

Status Penguasaan Tanah Pasca Berakhirnya Hak Guna Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Antara Masyarakat Dan Perseroan Terbatas

Amirudin Yakseb

STAI Babussalam Sula, Maluku Utara, Indonesia

suabaleha@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status penguasaan tanah setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) dalam perjanjian jual beli antara masyarakat dan Perseroan Terbatas (PT). Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan yurisprudensi terkait HGB. Temuan utama menunjukkan bahwa setelah HGB berakhir, tanah secara hukum kembali menjadi tanah negara, sedangkan pembeli hanya menguasai bangunan tanpa hak yuridis atas tanah. Akta jual beli yang tidak menyertakan informasi jelas mengenai masa berlaku HGB menyebabkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memberikan rekomendasi perlindungan hukum bagi pembeli serta peningkatan transparansi dalam transaksi tanah berstatus HGB. Kontribusi praktis dari penelitian ini adalah memperkuat perlindungan hukum preventif dan meningkatkan pemahaman masyarakat terkait status hukum tanah dalam perjanjian jual beli HGB.

Kata kunci: HGB, penguasaan tanah, perlindungan hukum, perjanjian jual beli, kepastian hukum.

Abstract

This study aims to analyze the status of land possession after the expiration of Building Use Rights (HGB) in the sale and purchase agreement between the public and limited liability companies (PT). The research method employed is normative legal research with an approach to regulations, legal doctrines, and relevant jurisprudence regarding HGB. The main finding reveals that after the expiration of HGB, the land legally reverts to state ownership, while the buyer only possesses the building without legal entitlement to the land. Sale and purchase agreements that do not include clear information regarding the duration of HGB lead to legal uncertainty for the buyers. This study contributes by providing recommendations for legal protection for buyers and enhancing transparency in HGB-related land transactions. The practical contribution of this

research is to strengthen preventive legal protection and improve public understanding of the legal status of land in HGB sale agreements.

Keywords: HGB, land possession, legal protection, sale and purchase agreements, legal certainty

A. Pendahuluan

Fenomena jual beli tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) antara masyarakat dan badan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT) semakin marak seiring peningkatan pembangunan kawasan permukiman dan komersial di wilayah urban Indonesia. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, HGB merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara, diberikan oleh negara untuk jangka waktu tertentu, dan dapat diperpanjang sepanjang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Namun demikian, pemahaman masyarakat umum terhadap karakteristik HGB masih sangat terbatas, terutama dalam membedakan antara hak milik dan hak guna bangunan (Siregar, 2024 hal. 27). Akibatnya, tidak sedikit masyarakat yang melakukan transaksi dengan asumsi bahwa hak atas tanah akan otomatis berpindah tanpa memperhatikan masa berlaku HGB. Ketika masa HGB berakhir, timbul konflik penguasaan karena status hukum tanah kembali menjadi milik negara, sementara pembeli hanya memiliki bangunan di atasnya. Hal ini menimbulkan persoalan yuridis terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dan kepastian hak atas tanah (Sihite & Widjaja, 2025; Prasetyo, 2022).

Kajian-kajian hukum sebelumnya telah mencoba menjelaskan kedudukan HGB dan implikasinya terhadap hak kepemilikan dalam transaksi pertanahan. Misalnya, Prasetyo (2022) menelaah implikasi hukum dari berakhirnya masa HGB terhadap bangunan di atas tanah tersebut, namun fokusnya belum menyentuh aspek hubungan hukum antara masyarakat pembeli dan PT sebagai penjual. Sementara itu, Lestari & Nugroho (2021) membahas aspek yuridis jual beli tanah berstatus HGB, namun tidak menjelaskan secara mendalam perlindungan hukum terhadap masyarakat setelah hak tersebut berakhir. Penelitian mutakhir oleh Sihite dan Widjaja (2025) menegaskan bahwa tidak diperpanjangnya HGB menciptakan kekosongan hukum yang mengakibatkan hilangnya dasar legal penguasaan tanah. Hal ini menunjukkan adanya research gap yang belum terjawab secara sistematis dalam literatur hukum agraria, terutama terkait status hukum masyarakat atas tanah eks-HGB yang telah dibeli melalui perjanjian sah. Penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan pendekatan yang lebih integratif dan berbasis regulasi positif.

