

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA
WAKTUNYA BERAKHIR**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM. 2206200372



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 08 April 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Sangat Baik
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H.
2. Dr. Isnina, S.H., M.H.
3. Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum.

1.

3.

2.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400-66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Rabu, tanggal 08 April Tahun 2026. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA
WAKTUNYA BERAKHIR
PENGUJI : 1. Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H. / NIDN: 0014118104
: 2. Dr. Isnina, S.H., M.H. / NIDN: 0116077202
: 3. Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum. / NIDN: 0006076814

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 08 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO


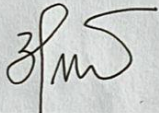
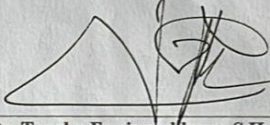
NPM : 2206200372

PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

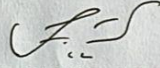
**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA
WAKTUNYA BERAKHIR**

**Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada Tanggal 08 April 2026.**

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Nurhilmivah, S.H., M.H.</u> NIDN: 0014118104	<u>Dr. Isnina, S.H., M.H.</u> NIDN: 0116077202	<u>Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum.</u> NIDN: 0006076814

**Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU**


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Dila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

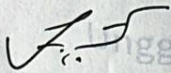
Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR
PENDAFTARAN : TANGGAL, 01 APRIL 2026


Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

PEMBIMBING


Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
NIDN. 0006076814



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/IIU/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:


NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR
Dosen Pembimbing : Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum./ NIDN. 0006076814
Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 01 April 2026

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 10 Maret 2026

Dosen Pembimbing

Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
NIDN. : 0006076814



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/11/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Teln. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 06 April 2026
Saya yang menyatakan



ANDIEN SOFY DWIYARNO

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppt/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

'KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM : 2206200372
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR
Dosen Pembimbing : Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA LANGAN
1.	19 November 2025	Perbaikan Judul	
2.	19 November 2025	Revisi Latar Belakang	
3.	22 November 2025	Revisi Penggunaan Metodel	
4.	12 Februari 2026	Bimbingan Rumusan Masalah 1	
5.	17 Februari 2026	Bimbingan Rumusan Masalah 2	
6.	09 Maret 2026	Bimbingan Rumusan Masalah 3	
7.	07 Maret 2026	Revisi Rumusan Masalah 3	
8.	09 Maret 2026	Revisi BAB Perutup	
9.	10 Maret 2026	All untuk di sidangkan.	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
NIDN : 0006076814

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR

ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM. 2206200372

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh ketidakpastian hukum yang dialami pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik ketika jangka waktu haknya berakhir dan pemilik tanah menolak pembaharuan hak, mengingat peraturan perundang-undangan belum mengatur secara tegas mekanisme perlindungan yang efektif. Penelitian bertujuan menganalisis kedudukan hukum, akibat hukum, serta perlindungan hukum bagi pemegang HGB dalam situasi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (UUD 1945, KUHPerdara, UUPA, PP Nomor 40 Tahun 1996, PP Nomor 18 Tahun 2021).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum pemegang HGB setelah hak berakhir tidak lagi sebagai pemegang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai bekas pemegang hak dengan hak kebendaan atas bangunan yang terpisah. Akibat hukum yang timbul meliputi kembalinya tanah kepada pemilik Hak Milik, hapusnya Hak Tanggungan, serta kewajiban mengosongkan tanah. Perlindungan hukum bersifat terbatas dan sangat bergantung pada strategi preventif melalui perjanjian awal yang komprehensif, karena perlindungan represif melalui litigasi menghadapi kendala normatif.

Temuan ini berimplikasi pada perlunya penguatan klausul perjanjian serta penerbitan peraturan pelaksana yang lebih rinci. Serta merekomendasikan agar pemegang HGB memastikan adanya klausul hak prioritas pembaharuan dalam perjanjian awal, pemegang Hak Milik mengkomunikasikan niatnya secara terbuka jauh sebelum hak berakhir, dan pemerintah segera menerbitkan peraturan pelaksana yang lebih rinci mengenai tata cara pemberian dan pembaharuan HGB di atas tanah Hak Milik.

Kata Kunci: HGB, Hak Milik, Jangka Waktu Berakhir, Perlindungan Hukum

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah rabbil'alamin puji dan syukur kehadirat Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan nikmat, kesempatan dan hidayah Nya kepada kita semua serta sholawat beriring salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga saya sebagai penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Yang Jangka Waktunya Berakhir" yang dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi tingginya penulis persembahkan skripsi ini untuk kedua orangtua terkasih, yaitu cinta pertama serta panutan penulis, Ayah tersayang Suyarno yang keberadaannya menjadi tumpuan penulis untuk berdiri tegak. Terima kasih Ayah atas setiap tetes keringat dalam setiap langkah pengorbanan dan kerja keras yang dilakukan untuk selalu memberikan yang terbaik kepada penulis, kalimat-kalimat yang ayah sampaikan telah menempah penulis menjadi perempuan yang tangguh untuk berjuang dalam pendidikan, kemudian kepada Mamak terhebat Dewarna Sari Nasution yang kehadirannya selalu menjadi alasan penulis untuk kuat dan tangguh. Terima kasih Mamak atas kasih sayang dan pengorbanan untuk tetap berada di sisi penulis, obrolan-obrolan yang kita lakukan adalah hal yang selalu

penulis syukuri karena telah mengajarkan penulis untuk tak gentar dalam menghadapi apapun. Menjadi anak Ayah dan Mamak adalah kebanggaan terbesar dalam hidup penulis, semoga Allah SWT selalu melimpahkan kasih sayangNya kepada kita semua.

Sesuai dengan kaidah, metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan, penulis sadari keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, masukan, saran, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang mendukung baik secara moril maupun materil. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.A.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas fasilitas yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Pendidikan Program Sarjana ini.
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultass Hukum Universitas Muhammdiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn selaku Kepala Bagian Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan waktu serta ilmunya yang bermanfaat.

6. Bapak Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang selalu menyempatkan waktunya dengan penuh perhatian untuk memberikan dukungan, bimbingan dan arahan yang baik sehingga skripsi ini bisa tersusun dengan rapi sampai selesai.
7. Ibu Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan arahan untuk perbaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu pengetahuan, mendidik dan membimbing penulis selama masa perkuliahan.
9. Seluruh Pegawai/Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kelancaran proses administrasi selama penulis melaksanakan Pendidikan Program Sarjana.
10. Adik-adik tercinta, Zahrawani Dwiarno, Tanfiz Sanggih Dwiarno, Dyah Adereksa Dwiarno, bocah-bocah yang selalu memberikan semangat bagi penulis menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
11. Bapak pemilik NPM 2206200380 selaku partner seperjuangan terbaik selama menempuh pendidikan sarjana ini. Terima kasih karena selalu membersamai penulis selama proses penyusunan dan pengerjaan skripsi dalam kondisi apapun, meluangkan waktu, pikiran, maupun materi kepada penulis, serta menjadi *support system* terdokil yang penulis punya.
12. Terakhir penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang yang paling penting dalam perjalanan menyelesaikan skripsi ini yaitu Andien Sofy Dwiarno, diri penulis sendiri. Terima kasih banyak

sudah bisa bertahan sampai detik ini dan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan segala bentuk rintangan yang ada. Terimakasih sudah sudah berjuang untuk meraih mimpi yang di cita-citakan.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini. Demikian ucapan terimakasih yang disampaikan. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis sendiri maupun bagi para pembaca, serta dapat berkontribusi bagi perkembangan hukum di negara ini.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Waabarakatuh

Medan, Januari 2026

Hormat Penulis

ANDIEN SOFY DWIYARNO
NPM. 2206200372

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Faedah Penelitian	10
B. Tujuan Penelitian	11
C. Defenisi Operasional.....	12
D. Keaslian Penelitian	13
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian	15
2. Sifat Penelitian	16
3. Pendekatan Penelitian.....	17
4. Sumber Data	17
5. Alat Pengumpul Data	19
6. Analisis Data	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik.....	21
B. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	27
C. Konsep Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan.....	33

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40
A. Kedudukan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Setelah Jangka Waktunya Berakhir.....	40
B. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Berakhirnya Jangka Waktu HGB Di Atas Tanah Hak Milik.....	42
C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang HGB Ketika Terjadi Penolakan Pembaharuan Hak oleh Pemegang Hak Milik Setelah Jangka Waktu HGB Berakhir	58
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyiratkan bahwa semua komponen dalam masyarakat harus didasarkan pada norma hukum yang berlaku. Setiap komponen yang terdapat di dalam Negara Republik Indonesia diatur oleh norma hukum, termasuk juga aspek terkait tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah lapisan bumi yang paling atas atau permukaan bumi. Tanah juga dapat diartikan sebagai keadaan bumi di suatu tempat.¹

Dalam Hukum Tanah Nasional, tanah merupakan sistem hukum yang terdiri atas ketentuan-ketentuan hukum tertulis dan tidak tertulis yang mengatur hak hak penguasaan atas tanah sebagai objek hukum, mencakup aspek publik dan perdata. Keseluruhan aturan tersebut dapat disusun dan dipelajari secara sistematis sehingga membentuk satu kesatuan yang menjadi sebuah sistem hukum. Undang Undang Pokok Agraria adalah wujud implementasi nyata dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekuasaan alam didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, merupakan organ vital yang menjadi dasar pelaksanaan pembangunan nasional, mulai dari

¹ KBBI, "Tanah", diakses melalui: <https://kbbi.web.id/tanah>, pada 05 Januari 2026 pukul 20.35 WIB.

² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya, Edisi Revisi*, Jakarta: Djembatan, 2008, Halaman 4

pemukiman, pertanian, hingga kegiatan ekonomi bisnis. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya sehingga epastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesame masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut.³ Oleh karena itu, pengaturan terkait segala bentuk kegiatan pertanahan memegang peranan inti dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh lapisan masyarakat.

Selama kita masih tinggal dan berdiam di bumi ini, tanah merupakan unsur penting yang perlu dikelola dan diatur dengan baik. Pengaturan tanah secara hukum tidak bertujuan untuk mengambil alih lahan dalam jumlah besar. Sebaliknya, tujuan utamanya adalah untuk mengatur sedemikian rupa agar manfaat dari tanah dapat dirasakan oleh sebanyak mungkin orang, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan hidup.⁴ Pembangunan nasional merupakan pencerminan kehendak rakyat Indonesia, yang dilakukan secara terus-menerus dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya secara adil dan merata, serta mengem bangkan kehidupan masyarakat ke arah penyelesaian negara yang demokratis berdasarkan Pancasila.

³ Ramadhani, Rahmat, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", 2021, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

⁴ Ummy Ghoribah, *Pengaturan Hak Guna Usaha Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah UU Cipta Kerja*, Jambi: Salim Media Indonesia, 2023, Halaman 1

Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan sumber daya agraria untuk keperluan pembangunan agar tercapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan adanya rencana umum tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.⁵

Konsep tanah dalam pengertian hukum mencakup permukaan bumi seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara..., ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang”.⁶

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, maksudnya hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.⁷

Negara memiliki wewenang untuk mengatur penggunaan tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

⁵ Yusrizal, Muhammad, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, 2017, *Law Jurnal*, 2(1), 113-138.

⁶ *Op.Cit.*, Halaman 2

⁷ Bambang, “Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah”, diakses melalui: <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>, pada 09 Oktober 2025 Pukul 14.10 WIB.

dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁸

Sistem hukum pertanahan diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengakui berbagai jenis hak atas tanah. Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu;

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa Untuk Bangunan
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo 53 UUPA yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang yaitu:

- a. Pertama, hak atas tanah yang bersifat tetap.

Hak-hak atas tanah ini akan terus ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang baru, misalnya hak milik, hak hak guna

⁸ Stevy Anggreani and Budi Santoso, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu", *Jurnal Notarius*, 17(1), 44–60.

usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan.

b. Kedua, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Ketiga, hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah yang sifatnya sementara dan dalam waktu singkat akan dihapus karena mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan UUPA. Misalnya, hak gadai, hak guna usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Pemberian hak atas tanah di Indonesia ditujukan untuk memberikan manfaat bagi masyarakat Indonesia, salah satu hak yang sering digunakan dalam kegiatan pembangunan nasional adalah Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Guna Bangunan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu. Dari definisi tersebut, diketahui bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.⁹

Menurut Pasal 35 UUPA pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan

⁹ Rezky Ramadhan Rizal. (2024). "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperbaharui Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya", *Jurnal Notarius*, 17(1), 481

miliknya sendiri. Bangunan tersebut bisa rumah sebagai tempat hunian maupun rumah tempat usaha (rumah toko atau rumah tempat usaha/kantor), bangunan tempat kegiatan olahraga, bangunan tempat kegiatan pariwisata serta bangunan-bangunan lainnya. Hak Guna Bangunan adalah hak yang diberikan kepada subjek hukum Hak Bangunan dan memiliki jangka waktu tertentu serta untuk mendapatkan haknya juga telah diatur di dalam perundang-undangan.¹⁰

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mana ketentuan PP tersebut menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) tahun, lalu diperpanjang untuk jangka waktu 20 (Dua Puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) tahun. HGB bisa diperpanjang maksimal jika pemegang hak mengajukan permintaan dengan mempertimbangkan keperluan dan kondisi bangunannya. Selain itu, HGB juga bisa beralih dan dialihkan kepada orang lain, serta digunakan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Secara normatif HGB sudah memiliki aturan yang jelas mengenai jangka waktu dan prosedur perpanjangannya, namun praktik di lapangan menunjukkan adanya variasi mekanisme perpanjangan tergantung pada subjek tanah yang menjadi alas haknya. HGB dapat didirikan di atas tanah negara, tanah Hak Pengelolaan (HPL), maupun tanah Hak Milik. Dalam kasus dimana HGB didirikan di atas tanah negara atau tanah HPL, perpanjangan hak dilakukan sesuai

¹⁰ Oloan Sitorus & Widiانا, *Hukum Tanah*, Yogyakarta: STPN PRESS, 2014, Halaman 3

dengan prosedur dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Berbeda halnya dengan HGB yang berdiri di atas tanah Hak Milik. Dalam pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik, negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengawasi perjanjian tersebut sehingga menguntungkan kedua belah pihak, baik investor selaku pemegang Hak Guna Bangunan maupun selaku pemilik Sertifikat Hak Milik.¹¹

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah, HGB di atas Tanah Hak Milik hanya dapat diberikan jika terdapat kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang ingin memperoleh HGB. Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang, melainkan hanya dapat diperbaharui, dan pembaruan tersebut harus didasarkan pada kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik. Hal ini berarti pembaharuan HGB di atas Tanah Hak Milik tidak hanya tunduk pada ketentuan undang-undang, tetapi juga harus disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam konteks Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, berakhirnya jangka waktu HGB tidak serta-merta menghapus Hak Milik atas tanah, melainkan mengakhiri hubungan hukum antara pemegang Hak Guna Bangunan dan tanah yang dikuasainya. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum

¹¹ Sri Rahayu Ningsih Habib Adjie, "Pengaturan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik", 2022, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6(1), 24-52.

pemegang Hak Guna Bangunan setelah haknya berakhir, terutama apabila pemegang HGB telah mendirikan bangunan dan menanamkan investasi dalam jumlah besar.

Dalam praktik, tidak jarang terjadi kondisi di mana pemegang Hak Milik tidak bersedia menyetujui pembaruan Hak Guna Bangunan setelah jangka waktu HGB berakhir. Penolakan tersebut dapat didorong oleh berbagai kepentingan, antara lain keinginan pemegang Hak Milik untuk menguasai kembali tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, atau untuk memberikan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Di sisi lain, pemegang Hak Guna Bangunan berada pada posisi yang lemah karena kehilangan dasar hak atas tanah, meskipun masih memiliki kepentingan hukum dan ekonomi atas bangunan yang telah didirikannya. Penolakan semacam ini dapat menyebabkan kerugian ekonomi yang besar bagi pemegang HGB serta menimbulkan pertanyaan tentang sejauh mana hukum dapat melindungi pihak yang lebih lemah posisinya.

Perlindungan hukum bagi pemegang HGB di atas tanah hak milik yang jangka waktunya berakhir menjadi isu yang penting, mengingat kepentingan berbagai pihak yang terlibat. Pemilik hak milik harus mendapatkan perlindungan agar hak miliknya tidak terganggu, sementara pemegang HGB perlu mendapatkan perlindungan atas investasi yang telah dilakukan dalam pembangunan dan pengelolaan bangunan.¹²

Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna

¹² Fadhila Vidianti, "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik", 2024, *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, 1(6), 136-145.

