihak-pihak yang beritikad baik. Perlu ditentukan kriteria asas pemisahan horizontal terhadap penguasaan tanah dan/atau bangunan sebagai salah satu dasar pemberian perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik, karena baik Hukum Pertanahan

Nasional yang mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA) dan Hukum Perdata yang mengacu pada BW belum memberikan aturan yang jelas mengenai hal ini.

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Namun, ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya pemilik tanah yang tidak menggunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah namun secara fisik dikuasai oleh penyewa tanah. Dalam hal ini, pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.<sup>72</sup> Adapula penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada pemilik tanah.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, 2016, Malang, hlm. 10.

<sup>73</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 23.

Satjipto Rahardjo memiliki pendapat yang berbeda, dimana ia hanya melihat penguasaan atas tanah dalam arti fisik, yakni sebagai hubungan nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaannya.<sup>74</sup> Pada saat itu ia tidak memiliki legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada dalam kekuasaannya. Maka kenyataan fisik menjadi ukuran bagi suatu penguasaan. Oleh karena itu, penguasaan bersifat faktual. Penguasaan pada umumnya dapat diperoleh melalui dua cara, yakni pengambilan dan penyerahan. Pengambilan yakni cara memperoleh penguasaan tanpa persetujuan dari penguasa sebelumnya, sedangkan penyerahan adalah cara memperoleh penguasaan dengan persetujuan dari penguasa sebelumnya.

Dalam Hukum Pertanahan, dianut asas pemisahan horisontal dimana asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan. Penguasaan bangunan juga merupakan hal yang terpisah dari penguasaan tanah, karena menguasai tanah bukan berarti menguasai pula bangunan di atas tanah tersebut dan sebaliknya, menguasai bangunan juga belum tentu menguasai tanah tersebut. Terdapat beberapa cara untuk dapat menguasai sebuah bangunan, salah satunya dengan memiliki Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan adanya HGB, seseorang dapat memiliki sebuah bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu (Pasal 35 UUPA). Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (UUBG), diatur bahwa

---

<sup>74</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, 1986, Bandung, hlm. 103

pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Pada prinsipnya, status kepemilikan bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUBG. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung harus mendapat persetujuan pemilik tanah.<sup>75</sup>

Penguasaan tanah dan bangunan dalam Hukum Perdata berbeda dengan penguasaan tanah dan bangunan dalam Hukum Pertanahan yang telah dijelaskan di atas. Penguasaan tanah dan bangunan dalam Hukum Perdata bersumber pada BW/KUH Perdata. Penguasaan dalam BW disebut dengan *bezit* dan diatur dalam Pasal 529 sebagai berikut, “yang dimaksud dengan *bezit* adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain seakan-akan barang itu miliknya sendiri”. Berdasarkan rumusan Pasal 529 BW tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak menguasai memberikan kepada pemegang hak tersebut kewenangan untuk

---

<sup>75</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, Rajawali Press, 1998, Yogyakarta, hlm. 62

mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasai tersebut sebagaimana layaknya seorang pemilik. Demikian, atas suatu benda yang tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya, seorang pemegang hak tersebut dapat dianggap sebagai pemilik dari benda tersebut.

3.2. Hak dan kewajiban bagi pemilik tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang dijadikan penyertaan modal Perseroan Terbatas

Sebagaimana yang telah diketahui oleh kalangan luas bahwa tanah merupakan harta yang memiliki nilai paling tinggi terutama dalam hukum adat. Hal ini dikarenakan tanah merupakan bentuk kepemilikan dan pengikatan terhadap tempat bermukim yang dalam masyarakat adat merupakan faktor penentu mereka sebagai bagian dari masyarakat adat.<sup>76</sup>

Asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum adat inilah yang kemudian diadopsi dalam hukum pertanahan Indonesia yang diwujudkan dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang kemudian disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA).

Sebagai peraturan hukum pertanahan di Indonesia, UU PA harus bersifat nasional dari segi formil maupun materiil.<sup>77</sup> Dilihat dari segi formal, hukum tanah nasional harus dibentuk oleh perumus undang-undang di

---

<sup>76</sup> Soerjono Soekanto dan Soleman B Tineko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan 3, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 108

<sup>77</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan X, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 53.