Masalah utama yang hendak dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai status penguasaan tanah setelah masa berlaku HGB berakhir dalam konteks perjanjian jual beli antara masyarakat dan perseroan terbatas. Ketika HGB habis masa berlakunya, tanah secara hukum kembali ke negara, tetapi bangunan tetap dikuasai oleh pembeli, menciptakan bentuk penguasaan fisik tanpa dasar yuridis. Hal ini diperparah oleh lemahnya fungsi notaris atau PPAT dalam menjelaskan batasan hukum objek perjanjian, serta minimnya pengawasan dari Badan Pertanahan Nasional dalam menyampaikan informasi publik terkait masa berlaku HGB. Dalam banyak kasus, masyarakat baru menyadari keterbatasan haknya setelah muncul konflik, baik dengan pemerintah maupun dengan pihak penjual. Menurut jurnal *RSIS International* (2025), kondisi semacam ini menunjukkan kegagalan sistemik dalam mengintegrasikan perlindungan hukum preventif ke dalam tata kelola pertanahan nasional. Oleh karena itu, pendekatan hukum normatif diperlukan untuk menelaah celah regulasi yang memungkinkan perlindungan hak pembeli tetap dapat ditegakkan pasca HGB berakhir.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini merumuskan tiga pokok pertanyaan hukum, yakni: (1) bagaimana status hukum penguasaan tanah setelah HGB berakhir dalam perjanjian jual beli antara masyarakat dan PT; (2) apa saja konsekuensi hukum yang timbul bagi para pihak pasca berakhirnya HGB; dan (3) bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli untuk menjamin kepastian hak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis status yuridis penguasaan tanah dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, mengidentifikasi celah hukum dalam praktik perjanjian jual beli, serta memberikan rekomendasi regulatif yang relevan. Penelitian ini tidak hanya memiliki kontribusi teoritis dalam memperkaya literatur hukum agraria, tetapi juga menawarkan solusi praktis bagi notaris, masyarakat, dan pemerintah dalam menyusun perjanjian yang lebih adil dan transparan. Dengan pendekatan normatif dan analisis yurisprudensi, studi ini diharapkan mampu menjawab kebutuhan akan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah setelah masa HGB berakhir.

B. Kajian Teori

Hak Guna Bangunan (*Building Use Rights / HGB*) merupakan salah satu hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia dan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*UUPA*). HGB memberikan hak kepada subjek hukum—baik perseorangan maupun badan hukum—untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu (*UUPA* Pasal 35–40). Ketentuan ini menegaskan bahwa tanah sebagai aspek kehidupan sosial ekonomi memiliki fungsi yang penting bagi keteraturan hukum pertanahan nasional dan kesejahteraan rakyat, sehingga

pengaturan HGB dimaksudkan memberi kepastian hukum sekaligus memfasilitasi pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan (UUPA; Sani & Suartini, 2024, hal. 2–3).

Dalam kajian hukum agraria, HGB dipahami sebagai hak sementara yang mempunyai syarat dan batasan waktu yang jelas: *paling lama 30 tahun*, dengan kemungkinan *perpanjangan sampai maksimal 20 tahun* berdasarkan permintaan pemegang hak dan pertimbangan kebutuhan bangunan tersebut (UUPA jo PP Nomor 40/1996 jo PP Nomor 18/2021). Organisasi hukum ini menunjukkan bahwa HGB meskipun merupakan hak yang dapat diperpanjang, tetap memiliki karakteristik temporer yang membedakannya secara normatif dari hak milik yang bersifat permanen. Ketentuan ini bermakna penting dalam memberikan landasan yuridis bagi penelusuran konsekuensi hukum apabila hak tersebut berakhir, termasuk posisi hukum bangunan dan pihak yang memegangnya setelah masa HGB selesai (Subekti, 2008, hal. 17).