Bangunan. Peraturan perundang-undangan belum mengatur secara tegas mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan dalam hal pembaruan HGB tidak disetujui oleh pemegang Hak Milik. Ketidakjelasan ini menciptakan ruang tafsir yang berbeda-beda, baik dalam praktik administrasi pertanahan maupun dalam praktik peradilan, sehingga perlindungan hukum bagi pemegang HGB menjadi tidak optimal

Dalam konteks ini, diperlukan adanya pengaturan yang jelas mengenai mekanisme perpanjangan dan pembaharuan HGB, serta perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang HGB di atas tanah hak milik yang jangka waktunya berakhir. Pendaftaran tanah dan sertifikasi hak atas tanah merupakan langkah penting dalam memberikan perlindungan hukum yang efektif.¹³

Perlindungan hukum bagi pemegang HGB dalam konteks ini merupakan isu penting yang perlu diteliti secara lebih mendalam. Hal ini berkaitan dengan bagaimana hukum dapat memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak, tanpa mengurangi hak penuh pemegang Hak Milik sebagaimana diatur dalam UUPA. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK YANG JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR”**

¹³ Anggreani, S., & Santoso, B., “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu”, 2024, *Jurnal Notarius*, 17(1), 44-60.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan hukum pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik setelah jangka waktunya berakhir?
- b. Apa akibat hukum yang timbul dari berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik terhadap penguasaan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan ketika terjadi penolakan pembaharuan hak oleh pemegang Hak Milik setelah jangka waktu HGB berakhir?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan secara umum, khususnya dalam bidang ilmu hukum. Sementara itu, secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kepentingan negara, masyarakat, bangsa, serta mendukung upaya pembangunan.¹⁴ Adapaun faedah penelitian ini sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perjanjian, dengan memperkaya kajian tentang hubungan hukum antara pemilik tanah Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

¹⁴ Ida Hanifah, *et.al*, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, 2018, Halaman 16

- b. Secara praktis, dapat menjadi acuan bagi pemerintah dan pembuat kebijakan dalam merumuskan peraturan yang lebih adil dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian HGB di atas tanah Hak Milik dan memberikan pemahaman dan pedoman praktis bagi masyarakat, notaris, serta pelaku usaha properti tentang cara melindungi kepentingannya ketika HGB berakhir atau diperpanjang.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus dirumuskan secara jelas untuk menggambarkan apa yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penelitian. Tujuan ini harus berangkat dari permasalahan yang diangkat serta disusun secara konret, jelas, dan relevan.¹⁵

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik berdasarkan ketentuan hukum di Indonesia, termasuk syarat, jangka waktu, dan proses pendaftaran sesuai Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.
2. Untuk mengkaji akibat hukum yang timbul dari berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan pemilik Hak Milik menolak memperpanjang perjanjian, dengan mencantumkan konsekuensi seperti ganti rugi, pengembalian tanah, dan potensi hukumnya.

¹⁵ Faisal, *et.al*, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, 2023, Halaman 5

3. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pemegang Hak Guna Bangunan ketika pemilik Hak Milik menolak perpanjangan hak setelah jangka waktu HGB berakhir, termasuk hak atas kompensasi serta upaya pencegahan pelanggaran hak.

C. Defenisi Operasional

Defenisi operasional merupakan kalimat-kalimat yang dirumuskan sesuai dengan tujuan dan arah penelitian yang berfungsi untuk memberikan pengertian yang jelas kepada pembaca tentang batasan-batasan kajian yang akan diteliti.¹⁶ Penjelasan defenisi operasional dari penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum, upaya yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa untuk melindungi warga negaranya dengan memanfaatkan peraturan perundang-undangan yang ada. Ini mencakup pengayoman terhadap hak asasi manusia dan memberikan jaminan kepastian hukum, sehingga subjek hukum dapat menikmati hak-haknya dan tidak dirugikan oleh kesewenangan pihak lain. Perlindungan hukum diwujudkan melalui berbagai undang-undang dan didukung oleh penegak hukum seperti polisi, kejaksaan, dan pengadilan. Dalam penelitian ini, perlindungan hukum yang dimaksud secara khusus ialah terkait perlindungan terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik yang jangka waktunya telah berakhir.
2. Jangka Waktu Berakhir, merujuk pada periode waktu yang ditetapkan di mana suatu perjanjian, kontrak, atau kewajiban hukum lainnya secara otomatis berakhir atau tidak berlaku lagi. Setelah jangka waktu yang

¹⁶ *Loc.Cit*

ditentukan tercapai, hak dan kewajiban para pihak di dalamnya berakhir secara otomatis tanpa perlu tindakan lebih lanjut, kecuali jika ada opsi perpanjangan yang disepakati. Secara eksplisit, jangka waktu berakhir yang dimaksud penulis dalam penelitian ini ialah berakhirnya jangka waktu perjanjian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai hak guna bangunan diatas tanah hak milik bukanlah hal yang baru. Namun, berdasarkan hasil pencarian bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui media internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasannya yang penulis teliti terkait “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Yang Jangka Waktunya Berakhir”.

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi milik Dewi Santika, NPM. 1906200298, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera, Tahun 2023, yang berjudul “Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Sertipikat Hak Guna Bangunannya Telah Berakhir (Studi Kasus di Kantor Notaris / PPAT Roosmidar,SH). Fokus kajian skripsi ini adalah terkait keabsahan perjanjian jual beli sertifikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir.

2. Jurnal milik Werdi Haswari Puspitoningrum dengan judul “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah”. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada arah pembahasannya yang berfokus untuk mengkaji Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dapat menjadi Hak Milik.
3. Tesis milik Reza Andrian Fachri, NPM. 161803028, Mahasiswa Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area, yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat HGB Yang Berakhir Haknya Menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara”. Tesis ini lebih lanjut mengembangkan teori perlindungan hukum terhadap pemegang HGB yang masanya telah berakhir menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

E. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari kata dasar metode dan logi. Metode artinya cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis), sedangkan logi artinya ilmu yang berdasarkan logika berpikir. Metodologi artinya ilmu tentang cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis). Metodologi penelitian artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian dengan teratur (sistematis).¹⁷ Berdasarkan pemahaman ini, metode penelitian dapat dikatakan sebagai sarana utama dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni. Oleh karena itu,

¹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 2020, Mataram: Mataram University Press, Halaman 30

penelitian dilakukan dengan tujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹⁸

Penelitian hukum adalah berbagai kegiatan yang dilakukan untuk menemukan jawaban atas persoalan hukum, baik dalam ranah akademis maupun praktis. Penelitian ini mencakup kajian terhadap asas-asas hukum, norma hukum yang berlaku dan berkembang di masyarakat, serta fakta-fakta hukum yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.¹⁹

Metodologi penelitian hukum juga dapat dianggap sebagai ilmu yang mengatur tentang bagaimana tata cara untuk melakukan penelitian hukum secara teratur (sistematis), yang pada dasarnya metode penelitian ini juga berfungsi sebagai pedoman bagi peneliti dalam mempelajari, menganalisis, dan memahami proses penelitian hukum. Maka demikian, metodologi menjadi elemen yang sangat penting dan tidak terpisahkan dalam setiap penelitian hukum.²⁰ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang berfokus pada analisis bahan pustaka atau data sekunder. Oleh karena itu, penelitian ini sering disebut juga sebagai penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum teoritis/dogmatis. Dalam

¹⁸ Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian*, 2021, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 17

¹⁹ *Ibid*, Halaman 19

²⁰ Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, *Penelitian Hukum*, 2022, Malang: Setara Press, Halaman 2

penelitian hukum normatif, sumber yang diteliti meliputi bahan pustaka atau data sekunder, baik yang bersifat pribadi maupun publik.²¹

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang dituliskan peraturan perundang undangan, dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang undangan tertentu atau hukum tertulis.²² Fokus kajian hukum normatif adalah inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.²³ Kajian normatif ini meliputi inventarisasi hukum positif, prinsip-prinsip hukum, doktrin hukum, penemuan hukum, sistematika hukum, serta perbandingan hukum.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²⁴ Peneliti bertujuan untuk menggambarkan dan menjabarkan secara sistematis segala permasalahan mengenai “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Yang Jangka Waktunya Berakhir”.

²¹ Imam Jalaludi Rifa’I, *et.al.*, *Metodologi Penelitian Hukum*, 2021, Serang: PT. Sada Kurnia Pustaka, Halaman 57

²² Nuruk Qamar, Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum*, 2020, Makasar: CV. Social Politic Genius, Halaman 47

²³ Ramlan, Erwinsyahbana, *et.al.*, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, 2023, Medan: UMSU Press, Halaman 69

²⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 2020, Mataram: Mataram University Press, Halaman 30

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan melalui perundang-undangan (statue approach) yang mencakup analisis terhadap semua undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti,²⁵

4. Sumber Data

Sumber data penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian hukum ini, ialah sebagai berikut:

a. Data Kewahyuan:

Sumber data penelitian yang berasal dari hukum Islam; yaitu Al-Qu'ran. Data penelitian dari hukum Islam yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa ayat-ayat dari surah Surah An-Nisa' (4): 58 yang berbunyi:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَ تِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ... ﴾

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil...”

Ayat ini menegaskan prinsip perlindungan dan keadilan terhadap hak kepemilikan, termasuk hak atas tanah dan bangunan. Dalam konteks HGB diatas tanah hak milik, ayat ini menjadi dasar moral agar pemilik tanah maupun pemegang HGB tidak saling dirugikan, serta penyelesaian hukum dilakukan secara adil dan sah menurut peraturan yang berlaku.