Indonesia, dibuat di Indonesia, disusun dalam Bahasa Indonesia, berlaku bagi semua wilayah di Indonesia dan meliputi semua tanah yang ada di Indonesia.<sup>78</sup> Dalam hal dilihat dari segi materiil, bentuk tujuan, konsepsi, asas-asas, sistem dan isi UU PA harus bersifat nasional.<sup>79</sup> Dalam UU PA, pengertian tanah tercantum dalam pasal 1 ayat (4) yakni, “dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air”

Unifikasi di bidang hukum agraria yang berbentuk UU PA mengakhiri dualisme dalam hukum pertanahan dengan menetapkan hukum adat sebagai dasar dari pembentukan hukum pertanahan di Indonesia yang terkandung dalam pasal 5 UU PA yang berbunyi:

Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hukum adat dipilih sebagai dasar dari pengaturan hukum pertanahan Indonesia karena hukum adat yang merupakan hukum asli dari rakyat Indonesia hidup dan terbentuk dari perkembangan masyarakat asli Indonesia.<sup>80</sup> Hukum adat bentuknya tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu: sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan. Hukum

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 162.

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> Maria S, Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 58

adat yang berlaku dalam UU PA bukanlah hukum adat yang murni melainkan hukum adat yang berlaku dalam UU PA bukanlah hukum adat yang murni melainkan hukum adat yang tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas kesatuan bangsa, sosialisme Indonesia, peraturan-peraturan yang tercantum dalam UU PA, peraturan perundangan lainnya dan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>81</sup> Oleh karena itu, hukum agraria nasional mengadaptasi konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat tersebut dan salah satu asas yang diambil dari hukum adat dalam pengaturan hukum tanah nasional adalah pemisahan horizontal.

UU PA menentukan bahwa asas yang digunakan dalam hukum pertanahan di Indonesia adalah asas pemisahan horizontal sebagaimana yang tercantum dalam pasal 4 ayat (2) yang berbunyi:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruangnya yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi

---

<sup>81</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan V, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 16



kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>82</sup> Penguasaan tanah dalam Hukum Pertanahan telah diatur dalam UU PA, penguasaan tanah dalam UU PA diberikan dalam bentuk hak. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya, yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi, hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin dari negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.<sup>83</sup> Hak penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud telah diatur dalam UUPA, seperti: Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan pelaksanaan lainnya.

Dalam Hukum Pertanahan, dianut asas pemisahan horizontal dimana asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan. Penguasaan bangunan juga merupakan hal yang terpisah dari penguasaan tanah, karena menguasai tanah bukan berarti menguasai pula bangunan di atas tanah tersebut dan sebaliknya, menguasai bangunan juga belum tentu menguasai tanah tersebut. Terdapat beberapa cara untuk dapat menguasai sebuah bangunan, salah satunya dengan memiliki Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan adanya HGB, seseorang dapat memiliki sebuah bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri

---

<sup>82</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 24

<sup>83</sup> Sahnun, *Op. Cit.*, hlm. 67

dengan jangka waktu tertentu (Pasal 35 UUPA). Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (UUBG), diatur bahwa pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Pada prinsipnya, status kepemilikan bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUBG. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung harus mendapat persetujuan pemilik tanah.<sup>84</sup>

Dalam hal pendirian bangunan di atas tanah dengan kepemilikan orang lain berdasarkan perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang membangun bangunan di atasnya. Hukum perjanjian di Indonesia memberlakukan asas konsensualisme yang memberikan pengertian bahwa, pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan.<sup>85</sup> Makna kesepakatan dalam hal ini adalah kedua subyek yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian telah sepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian

---

<sup>84</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, Rajawali Press, 1998, Yogyakarta, hlm. 62

<sup>85</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm 15.

yang dikehendaki tersebut. Tidak ada aturan bahwa suatu perjanjian harus dibuat tertulis sehingga apabila perjanjian sewa tanah hanya berbentuk lisan, seperti yang banyak diterapkan di Indonesia maka hal ini dibolehkan dan perjanjian tersebut dianggap sah selama syarat sahnya perjanjian terpenuhi. Hanya saja, perjanjian sewa tidak tertulis seringkali menimbulkan permasalahan karena banyak ketidakjelasan yang terjadi. Contohnya, dalam hal jangka waktu sewa, dalam perjanjian sewa tertulis akan jelas tercantum kapan sewa tersebut akan berakhir sehingga otomatis selesai jangka waktu persewaannya ketika telah habis masa waktu sewanya. Begitu juga apabila dilakukan berdasarkan perjanjian kerjasama atau bagi hasil. Berdasarkan kesepakatan tersebut bisa saja para pihak tidak mencantumkan atau menentukan jangka waktunya. Segala kesepakatan dan ketentuan yang telah dipertimbangkan bersama pasti menjadi alasan perjanjian tersebut dibuat.