Konsep prinsip kepastian hukum (*legal certainty*) dan perlindungan hak (*legal protection*) menjadi teori sentral dalam kajian HGB, terutama dalam konteks transaksi pertanahan yang melibatkan HGB. Ketidakjelasan mengenai batasan hukum dalam penerbitan sertifikat HGB—misalnya ketika sertifikat tidak secara eksplisit mencantumkan jenis tanah dasar haknya—dapat menimbulkan mispersepsi, sengketa, dan kekacauan administrasi dalam pendaftaran tanah serta perlindungan konsumen (Sani & Suartini, 2024, hal. 3). Ketidakpastian hukum ini tidak hanya melemahkan fungsi pendaftaran sebagai jaminan kepastian hukum, tetapi juga membuka celah konflik antara masyarakat, penjual, dan lembaga pertanahan, sehingga teori hukum agraria menempatkan penyelenggaraan pendaftaran sebagai kebutuhan struktural untuk menjamin kepastian dan efektivitas hak atas tanah dalam masyarakat.

Lebih jauh lagi, teori peralihan hak dan dampaknya terhadap perlindungan hukum perlu dikaji secara mendalam apabila HGB berakhir. Menurut sejumlah studi yuridis, ketika masa HGB habis tanpa diperpanjang atau diperbaharui, tanah kembali menjadi bagian dari *tanah yang dikuasai langsung oleh negara*, sedangkan status bangunan dan hubungan kontraktual antara pihak yang terlibat menjadi kompleks. Hal ini membuka pertanyaan tentang eksistensi hak yang berpindah dari pemilik hak sebelumnya kepada pembeli, terutama dalam transaksi jual beli tanah berstatus HGB. Peralihan hak semacam ini menuntut pemahaman bahwa mekanisme peralihan tidak sekadar administratif tetapi juga bersifat substansial dalam hukum pertanahan Indonesia.

Kajian yuridis terhadap posisi HGB juga mencakup problematika hukum dalam konteks pemberian hak di atas tanah dengan kedudukan berbeda, seperti tanah Hak Pengelolaan (*HPL*). Artikel yang menganalisis HGB di atas HPL menunjukkan bahwa penerbitan HGB harus tunduk pada persetujuan pemegang HPL dan aturan yang lebih kompleks dalam hukum pertanahan, yang berarti bahwa hubungan hukum antara pemegang HGB dan pemegang HPL harus diatur secara jelas untuk menghindari sengketa terkait pemanfaatan dan perpanjangan hak (Gode et al., 2023). Kajian semacam ini memperkaya teori tentang bagaimana jenis hak tanggungan dan dasar hak yang berbeda saling berinteraksi dalam praktik agraria modern serta perlunya kepastian hukum dalam hierarki hak atas tanah.

Teori tanggung jawab administratif dan pembatalan hak juga menjadi bagian penting dalam kajian HGB. Ketidaksesuaian antara Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), KUHPerdara, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah diduga menciptakan inkonsistensi vertikal yang dapat mempengaruhi stabilitas hukum HGB dan perlindungan hak keperdataan. Ketidakselarasan ini secara teoritis menunjukkan bahwa hukum agraria Indonesia masih menghadapi tantangan besar dalam menyusun sistem yang konsisten dan terintegrasi antara norma umum dan peraturan pelaksana, terutama dalam konteks pemberian, pembatalan, dan perlindungan hak atas tanah seperti HGB yang berada di bawah payung norma normatif nasional dan sektoral.

C. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum positif yang berlaku dan relevan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan ini dipilih karena objek kajian berfokus pada analisis terhadap status hukum penguasaan tanah pasca berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) dalam transaksi jual beli antara masyarakat dan perseroan terbatas. Dalam pendekatan ini, hukum dipahami sebagai sistem norma yang memiliki struktur sistematis dan logis, sehingga analisis diarahkan untuk menelusuri aturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan yurisprudensi yang berhubungan dengan objek kajian. Penelitian ini menggabungkan tiga jenis pendekatan: (1) pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang menelaah ketentuan dalam UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021, dan PP Nomor 24 Tahun 1997; (2) pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang membedah teori-teori seperti teori kepastian hukum dan perlindungan hukum; serta (3) pendekatan kasus (*case approach*), dengan menganalisis putusan Mahkamah Agung, seperti Putusan Nomor 2145 K/Pdt/2020, yang berkaitan langsung dengan sengketa pertanahan akibat

berakhirnya masa HGB. Ketiga pendekatan ini memungkinkan penelusuran terhadap ketidaksesuaian antara teori dan praktik serta mendukung argumentasi normatif secara utuh dan sistematis.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang secara langsung mengatur tentang hak atas tanah dan perjanjian jual beli, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, bahan hukum primer juga mencakup putusan pengadilan yang memiliki relevansi substansial, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 2145 K/Pdt/2020. Bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum, artikel jurnal ilmiah, serta dokumen-dokumen akademik lainnya yang mengulas teori hukum agraria, konsep perlindungan hukum, dan implikasi hukum atas berakhirnya HGB. Sedangkan bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk mendukung penafsiran atas istilah-istilah kunci. Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yakni dengan menafsirkan makna normatif dari ketentuan hukum dan membandingkannya dengan praktik pertanahan. Analisis dilakukan melalui sinkronisasi vertikal dan horizontal antara norma-norma hukum dan praktik yang berkembang untuk menemukan celah hukum dan merumuskan rekomendasi kebijakan berbasis teori dan yurisprudensi.

D. Hasil

Hasil penelitian kajian normatif terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku menunjukkan bahwa secara yuridis, ketika Hak Guna Bangunan (HGB) berakhir, tanah yang menjadi objek HGB secara otomatis kembali menjadi tanah negara, sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Namun, pengaturan tersebut tidak secara rinci mengatur mekanisme pengalihan status penguasaan tanah apabila HGB tidak diperpanjang, khususnya dalam konteks transaksi perdata seperti jual beli antara Perseroan Terbatas (PT) dan masyarakat. Ketidakhadiran norma pengatur yang tegas menyebabkan kekosongan hukum yang mengganggu kepastian hak masyarakat pembeli. Dalam banyak kasus, masyarakat mengira telah memperoleh hak atas tanah, padahal secara hukum mereka hanya memperoleh bangunan, bukan tanahnya. Hal ini mengindikasikan lemahnya sistem pengamanan hukum bagi pihak ketiga dalam peralihan HGB yang tidak diperpanjang. Ketidakjelasan ini menimbulkan kekhawatiran serius terhadap perlindungan hak atas tanah yang adil, transparan,

dan berdasarkan prinsip *legal security* (Sihite & Widjaja, 2025, hal. 3–4; Sani & Suartini, 2024, hal. 2–3).

Dalam praktiknya, banyak akta jual beli tanah dan bangunan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mencantumkan masa berlaku HGB secara eksplisit. Dokumen-dokumen tersebut menggunakan redaksi “tanah dan bangunan” tanpa menginformasikan bahwa status tanah sebenarnya adalah HGB yang bersifat sementara. Ketiadaan informasi mengenai masa berlaku hak, dasar hukum, atau potensi habisnya masa HGB, membuat masyarakat pembeli mengalami kekeliruan persepsi terhadap objek hukum yang diperoleh. Kajian terhadap sejumlah akta di wilayah Bekasi dan Tangerang menunjukkan bahwa sebagian besar PPAT tidak menjelaskan secara detail batas waktu HGB atau memberikan pemahaman menyeluruh mengenai konsekuensi hukum jika hak tersebut berakhir. Hal ini bertentangan dengan prinsip *informed consent* dalam hukum perjanjian, yang mensyaratkan adanya kesadaran dan persetujuan penuh atas informasi pokok dalam objek transaksi. Akibatnya, saat hak tersebut tidak diperpanjang oleh PT sebagai pemegang awal, pembeli kehilangan dasar hukum atas tanah, meskipun bangunan tetap mereka kuasai secara fisik (Rahmawati, 2023; Calista, 2024, hal. 1–2).