²⁵ Syafrida Hafni, 2021, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: KBM Indonesia, Halaman 6

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berasal dari sumber pustaka, seperti dokumen-dokumen resmi, publikasi hukum, buku teks hukum, kamus hukum, jurnal hukum, serta komentar atau analisis terhadap putusan pengadilan. Dalam penelitian ini, data sekunder diperoleh dari berbagai bahan hukum yang digunakan sebagai referensi dan dasar analisis penelitian, yakni:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan perpustakaan yang berisi informasi tentang bahan primer. Sumber bahan sekunder ini termasuk abstrak, indeks, bibliografi, data pemerintah, dan materi referensi lainnya.²⁶
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, internet dan lain sebagainya.²⁷

5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari data sekunder menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan yang dilakukan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya melalui penelusuran literatur. Dalam hal ini, penulis akan mempelajari dan menelusuri benda turtulis seperti buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan dan lain sebagainya. Alat pengumpulan data yang penulis gunakan dapat dilakukan melalui:

- a. *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (library research) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

²⁶ N.A.M Sihombing and Hadita, *Penelitian Hukum.*, *Op.Cit*, Halaman 51

²⁷ *Ibid.*

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun dan mengelompokkan data, serta mengidentifikasi pola atau tema dengan tujuan memahami makna dari data tersebut. Proses penyusunan data ini melibatkan pengelompokan data ke dalam kategori, pola, atau tema yang relevan dengan tujuan penelitian. Jika data tidak disusun dengan baik, maka akan menimbulkan permasalahan dalam penyusunan penelitian, tesis, artikel, atau karya ilmiah sejenis yang dibahas.²⁸

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan cara kualitatif yakni merupakan metode penelitian yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi, yang menggunakan teknik analisis mendalam (in-depth analysis), yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus, karena metodologi kualitatif meyakini bahwa sifat suatu masalah yang satu akan berbeda dengan sifat dari masalah lainnya.²⁹ Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis, selanjutnya semua data seleksi diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

²⁸ Elma, S. & Rika, "Analisis Data dan Pengecekan Keabsahan Data", 2019, *INA-Rxiv*, 21(3), Halaman 1

²⁹ Erwinsyahbana, Tengku, "Penelitian Kualitatif Bidang Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Konstruktivis", 2017, *Borneo Law Review*, 1(2), 1-19.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPerdara bahwa “hak numpang–karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Menurut Ruchiat “apa yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan maupun peraturan menteri.”³⁰ Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 UUPA:

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.”. Menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah milik pihak lain, dengan masa berlaku maksimal 30 tahun. Hak ini sering dimanfaatkan oleh perusahaan, terutama dalam sektor bisnis dan

³⁰ Reza Andrian Fachri, Tesis, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hgb Yang Berakhir Haknya Menjadi Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara*, Medan: Universitas Medan Area, 2020, Halaman 10

properti. Diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak guna bangunan memberikan hak kepada badan hukum atau perorangan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain. Jangka waktu hak guna bangunan adalah 30 tahun dengan kemungkinan perpanjangan hingga 20 tahun, dan setelah itu dapat diperbarui dengan permohonan kepada instansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.³¹

Objek Hak Guna Bangunan adalah tanah yang digunakan untuk keperluan mendirikan dan mengelola bangunan di atasnya sesuai dengan fungsi penggunaannya. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, objek hak guna bangunan dapat berupa tanah yang berasal dari tanah negara, tanah hak milik, atau tanah hak pengelolaan.³²

Hak Guna Bangunan yang dijelaskan dalam Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Berbeda halnya dengan Hak Milik yang haknya adalah terpenuhi diantara hak-hak atas tanah. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat

³¹ Fananny, Sihombing. 2025. "Tinjauan Yuridis Status Tanah Dalam Pembaharuan Hak Guna Bangunan". *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*. 7(3). 1214-1226.

³² Haraif Yudha Putra. (2021). "Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak atas Tanah yang Dibebankan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Solok)", *Swara Justisia*, 5(2), 125

dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.³³

Pasal 20 UUPA mengatur tentang Hak Milik (HM). Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 dan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam pasal ini disebutkan, sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Tetapi pengertian terkuat, terpenuh dan paling sempurna tidaklah berarti bahwa si pemilik tanah itu boleh bertindak atau melakukan apa saja atas tanahnya.³⁴

Pasal 6 UUPA mengatur bahwa hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat pula bagi orang lain atau kepentingan umum dan penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban umum.³⁵

Sifat khas dari Hak Milik ialah “Hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh”. Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus bukanlah Hak Milik. Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat, menunjukkan jangka waktunya yang tidak

³³ Agung Basuki Prasetyo, 2018, “Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia”, *Law Development and Justice Review*, 1(1), 97–104

³⁴ Marthen B. Salinding, “Karakteristik Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik”, 2017, *Akta Yudisia*, 2(2), 22-30.

³⁵ *Ibid.*

terbatas. Berbeda dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu. Terpenuhi, artinya Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang mempunyai, yang paling luas jika dibandingkan dengan yang lain.³⁶

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.³⁷

Terkait dengan HGB, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah telah diatur dengan jelas. Namun dalam pelaksanaannya aturan tersebut masih belum dapat diimplementasikan dengan baik, karena berdasarkan amanat Pasal 50 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang “. Selanjutnya penjelasan Pasal 50 ayat (1) disebutkan, “Sebagai konsekuensi, bahwa dalam undang undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru”.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah, dikenal Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Milik. Pemberian HGB di atas Hak Milik diartikan, yang mempunyai tanah-tanah Hak Milik, dapat bekerja sama dengan pihak lain

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Agung Basuki Prasetyo, 2018, “Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum”, *Administrative Law and Governance Journal*, 1(3), 67-249

(investor) melalui suatu perjanjian permulaan pemberian HGB di atas Hak Milik atau sewa-menyewa yang memuat kesepakatan kedua belah pihak bahwa di atas tanah Hak Milik yang diperjanjikan tersebut akan dibebani atau diberikan HGB.³⁸ Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik, dapat ditemukan penjelasannya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan sebagai berikut:

Ayat (1): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (2): Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ayat (3): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Ayat (4): Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran yang dilakukan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga. Ketentuan ini berbeda dari

³⁸ Shofi Nur Fajriana Kusuma, 2019, "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik", *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(1), 97-105

pemberian Hak Opstal di atas *eigendom* barang tidak bergerak, khususnya tanah menurut BW/Kitab undang-undang hukum perdata.³⁹

Menurut Pasal 24 PP No 40 Tahun 1996, pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik terjadi pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk Akta PPAT dibuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997. Peraturan Perundang-undangan ini sebetulnya mengamanatkan bahwa untuk tata cara pemberian dan pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.⁴⁰

Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak milik memiliki karakteristik yang berbeda dengan HGB di atas Tanah negara maupun HGB di atas tanah hak pengelolaan. HGB di atas tanah Hak Milik di dasarkan pada adanya perjanjian antara pemegang HGB dengan pemegang hak milik dan tunduk pada hukum privat. Pengaturan pemberian HGB atas tanah hak milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah miliknya. Karena itu pemberian hak ini dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang hak milik dan calon pemegang HGB yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁹ Rahmat Ramadhani, 2018, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot)”, *Jurnal EduTech*, 4(1), 21–29.

⁴⁰ Sherley Veralin, J. V. Polii, R. Ngangi, 2018, “Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara”, *Agri-Sosioekonomi*, 14(1), 340-389

B. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam Pasal 35 sampai Pasal 40. HGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan bangunan memiliki di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁴¹

Secara normatif, berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA diatur bahwa Hak Guna Bangunan diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak hak tersebut mulai berlaku. Ketentuan ini menempatkan HGB sebagai hak yang bersifat terbatas waktu (*tijdelijk recht*), yang artinya hak tersebut akan berakhir apabila jangka waktunya telah habis dan tidak diperpanjang atau diperbaharui sesuai regulasi.⁴²

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan pengaturan lebih spesifik terkait jangka waktu Hak Guna Bangunan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 18/2021, HGB di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan makin lama 30 tahun, kemudian dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, sehingga secara teoritis HGB dapat berlanjut sampai total 80 tahun jika semua mekanisme hukum dipenuhi.

⁴¹ Anggreani, S., & Santoso, B., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu", 2024, *Jurnal Notarius*, 17(1), 44-60.

⁴² Anisa Yustikaningtiyas, 2025, *Eksistensi Hak Prioritas Tanah HGB yang Telah Habis Jangka Waktunya*, Dandapala Artikel

Namun, ketentuan tersebut berbeda ketika objek HGB adalah tanah Hak Milik. Menurut Pasal 37 ayat (2) PP 18/2021, HGB di atas tanah Hak Milik tetap memiliki jangka waktu pemberian paling lama 30 tahun, tetapi hanya dapat diperbarui (renewal) dan tidak diatur adanya perpanjangan sebagaimana HGB di atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Pembaruan hak atas tanah Hak Milik harus dilakukan melalui pemberian HGB baru berdasarkan kesepakatan antara pemegang HGB dan pemilik tanah, yang kemudian dituangkan dalam akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan di kantor pertanahan.⁴³

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menetapkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan waktu, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29;

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
- (2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru

⁴³ *Ibid.*

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Pengaturan ini menunjukkan perbedaan mendasar dalam kualitas jangka waktu HGB berdasarkan alas hak tanah tempat hak tersebut berada. Khusus HGB di atas tanah hak milik, pembaruan hak tidak bersifat otomatis berdasarkan peraturan perundang-undangan, tetapi tetap mensyaratkan persetujuan para pihak terkait, sehingga menimbulkan dimensi hukum yang lebih kompleks dibandingkan HGB di atas tanah negara.