Yurisprudensi menunjukkan bahwa konflik akibat berakhirnya HGB telah menjadi perkara berulang di tingkat peradilan. Salah satu putusan penting adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2145 K/Pdt/2020, yang menegaskan bahwa berakhirnya HGB membuat tanah kembali ke negara dan tidak serta-merta berpindah kepada pembeli. Bahkan dalam kasus di mana pembeli telah menguasai fisik tanah dan bangunan selama bertahun-tahun, penguasaan tersebut tidak memberikan legitimasi yuridis jika tidak disertai hak hukum yang sah. Keberadaan *bezit* atau penguasaan fisik yang bersifat faktual tidak mampu memberikan perlindungan hukum jangka panjang. Mahkamah Agung secara konsisten menyatakan bahwa hak atas tanah harus didasarkan pada alas hukum yang jelas dan tertulis. Hal ini mempertegas perbedaan antara *penguasaan fisik* dan *penguasaan yuridis* dalam sistem hukum agraria Indonesia. Tanpa legalitas formal, penguasaan masyarakat terhadap tanah eks-HGB akan selalu berada dalam posisi rentan, baik dari sisi administratif maupun litigasi (IJRISS, 2025, hal. 2–3).

Kelemahan perlindungan hukum terhadap masyarakat pembeli semakin terlihat dari tidak adanya skema regulatif yang mengatur hak prioritas atau hak perpanjangan otomatis bagi pihak pembeli setelah HGB berakhir. Dalam sistem hukum beberapa negara, terdapat ketentuan yang memberikan *preferential right* atau hak untuk memperpanjang HGB kepada pihak yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara sah dan terus-menerus. Namun, dalam

konteks hukum Indonesia, hak semacam itu tidak dijamin secara eksplisit. Pemerintah melalui BPN tidak memiliki kewajiban untuk memberikan hak baru kepada pembeli, kecuali dilakukan permohonan resmi oleh pemegang awal HGB. Ketiadaan mekanisme transisi hak dari PT kepada pembeli pasca-HGB menciptakan kekosongan perlindungan hukum. Berdasarkan teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon, situasi ini menunjukkan lemahnya aspek perlindungan preventif karena pembeli tidak mendapatkan informasi, jaminan, atau akses hukum yang memadai sebelum terjadinya konflik. Perlindungan baru diberikan setelah sengketa muncul, yang cenderung lebih lambat dan tidak memberikan jaminan hak yang proporsional (LawJournals.org, 2025, hal. 1–2).

Berdasarkan keseluruhan analisis normatif terhadap peraturan, doktrin, dan yurisprudensi, dapat disimpulkan bahwa permasalahan hukum dalam penguasaan tanah pasca berakhirnya HGB berakar pada tiga aspek: (1) ketidaktegasan norma hukum mengenai status tanah pasca-HGB dalam konteks jual beli; (2) lemahnya pengawasan terhadap substansi akta perjanjian jual beli oleh PPAT; dan (3) ketiadaan mekanisme perlindungan hukum bagi masyarakat yang telah membeli bangunan namun tidak memiliki hak atas tanah. Implikasi dari kondisi ini adalah terbukanya potensi sengketa agraria secara meluas, penurunan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan, dan lemahnya posisi tawar masyarakat dalam proses hukum. Untuk memudahkan pemahaman terhadap kompleksitas temuan ini, berikut disajikan tabel yang merangkum hasil utama dari kajian normatif dalam penelitian ini.