Dalam praktik administrasi pertanahan, permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB harus diajukan sekurang-kurangnya dua tahun sebelum jangka waktu hak berakhir atau dalam jangka waktu tertentu menurut ketentuan PP Nomor 18 Tahun 2021 dan peraturan pelaksana lainnya. Permohonan ini juga mensyaratkan bahwa tanah masih dimanfaatkan sesuai peruntukannya dan persyaratan administratif lain dipenuhi.⁴⁴

Dasar hukum perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA menjelaskan bahwa hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, dengan kemungkinan diperpanjang atau diperbaharui setelah masa berlakunya habis, selama memenuhi persyaratan hukum dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur tata cara pendaftaran dan

⁴⁴ Ilham Restu Ramadhani, 2025, "Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Dalam Hukum Postitif di Indonesia", *Artikel Hukum*

pembaharuan hak atas tanah, termasuk HGB, yang mencakup prosedur administratif dan teknisnya.⁴⁵

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah, kepentingan umum diartikan secara luas, mencakup kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama rakyat, serta kepentingan pembangunan. Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, dinyatakan bahwa kepentingan umum meliputi kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus dilaksanakan oleh pemerintah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴⁶

Dalam perkembangannya, terjadi perubahan ketentuan tentang Hak Guna Bangunan sebagai implikasi hukum dari diterbitkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dimana terdapat beberapa ketentuan atau peraturan dibawahnya. Salah satunya adalah tentang Hak Guna Bangunan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan PP tersebut terdapat pasal-pasal yang mengandung kontradiktif salah satunya yaitu perbedaan ketentuan pemberian perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dan tanah hak milik yang mana hal tersebut tidak tepat dengan UUPA karena

⁴⁵ Hairani Mochtar (2013), "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan," *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2), 27–35.

⁴⁶ *Ibid.*

bertentangan dengan prinsip-prinsip penguasaan hak atas tanah yang termuat didalamnya.⁴⁷

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan memiliki jangka waktu sampai 30 tahun. Tanah tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta diperbarui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun. Sementara itu, HGB di atas Tanah Hak Milik memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun. HGB dapat diperbarui dengan menggunakan akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas hak milik. Namun jika jangka waktu pemberian, pembaruan dan perpanjangan HGB berakhir, lahan tersebut kembali dikuasai langsung oleh negara. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB bisa diajukan setelah tanah digunakan atau sebelum jangka waktu berakhir.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 mengatur tata cara pemberian, perpanjangan, dan pengecualian HGB. Setelah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, hak tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara, tanah pengelolaan, atau tanah hak milik, kecuali dilakukan pembaharuan hak. Hapusnya Hak Guna Bangunan disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu:

- a. Jangka waktu telah berakhir sesuai dengan kesepakatan
- b. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban bagi pemegang hak

⁴⁷ Baiq Sofiatuddin (2024), "Analisis Yuridis Pengaturan Pemberian Perpanjangan Dan Pembaruan Hak Guna Bangunan Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja)", *Jurnal Ilmiah*, 10(1), 4-6

- c. Adanya cacat administrasi
- d. Adanya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap
- e. Haknya yang diubah menjadi hak atas tanah lain
- f. Tanah dilepaskan untuk kepentingan umum
- g. Tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar
- h. Tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah musnah
- i. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat
- j. Adanya pembatalan hak oleh Menteri ATR atau Kepala BPN sebelum jangka waktu berakhir
- k. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir

Ketentuan Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) PP nomor 40 tahun 1996 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak di atas tanah yang sama. Selanjutnya dalam pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.⁴⁸

Kajian yuridis terhadap jangka waktu HGB menegaskan bahwa hak ini memiliki dimensi kepastian hukum yang kuat sekaligus bersifat sementara,

⁴⁸ *Ibid*, Halaman 46

sehingga tidak dapat dimiliki selamanya oleh pemegangnya. Dalam tesis yuridis Wulandari misalnya, disebutkan bahwa pengaturan jangka waktu HGB pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak serta mengatur transisi hak atas tanah dari pemegang HGB kembali kepada pemilik hak atau negara apabila hak tersebut tidak diperpanjang atau diperbarui.⁴⁹

Selain itu, jangka waktu HGB juga memiliki implikasi terhadap investasi dan pemanfaatan tanah dalam jangka panjang. Pengaturan perpanjangan dan pembaharuan HGB memberikan dasar hukum yang penting bagi investor untuk menilai kelayakan investasi properti, industri, atau penggunaan lahan lainnya. Kepastian mengenai durasi hak, mekanisme perpanjangan, serta pembaharuan menjadi faktor penentu dalam keputusan investasi karena aturan ini turut mempengaruhi hak tanggungan, kredit, dan stabilitas hukum penggunaan tanah dalam jangka panjang.⁵⁰

3. Konsep Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan

Hukum memegang perananan yang penting, serta posisinya lebih tinggi diatas kekuasaan yang dimiliki negara dan kekuasaan politik. Maka dari itu muncul istilah “pemerintahan dibawah hukum” (government under the law) yang dalam sistem negara-negara common law disebut pemerintahan berdasarkan hukum,

⁴⁹ Deby Wulandari, Tesis, *Kepastian Hukum Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Analisis Yuridis Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/Pn.Mdn)*, Medan: Universitas Medan Area, 2020, Halaman 68

⁵⁰ Widjaja, Khalimi, 2025, “Peran Perpanjangan Hak Guna Usaha (Hgu) Dan Hak Guna Bangunan (Hgb) Dalam Menjamin Kepastian Hukum Bagi Investor: Tinjauan Ekonomi Dan Regulasi”, *Borjuis: Journal Of Economy*, 2(4), 199-208

negara eropa kontinental (*rechtstaat*).⁵¹ Menurut Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra berpendapat bahwa hukum itu berfungsi untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan bersifat prediktif dan antisipatif.⁵²

Prinsip-prinsip negara hukum secara formal oleh Julius Stahl yang mengajukan negara hukum yang substantif, dan Dicey yang menetengahkan konsep negara *Rule of Law* sangat berpengaruh terhadap perkembangan penafsiran kontemporer, konsep negara hukum sudah mencakup persyaratan pertumbuhan ekonomi yang bagus, pemerataan pendapatan, sistem politik dan pemerintahan yang modern. Karena itu konsep negara hukum (*rule of law*) mempunyai dasar-dasar kebijakan antara lain:

- a. negara memiliki hukum yang adil;
- b. berlakunya prinsip distribusi kekuasaan;
- c. semua orang, termasuk penguasa harus tunduk pada hukum;
- d. semua orang mendapat perlakuan yang sama dalam hukum;
- e. perlindungan hukum bagi terwujudnya hak-hak rakyat.⁵³

Perlindungan hukum adalah salah satu tujuan utama dari sebuah sistem hukum dalam negara hukum, termasuk di Indonesia. Dalam konteks hukum agraria, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan kepada subjek hukum yang memiliki hak atas tanah atau hak atas sumber daya agraria lainnya. Perlindungan

⁵¹ Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (rechtstaat)*, 2009, Bandung: Refika Aditama, Halaman 2

⁵² Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, 1993, Bandung: Remaja Rudaskarya, Halaman 118

⁵³ *Ibid*, Halaman 6

hukum terhadap hak atas tanah tidak terlepas dari asas hukum pertanahan nasional yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang menegaskan pentingnya kepastian hak dan fungsi sosial tanah sebagai aset yang harus dilindungi.⁵⁴

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Satjito Rahardjo yang menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁵⁵ Beliau menjelaskan bahwa perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan dan tujuannya agar masyarakat dapat menikmati hak-haknya yang diberikan hukum.⁵⁶

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.⁵⁷ Lebih lanjut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa untuk memberikan perlindungan hukum tentu harus menggunakan sarana sebagai berikut:

- 1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif; perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang

⁵⁴ Rugeri Roring, 2017, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen*, 6(5), 58-64

⁵⁵ Rahardjo. S., *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, 2003, Jakarta: Kompas, Hlm. 8

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, 2000, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Halaman 53

⁵⁷ Hadjon, P. M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, 2007, Peradaban, Halaman 24

definitif. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, oleh karenanya dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Dibandingkan dengan sarana perlindungan hukum yang represif, sarana perlindungan hukum yang preventif dalam perkembangannya agak ketinggalan. Belum banyak diatur mengenai sarana perlindungan hukum bagi rakyat yang sifatnya preventif, tetapi dalam bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat kita temui bentuk sarana preventif berupa keberatan (*inspraak*). Di Indonesia sendiri belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