Tabel 1. Perbandingan Status Hukum Sebelum dan Setelah HGB Berakhir

Aspek yang Dikaji	Sebelum HGB Berakhir	Setelah HGB Berakhir
Status hukum atas tanah	Dipegang oleh PT sebagai pemegang sah HGB atas tanah negara	Tanah kembali menjadi tanah negara; tidak dapat dimiliki langsung oleh pembeli
Hak masyarakat pembeli	Memperoleh bangunan dan penguasaan fisik atas tanah melalui jual beli	Tidak memiliki hak yuridis atas tanah; hanya memiliki penguasaan faktual (<i>bezit</i>)
Isi akta jual beli	Umumnya mencantumkan “tanah dan bangunan” tanpa penjelasan masa berlaku HGB	Tidak relevan lagi karena HGB telah berakhir; akta tidak memiliki kekuatan atas tanah
Peran dan tanggung jawab PT	Wajib memperpanjang HGB jika ingin menjual tanah kepada Masyarakat	Jika HGB tidak diperpanjang, PT tidak lagi memiliki dasar hukum untuk menjual tanah
Perlindungan hukum terhadap pembeli	Tidak ada mekanisme eksplisit untuk menjamin hak pembeli pasca berakhirnya HGB	Lemah; tidak tersedia hak prioritas atau jaminan perpanjangan bagi pembeli
Sikap lembaga pertanahan (BPN)	Menyediakan layanan pendaftaran dan informasi terbatas terkait masa berlaku HGB	Tidak memiliki kewajiban hukum untuk memperpanjang atau mengalihkan hak ke pembeli

Konsekuensi yuridis	Perjanjian jual beli sah selama HGB masih berlaku; didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata	Hak tanah tidak dapat diwariskan atau dialihkan; pembeli dapat kehilangan akses hukum
----------------------------	--	---

Sumber: Disusun berdasarkan dokumen hukum, literatur agraria, dan yurisprudensi 2023–2025.

E. Pembahasan

Hasil temuan menunjukkan adanya ketidakjelasan yang mencolok dalam peraturan hukum terkait dengan status tanah yang berakhir masa HGB-nya, khususnya dalam perjanjian jual beli antara masyarakat dan perseroan terbatas (PT). Sebagaimana diungkapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, HGB merupakan hak yang dapat diperpanjang tetapi tidak memberikan hak milik atas tanah. Setelah berakhirnya masa HGB, tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, tanpa otomatis berpindah menjadi hak milik pembeli atau pemegang HGB. Namun, di lapangan, sering kali masyarakat yang membeli bangunan di atas tanah HGB menganggap bahwa mereka juga membeli hak atas tanah, yang berujung pada ketidakpastian hukum ketika masa HGB berakhir. Hal ini menggarisbawahi pentingnya kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, yang tidak hanya bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak, tetapi juga pada pengaturan yang jelas oleh negara dalam hal pengalihan hak atas tanah (Sihite & Widjaja, 2025, hal. 3–4; Rahmawati, 2023).

Penting untuk dicatat bahwa dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli harus memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang sah (Pasal 1320 KUHPerdata). Namun, dalam kasus jual beli tanah dengan status HGB yang tidak diperpanjang, sering kali tidak ada penjelasan yang memadai tentang status tanah tersebut dalam akta jual beli. Hal ini mengarah pada kekosongan hukum, yang membuka celah bagi sengketa pertanahan. Seperti yang dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon dalam bukunya *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Hadjon, 1987), kekosongan regulasi dalam kontrak perjanjian bisa berakibat buruk bagi pihak yang lemah, dalam hal ini masyarakat pembeli yang tidak mendapatkan informasi lengkap tentang hak yang mereka beli. Oleh karena itu, dalam konteks perjanjian jual beli tanah HGB, negara harus memberikan perlindungan hukum yang lebih jelas dengan memperkuat transparansi informasi dan regulasi terkait dengan pengalihan hak atas tanah tersebut.

Selain itu, teori *Legal Certainty* yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya *Einführung in die Rechtswissenschaft* (Radbruch, 1961) menekankan bahwa sistem hukum harus memberikan kepastian hukum yang jelas

kepada masyarakat. Dalam konteks HGB, kepastian hukum ini tidak hanya merujuk pada validitas suatu hak, tetapi juga pada transparansi dalam penyampaian informasi dan regulasi yang mengatur hak atas tanah. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa banyak masyarakat tidak mendapatkan informasi yang cukup mengenai status HGB, baik dari PPAT maupun PT. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang pada akhirnya merugikan pihak yang tidak tahu atau tidak diberitahukan mengenai hak yang dimiliki dan masa berlakunya. Ketidakpastian hukum ini menciptakan *legal vacuum*, yang berpotensi memunculkan konflik antara pembeli, PT, dan negara. Oleh karena itu, pengaturan yang lebih tegas terkait dengan kewajiban PPAT dan PT dalam menyampaikan informasi seputar hak atas tanah dalam transaksi HGB sangat diperlukan.

Selain aspek hukum formil, aspek sosial dan ekonomi juga perlu dipertimbangkan. Mengacu pada teori perlindungan hukum oleh Hans Kelsen dalam *Reine Rechtslehre* (Kelsen, 2006), hukum harus hadir tidak hanya sebagai penegak peraturan, tetapi juga sebagai instrumen untuk melindungi hak-hak masyarakat, terutama dalam konteks hak atas tanah. Ketidakjelasan dan ketidaktegasan dalam transaksi jual beli tanah HGB dapat berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional. Banyak pembeli yang merasa dirugikan karena tidak mengetahui bahwa status tanah yang mereka beli bersifat sementara. Ini juga berkontribusi pada pengabaian hak mereka dalam penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan tanah eks-HGB. Oleh karena itu, peningkatan literasi hukum dan pengawasan dari lembaga terkait seperti BPN sangat penting untuk menjaga stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat.

Untuk lebih mendalami dampak sosial dan ekonomi, penelitian ini juga menemukan bahwa banyak pembeli yang tidak tahu bahwa mereka hanya membeli hak atas bangunan, bukan tanahnya. Sebagai hasilnya, mereka terus menguasai tanah secara fisik, meskipun secara hukum mereka tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Fenomena ini menciptakan ketidakadilan sosial bagi mereka yang tidak mendapatkan penjelasan yang cukup tentang hak yang mereka peroleh. Berdasarkan teori keadilan sosial oleh John Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* (Rawls, 1999), sistem hukum seharusnya memberikan manfaat yang lebih besar kepada mereka yang berada dalam posisi lebih lemah dalam suatu transaksi, dalam hal ini masyarakat yang kurang memahami peraturan pertanahan. Rawls mengajukan bahwa keadilan adalah prinsip yang seharusnya mendasari struktur sosial dan hukum, di mana masyarakat yang lebih lemah harus mendapat perlindungan yang lebih besar. Hal ini relevan dengan perlindungan hukum bagi

pembeli tanah HGB, yang harus mendapatkan akses yang lebih baik terhadap informasi dan perlindungan hukum yang jelas.

F. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa berakhirnya masa Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan implikasi hukum yang signifikan terhadap status penguasaan tanah dan bangunan di atasnya. Setelah HGB berakhir, tanah secara hukum kembali menjadi tanah negara, namun penguasaan fisik atas bangunan oleh pembeli tidak disertai dengan hak yuridis atas tanah tersebut. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum, karena masyarakat pembeli hanya menguasai bangunan dan tidak dapat mewarisi atau memperpanjang hak atas tanah tersebut. Ketidaktegasan dalam pengaturan akta jual beli yang tidak mencantumkan informasi yang jelas mengenai masa berlaku HGB turut memperburuk keadaan ini, sehingga mengarah pada kebingungannya masyarakat terkait hak yang mereka beli. Kelemahan dalam pengawasan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga menjadi faktor utama terjadinya ketidakpastian ini, yang memperburuk posisi pembeli yang kurang mendapatkan perlindungan hukum yang memadai.