- 2) Sarana Perlindungan Hukum Represif; perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum represif ini dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁵⁸

⁵⁸ *Ibid.*

Perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut: *pertama*; adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya. *Kedua*; jaminan kepastian hukum. *Ketiga*; berkaitan dengan hak-hak warganegara, dan *keempat*; adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya. Unsur-unsur perlindungan hukum ini di dalam prakteknya masih belum maksimal seperti pengayoman pemerintah terhadap masyarakat atau warganya yang bermasalah dengan hukum, kemudian masih banyak juga masyarakat/warga negara susah mendapatkan kepastian hukum baik ketika berhadapan dengan hukum atau melanggar hukum pidana maupun ketika masyarakat/warga negara mengurus hak-haknya yang diatur di dalam hukum perdata. Dengan demikian maka menjadi tugas kita semua untuk memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat/warga negara dengan menerapkan asas *equality before the law*.⁵⁹

Dalam kajian hukum agraria Indonesia, perlindungan hukum juga dapat dipahami melalui dimensi teori hukum agraria, khususnya dalam menafsirkan nilai dasar hak atas tanah yang berkaitan dengan fungsi sosialnya. Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah dalam sistem agraria Indonesia tidak sekadar merupakan hak kebendaan sempit seperti dalam hukum perdata Barat, melainkan juga merupakan hak yang menempatkan tanah dalam fungsi sosial demi kesejahteraan masyarakat. Dalam konteks ini, perlindungan hukum menjadi aspek penting untuk

⁵⁹ Romli, *et.al.*, *Perlindungan Hukum*, 2024, Palembang: Doki Course and Training, Halaman 34

memastikan bahwa hak-hak atas tanah dapat direalisasikan secara efektif dan adil di masyarakat.⁶⁰

Konsep perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kajian Roring menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak dapat dilepaskan dari prinsip keadilan dalam pelaksanaan hukum pertanahan, dan bahwa sistem hukum pertanahan bertujuan mewujudkan ketertiban, keteraturan, kedamaian, dan keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan. Perlindungan hukum tersebut berkaitan langsung dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang menegaskan bahwa sertifikat tanah adalah bukti kuat atas hak seseorang atas tanah, dan pemerintah berkewajiban menjamin bahwa status tersebut mendapatkan perlindungan hukum yang efektif dan adil.⁶¹

Dalam kajian perlindungan hukum terhadap hak atas tanah secara umum, beberapa hak hubungan agraria lainnya juga menunjukkan pentingnya peran hukum dalam menjamin kepastian dan perlindungan hak, seperti hak tanggungan yang memberi perlindungan hukum bagi kreditur apabila hak tanah dijadikan jaminan, termasuk dalam konteks HGB. Perlindungan hukum bagi kreditur tersebut mencakup upaya preventif berupa kepastian hak dan pendaftaran serta upaya represif melalui penyelesaian sengketa apabila terjadi pembatalan administrasi atas hak yang dijadikan jaminan.⁶²

⁶⁰ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi*, Jakarta: Djambatan, 2008, Halaman 27

⁶¹ Rugeri Roring, *Op.Cit.*

⁶² Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. (2024). "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan". *Juri : Jurnal Hukum* , 5 (02), 120-132

Dalam praktiknya, perlindungan hukum bagi pemegang HGB meliputi beberapa aspek pokok yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum meliputi jaminan bahwa hak pemegang HGB diakui dan dilindungi oleh aturan perundang-undangan serta tidak dapat dicabut secara sewenang-wenang tanpa proses yang adil. Sedangkan asas keadilan menuntut agar hubungan hukum antara pemegang HGB dan pihak lain, termasuk pemilik tanah, dikelola dengan proporsional sehingga tidak mencederai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Asas kemanfaatan berarti perlindungan hukum bagi pemegang HGB harus memberi ruang bagi pemanfaatan hak atas tanah secara produktif sesuai tujuan awal hak tersebut diberikan. Ketiga aspek ini harus hadir dalam setiap langkah pemberian, perpanjangan, maupun penyelesaian sengketa hak atas tanah.⁶³

Perlindungan hukum bagi pemegang HGB di atas tanah Hak Milik memiliki karakteristik yang berbeda dengan hak kebendaan lain seperti HGB di atas tanah negara atau HGU (Hak Guna Usaha). Hal ini karena HGB di atas tanah Hak Milik pada prinsipnya merupakan perjanjian kontraktual antara pemegang hak dan pemilik tanah, yang kemudian dituangkan dalam akta pemberian hak serta didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum preventif, yakni untuk mengantisipasi sengketa di kemudian hari. Pendaftaran bertujuan memberikan kepastian subjek dan objek

⁶³ *Ibid.*

hak sehingga hak tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis kepada pihak ketiga.⁶⁴

Perlindungan hukum terhadap pemegang HGB yang telah berakhir masa berlakunya mengungkapkan bahwa setelah masa hukum berakhir tanpa pembaharuan, pemegang hak tidak otomatis kehilangan semua statusnya, namun tetap berada dalam rezim hubungan hukum yang perlu dilindungi melalui mekanisme persetujuan perpanjangan atau pembaharuan yang didasarkan pada prinsip itikad baik dan asas keadilan antar para pihak. Pendekatan ini relevan dengan prinsip perlindungan hukum karena hak prioritas untuk pembaharuan melalui persetujuan tetap menjadi bagian dari jaminan hukum yang perlu dijaga melalui kebijakan normatif.⁶⁵

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa konsep perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan memiliki basis normatif, administratif, dan yuridis yang kuat dalam hukum agraria Indonesia. Perlindungan tersebut mencakup upaya preventif berupa pendaftaran dan pengakuan hak, serta upaya represif berupa mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur hukum yang tersedia. Perlindungan hukum tersebut menjadi landasan penting untuk menjamin hak pemegang HGB dalam konteks hubungan hukum agraria yang lebih luas, termasuk menghadapi perubahan status hak atau konflik yang mungkin timbul selama masa berlakunya atau setelah hak berakhir.

⁶⁴ Rugeri Roring, *Op.Cit.*

⁶⁵ Kahfian NM, R., M, F., & Fitriani, A. (2025). Legal Protection of Holders of Priority Rights to Building Rights on Land Management Rights Related to the Refusal of HGB Extension. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(11.D), 128-140

Beranjak dari teori-teori yang telah dikemukakan diatas, akan digunakan untuk memberikan penjelasan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan (sebagai pihak yang jangka waktu hak atas tanahnya telah berakhir) diatas tanah Hak Milik (sebagai pihak yang memiliki hak penuh atas tanah tersebut) sehingga diperoleh kemashalahatan bagi keduanya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Setelah Jangka Waktunya Berakhir

Kedudukan hukum merupakan posisi seseorang atau subjek hukum dalam suatu hubungan hukum yang ditentukan oleh adanya hak dan kewajiban yang melekat padanya. Dalam konteks hukum agraria, kedudukan hukum berkaitan erat dengan status hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, untuk menilai kedudukan hukum pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) setelah berakhirnya jangka waktu hak tersebut, perlu dianalisis terlebih dahulu karakteristik dan sifat dasar HGB sebagai salah satu hak atas tanah.

Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dari penjelasan dalam Undang-undang Pokok Agraria maka yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan diatas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu.⁶⁶

Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki kedudukan hukum yang memberikan hak kepada pihak tertentu untuk mendirikan dan memiliki bangunan

⁶⁶ Liana E Susanti, 2019, 'Economic Law Creation Beautiful Global Indonesia', *Bestuur*, 7(1), 47-53

di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hak Guna Bangunan diberikan dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang serta diperbaharui dengan memenuhi ketentuan administratif yang berlaku. Dalam konteks HGB di atas tanah Hak Milik, pembaharuan hak merupakan satu-satunya mekanisme yang memungkinkan pemegang HGB mempertahankan haknya setelah jangka waktu berakhir.⁶⁷

Namun demikian secara normatif pengaturan pembaharuan HGB di atas tanah Hak Milik sangat bergantung pada kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik tanah tersebut. Ketentuan hukum agraria tidak memberikan mekanisme pemaksaan terhadap pemilik tanah untuk menyetujui pembaharuan hak, sehingga apabila pemegang Hak Milik menolak pemberian persetujuan, pemegang HGB berada pada posisi hukum yang rentan tanpa kepastian perlindungan hukum yang nyata. Dalam literatur hukum agraria ditegaskan bahwa hak atas tanah seperti HGB yang telah berakhir jangka waktunya akan hapus demi hukum, sehingga untuk tetap memiliki hak tersebut pemegang hak harus mengajukan pembaharuan.⁶⁸

Dalam kajian hukum agraria, HGB dipahami sebagai hak sementara yang mempunyai syarat dan batasan waktu yang jelas: *paling lama 30 tahun, dengan*

⁶⁷ Anggreani, S., & Santoso, B. (2024). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu". *Notarius*, 17 (1), 44-60

⁶⁸ M. Nasrul Ahkam, Skripsi: "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sertifikatnya Hilang", Semarang: Unissula, 2022

kemungkinan diperpanjang sampai maksimal 20 tahun berdasarkan permintaan pemegang hak dan pertimbangan kebutuhan bangunan tersebut (UUPA jo PP Nomor 40/1996 jo PP Nomor 18/2021). Ketentuan 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.⁶⁹

Dalam kondisi demikian, kedudukan hukum pemegang HGB mengalami perubahan yang signifikan. Selama jangka waktu hak masih berlaku, pemegang HGB memiliki hak kebendaan atas tanah yang memberikan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Namun setelah jangka waktu berakhir, kewenangan tersebut tidak lagi ada. Secara yuridis, ia tidak lagi berstatus sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan kata lain, hubungan hukum kebendaan antara dirinya dengan tanah tersebut telah berakhir.

Permasalahannya, dengan jangka waktu terbatas dan tidak dapat diperpanjang, apakah pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik menguntungkan bagi para investor/penanam modal, baik lokal maupun asing. Bandingkan dengan jangka waktu untuk tanah Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat diperpanjang dan diperbaharui haknya dan khusus untuk

⁶⁹ Amirudin Yakseb, 2025, "Status Penguasaan Tanah Pasca Berakhirnya Hak Guna Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Antara Masyarakat Dan Perseroan Terbatas", *Jurnal Kajian Hukum dan Ekonomi*, 11(2), 49-60

kepentingan penanaman modal, Pasal 28 juncto Pasal 48 PP 40 Tahun 1996 menetapkan, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi.⁷⁰ Hal ini berarti investor dapat memperoleh jaminan kepastian hukum atas jangka waktu penggunaan tanah Hak Guna Bangunan selama 80 tahun dan untuk tanah Hak Pakai selama 70 tahun dengan pembayaran uang pemasukan sekaligus di muka.⁷¹

1. Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut memberi hak kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik yang menjadi obyek pemberian hak sampai berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut.
2. Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut tetap membebani Hak Milik yang bersangkutan, walaupun Hak Milik itu telah beralih atau dialihkan oleh pemegang Hak Milik kepada pihak lain, dan pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut tetap dapat melaksanakan

⁷⁰ Sherley Veralin, J. V. Polii, R. Ngangi, 2018, "Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara", *Agri-Sosioekonomi*, 14(1), 340-389

⁷¹ Fahmi Charish Mustofa, Trias Aditya, and Heri Sutanta, "Sistem Informasi Pertanahan Partisipatif Untuk Pemetaan Bidang Tanah: Sebuah Tinjauan Pustaka Komprehensif", 2018, *Majalah Ilmiah Globe*, 20(1), 3-10

haknya sampai jangka waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai itu berakhir.

3. Dalam melaksanakan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut, pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tidak diperbolehkan menghilangkan tanda-tanda batas pada tanah Hak Milik yang menjadi obyek pemberian hak dan tidak boleh membangun bangunan yang melintasi batas obyek pemberian hak.
4. Dalam melaksanakan pembangunan, pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai wajib memenuhi segala ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendirian bangunan dan rencana tata ruang wilayah serta wajib memiliki ijin-ijin yang disyaratkan.
5. Pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku menjadi tanggung jawab pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang bersangkutan.
6. Pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai akan memelihara dan mengelola bangunan, termasuk benda-benda serta sarannya dengan sebaik-baiknya, dan apabila ternyata ditelantarkan, maka yang bersangkutan menyerahkan dan memberi kuasa kepada pemegang Hak Milik untuk mengelola dan memeliharanya hingga jangka waktu pemberian haknya berakhir.
7. Pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tidak diperkenankan menjual dan/atau dengan cara apapun mengalihkan hak yang diperolehnya dan/atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut,

tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.

8. Pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak diperkenankan untuk mengagunkan/menjaminkan hak yang diperolehnya dan/atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.
9. Khusus untuk Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sekalipun dalam Pasal 4 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) termasuk obyek hak tanggungan, namun karena hingga saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang mengaturnya lebih lanjut, sehingga belum bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Khusus dalam konteks HGB di atas tanah Hak Milik, setelah hak berakhir, tanah pada prinsipnya kembali berada dalam penguasaan penuh pemegang Hak Milik sebagai pemilik tanah. Bekas pemegang HGB tidak lagi memiliki hak atas tanah, kecuali terdapat kesepakatan baru atau pembaharuan hak yang disetujui oleh pemegang Hak Milik. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum bekas pemegang HGB setelah berakhirnya jangka waktu hak bersifat lemah dan sangat bergantung pada itikad baik serta kesediaan pemegang Hak Milik untuk memperbaharui hak tersebut.

Menurut Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
 3. cacat Administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau

j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 akhirnya mengisi kekosongan hukum di Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dengan memberikan kepastian hukum mengenai bagaimana kedudukan Perjanjian Penggunaan Tanah yang berakhir terhadap Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 46b huruf i yang berbunyi “berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan”, maka jelas-lah sudah bahwa Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik yang berakhir ataupun telah diakhiri perjanjian penggunaan tanahnya maka Hak Guna Bangunan Tersebut tersebut secara yuridis akan secara otomatis hapus sebagaimana telah ditentukan secara tegas di dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Pasal 46 Huruf b.⁷²

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa setelah jangka waktu HGB di atas tanah Hak Milik berakhir dan tidak dilakukan pembaharuan, pemegang HGB kehilangan kedudukan hukumnya sebagai pemegang hak atas tanah. Ia tidak lagi memiliki hak kebendaan maupun kewenangan untuk mempertahankan penguasaan atas tanah tersebut berdasarkan HGB yang telah hapus. Kedudukan hukumnya berubah menjadi pihak yang pernah memiliki hubungan hukum atas tanah tersebut, yang keberlanjutan haknya sepenuhnya bergantung pada adanya kesepakatan baru atau pembaharuan hak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

⁷² Ahmad Suhail, et.all., “Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya”, 2023, *Alauddin Law Development Journal*, 5(3), 512-522

B. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Berakhirnya Jangka Waktu HGB Di Atas Tanah Hak Milik

Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang bersifat substantif dan praktis terhadap status hak, penguasaan atas tanah dan bangunan, serta hubungan hukum antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik. HGB merupakan hak kebendaan atas tanah yang bersifat terbatas waktu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.⁷³

Apabila jangka waktu HGB telah berakhir dan tidak dilakukan pembaharuan hak, maka hak tersebut hapus demi hukum sehingga tidak lagi memberikan wewenang yuridis bagi pemegangnya untuk mempertahankan atau menguasai tanah yang menjadi objek HGB. Tanah yang sebelumnya menjadi objek HGB kemudian kembali ke status asalnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yaitu kembali menjadi tanah milik pemegang Hak Milik atau tanah negara sesuai asalnya.⁷⁴

Dalam Pasal 35 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah disebutkan bahwa

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

⁷³ Anggreani, S., & Santoso, B. (2024). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu". *Notarius*, 17 (1), 44-60

⁷⁴ Werdi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah", 2018, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 2(2), 276-286

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Kemudian dalam Pasal 36 Ayat 3 jo. Pasal 38 PP Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik, apabila Hak Guna bangunan atas tanah

Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Ketika Hak Guna Bangunan (HGB) berakhir, tanah yang menjadi objek HGB secara otomatis kembali menjadi tanah negara atau tanah hak milik, sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Namun, pengaturan tersebut tidak secara rinci mengatur mekanisme pengalihan status penguasaan tanah apabila HGB tidak diperpanjang, ketidakhadiran norma pengatur yang tegas menyebabkan kekosongan hukum yang mengganggu kepastian hak masyarakat.⁷⁵

Akibat hukum pertama yang timbul dari berakhirnya jangka waktu HGB adalah hilangnya hak kebendaan pemegang HGB atas tanah tersebut. Ketika HGB berakhir, sertifikat hak atas tanah tersebut secara yuridis tidak lagi mempunyai dasar kekuatan hukum untuk mempertahankan penguasaan tanah. Dengan demikian, pemegang HGB tidak lagi memiliki hak untuk menggunakan ataupun menyediakan hak tersebut sebagai jaminan atas utangnya, termasuk untuk kebutuhan kredit atau pendanaan. Hal ini berdampak pada posisi hukum kreditur yang menggunakan HGB sebagai agunan, sebab apabila HGB telah berakhir maka

⁷⁵ Sihite, S., & Widjaja, G. (2025). "Implikasi hukum dari tidak diperpanjangnya hak penggunaan bangunan di tanah milik negara", *Jurnal Internasional Humaniora, Sastra dan Seni*, 8(1), 50-55.

hak tanggungan yang melekat pada HGB pun turut hilang atau tidak lagi efektif sebagai jaminan hukum.⁷⁶