Dari segi yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2145 K/Pdt/2020 mengonfirmasi bahwa tanah kembali menjadi milik negara setelah masa HGB berakhir dan tidak dapat diwariskan kepada pembeli. Hal ini memperjelas ketidaksesuaian antara penguasaan fisik (bezit) yang dilakukan oleh pembeli dan pengakuan hukum atas tanah tersebut. Oleh karena itu, ketidakjelasan dalam penyampaian informasi mengenai status HGB dalam transaksi jual beli menjadi masalah yang perlu segera ditangani untuk mencegah sengketa lebih lanjut. Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia masih menghadapi tantangan dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat terkait status tanah pasca-HGB berakhir.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar transparansi informasi dalam proses jual beli tanah berstatus HGB diperbaiki. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diwajibkan untuk secara jelas mencantumkan informasi terkait masa berlaku HGB, serta konsekuensi yang timbul jika HGB tidak diperpanjang. Hal ini penting untuk memastikan bahwa masyarakat mendapatkan pemahaman yang memadai tentang hak yang mereka beli, terutama terkait dengan status tanah yang kembali menjadi milik negara setelah berakhirnya HGB. Selain itu, pembeli seharusnya diberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, seperti hak prioritas untuk memperpanjang HGB atau mekanisme lain yang memberikan kepastian atas tanah yang mereka miliki secara fisik, namun tidak memiliki hak yuridis.

Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu memperkuat peran pengawasannya terhadap transaksi jual beli tanah berstatus HGB, dengan memberikan edukasi yang lebih luas mengenai hak-hak yang terkait dengan HGB. Penyusunan regulasi yang lebih jelas tentang perlindungan hak bagi pembeli tanah eks-HGB juga sangat diperlukan. Regulasi tersebut harus memberikan jalan keluar bagi pembeli yang terlanjur menguasai tanah secara fisik setelah HGB berakhir, serta mengatur mekanisme konversi hak atau perpanjangan yang lebih adil. Upaya ini akan membantu mengurangi ketidakpastian hukum dan menciptakan sistem pertanahan yang lebih adil dan transparan di masa depan.

Referensi

- Calista, J., & Djaja, B. (2024). Legal Regulations and Implications of Building Use Rights on Land Management Rights for Public Assets. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(4), 505-511. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4>
- Gode, S. L. D. P., Kurniawan, A. T., & Rijanto, O. S. (2023). Analisa Yuridis Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Bisa Dijadikan Jaminan Utang. *Unes Law Review*, 5(4), 3202-3214. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.548>
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Kelsen, H. (2006). *Reine Rechtslehre* (Reine Pure Theory of Law). Translated by M. Bosanquet. London: Oxford University Press.
- Kuhiramani, A., Djumardin, & Hirsanuddin. (2025). Legal implications of the expiry of the term of building use rights certificates in Indonesia which are the object of collateral rights at the banks. *International Journal of Research in Social Science and Humanities*, 9 (7), 5757-5765. <https://doi.org/10.47772/IJRIS.2025.907000463>
- Maghfurin, L. R., Karjoko, L., & Jaelani, A. K. (2024, December). The Validity of the Policy on the Term of Building Use Rights in the Capital City of Nusantara. In *International Conference on Cultural Policy and Sustainable Development (ICPSD 2024)* (pp. 708-712). Atlantis Press. <https://www.lawjournals.org/assets/archives/2025/vol11issue1/10295.pdf>
- Pemerintah Republik Indonesia. (1996). Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 No. 56.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 No. 64.

- Rawls, J. (1999). *A Theory of Justice*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Sani, R. I., & Suartini. (2024). "Legal implications of building use rights certificates without land status information: Consumer protection and the responsibility of the National Land Agency." *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 10 (2). <https://doi.org/10.31292/bhumi.v10i2.790>
- Setiawan, A. M. H., & Rustan, R. (2025). Tinjauan Yuridis Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan. *LEGAL DIALOGICA*, 1(1), 399-407. <http://103.133.36.88/index.php/legal/article/view/1393>
- Sihite, S., & Widjaja, G. (2025). Legal implications of not extending building use rights on state-owned land. *International Journal of Humanities, Literature and Arts*, 8(1), 50–55. <https://doi.org/10.21744/ijhla.v8n1.2428>
- Siregar, M.F.A. (2024) *Analisis Hukum Perjanjian Jual beli terhadap Hak Guna Bangunan yang Berakhir Masa Berlakuknya* . Medan : Universitas Medan Area.
- Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*UUPA*). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104.