Berakhir atau hapusnya HGB mengubah status tanah yang sebelumnya melekat pada pemegang HGB, beralih kepada pihak yang berhak sesuai dengan status tanah awal sebelum adanya HGB tersebut, baik itu kepada Negara, atau kepada pemegang Hak Pengelolaan, atau kepada pemegang Hak Milik, sesuai dengan Pasal 36 PP 40/1996 yang berbunyi:

- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

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,

⁷⁶ Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. (2024). “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan”. *Juri : Jurnal Hukum* , 5 (02), 120-132

dasar hukum, atau potensi habisnya masa HGB, membuat masyarakat pembeli mengalami kekeliruan persepsi terhadap objek hukum yang diperoleh.⁷⁷

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 pembeli sebagai pemegang awal, pembeli kehilangan dasar hukum atas tanah, meskipun bangunan tetap mereka kuasai secara fisik. Pasal 37 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa:

- (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

⁷⁷ 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

- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut meskipun secara spesifik mengatur HGB di atas Tanah Negara, prinsip hukumnya menunjukkan bahwa setelah hak berakhir, tanah harus dikembalikan dalam keadaan kosong. Jika prinsip ini dianalogikan pada HGB di atas Hak Milik, maka bekas pemegang HGB berkewajiban untuk mengosongkan tanah, kecuali jika ada kesepakatan lain (misalnya, pemilik tanah membeli bangunan atau mengizinkan bangunan tetap berdiri dengan status sewa)

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*.⁷⁸

⁷⁸ 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), 124-141

Sementara itu, pada sisi lain terdapat pandangan bahwa bekas pemegang hak masih mempunyai hak atas bekas HGU dan HGB tersebut sebagaimana selama ini menjadi pegangan bagi otoritas pertanahan. Otoritas pertanahan berpendapat bahwa meskipun hak atas tanah berakhir, namun masih terdapat hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dan tanahnya.⁷⁹ Meskipun secara normatif hak telah hapus, namun seringkali ada pengakuan informal atau sisa hubungan hukum (misalnya terkait penguasaan fisik bangunan) yang membuat kedudukan bekas pemegang HGB tidak serta-merta "tidak memiliki hak sama sekali," terutama dalam konteks pengadaan tanah atau ganti rugi.

Hal ini berdasarkan bahwa terdapat hubungan subjek hukum dengan tanah tersebut pada hakikatnya berdimensi 2 (dua) yaitu berwujud hak atas tanah dan kepemilikan /penguasaan tanah. Dalam pemikiran ini, meski sesuatu hak atas tanah masih diakui, dalam praktik hal tersebut dapat dilihat dalam hal adanya pemberian ganti rugi atas tanah-tanah yang terkena ketentuan *landreform* (tanah bekas nasionalisasi, tanah absentei, tanah yang terkena batas maksimum) dan tanah-tanah terlantar.⁸⁰

Selain itu, akibat hukum berakhirnya jangka waktu HGB juga terkait dengan status bangunan di atas tanah tersebut. Meskipun bangunan secara fisik masih berdiri, namun jika jangka waktu HGB telah berakhir, bangunan tersebut menjadi berada di atas tanah tanpa dasar hak kebendaan yang sah. Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa bangunan tersebut tidak lagi terikat pada hak

⁷⁹ Reza Andrian Fachri, *Op. cit.*, Halaman 99

⁸⁰ Sustiyadi, Oloan Sitorus *et all*, 2008, "Aspek Hukum Tanah Bekas Hak Guna Usaha Perkebunan di Provinsi Sumatera Utara", *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanian Nasional*, 24(8), 4

atas tanah yang telah hapus, sehingga statusnya menjadi tidak jelas secara yuridis. Apabila objek tanah telah kehilangan haknya, maka transaksi yang dilakukan setelah masa berlaku HGB habis seperti jual beli atau pengalihan hak menjadi batal demi hukum karena objeknya tidak lagi merupakan hak yang sah.⁸¹

Hal ini juga berlaku terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut masih digunakan atau bahkan disewa pihak lain. Dalam praktik, muncul persoalan hukum mengenai siapa yang berhak atas bangunan yang telah didirikan oleh bekas pemegang HGB setelah haknya berakhir. Dalam beberapa pendapat, bangunan tersebut tetap menjadi milik pemegang HGB sebagai hak kebendaan terpisah dari hak atas tanah, meskipun hukum positif mengenai hal ini belum tegas.

Akibat berikutnya berkaitan dengan jaminan atas utang atau hak tanggungan yang melekat pada HGB. Ketika HGB berakhir, hak tanggungan yang dijadikan objek jaminan oleh kreditur tidak lagi memiliki dasar hukum yang kuat. Sebagaimana dipaparkan dalam studi hukum pertanahan, Hilangnya dasar hak atas tanah berarti kreditur kehilangan hak preferensialnya sebagai pemegang jaminan sehingga menjadi risiko bagi pihak kreditur dalam melaksanakan haknya atas objek jaminan tersebut.⁸²

Secara administratif, BPN (Badan Pertanahan Nasional) akan mencabut sertifikat HGB yang masa berlakunya habis apabila tidak diperpanjang atau diperbaharui. Hal ini berarti bahwa tanah tersebut secara resmi telah bebas dari hak HGB dari sisi pencatatan pertanahan. Akibat hukum ini memiliki implikasi

⁸¹ Anjasmara Candra Dewa & Taufan Fajar Riyanto, 2025, "Legal Problems in Settlementing the Sale and Purchase of Land and Buildings with Expired Building use Rights", *Tabellius Journal of Law*, 3(3), 1107-1121

⁸² Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. *Op.Cit.*

terhadap proses pendaftaran, peralihan hak, dan status tanah dalam basis data pertanahan yang diadministrasikan oleh negara. Tanah yang telah kembali ke Hak Milik atau tanah negara memerlukan pemeliharaan administratif yang jelas, antara lain pengajuan ulang sertifikasi oleh pihak pemilik tanah jika diperlukan.⁸³

Berakhirnya jangka waktu HGB yang tidak diikuti dengan pembaharuan hak dapat menciptakan ketidakpastian hak atas tanah, terutama bagi pemegang HGB, kreditur, dan pihak lain yang berkepentingan terhadap status hak tersebut. Ketidakpastian ini terkait dengan perubahan status tanah yang cepat dan sering kali tidak diantisipasi oleh para pihak, khususnya apabila tidak dilakukan perencanaan administratif dan hukum secara matang sebelum masa berlaku habis. Akibat-akibat hukum tersebut menunjukkan bahwa berakhirnya jangka waktu HGB memiliki implikasi yuridis dan praktis yang signifikan, bukan hanya secara administratif. Konsekuensi tersebut harus dipahami secara mendalam untuk menyiapkan strategi perlindungan hukum maupun penyelesaian konflik di kemudian hari.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang HGB Ketika Terjadi Penolakan Pembaharuan Hak oleh Pemegang Hak Milik Setelah Jangka Waktu HGB Berakhir

Perlindungan hukum merupakan salah satu elemen penting dalam sistem hukum agraria untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan terhadap pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah. Dalam konteks Hak Guna

⁸³ Dwi Retno Widati, "Takon Suhu #1: Klarifikasi Status Hukum Tanah dan Bangunan", *Artikel Konsultasi Hukum Kanwil Kemenkumham DIY*.

Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik, perlindungan hukum menjadi sangat krusial ketika terjadi penolakan pembaharuan hak oleh pemegang Hak Milik setelah jangka waktu HGB berakhir. HGB sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan diimplementasikan melalui ketentuan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menegaskan hak ini diberikan untuk jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang atau diperbaharui sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁸⁴

Secara normatif, HGB yang jangka waktunya berakhir akan hapus demi hukum, dan tanah yang menjadi objek hak kembali berada sepenuhnya di bawah penguasaan pemegang Hak Milik atau status asal haknya. Setelah jangka waktu HGB berakhir tanpa adanya pembaharuan, hak tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum untuk dipertahankan oleh pemegangnya sehingga kedudukannya sangat rentan secara yuridis. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa pembaharuan yang sah, pemegang HGB kehilangan status hukum yang kuat meskipun telah melakukan investasi atas bangunan yang didirikannya.⁸⁵

Masalah menjadi lebih kompleks ketika pemegang Hak Milik menolak pembaharuan hak atas tanahnya kepada bekas pemegang HGB yang jangka waktunya telah berakhir. Secara normatif, hukum agraria tidak memberikan mekanisme pemaksaan terhadap pemilik tanah untuk menyetujui pembaharuan, sehingga bekas pemegang HGB berada dalam posisi hukum yang lemah. Kondisi

⁸⁴ S. Anggreani, B. Santoso, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu," *Notarius* ,17(1). 44-60,

⁸⁵ *Ibid.*

ini menimbulkan kebutuhan untuk menelaah bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pemegang HGB.⁸⁶

Dalam teori perlindungan hukum, konsep perlindungan tidak hanya mencakup hak yang diatur secara eksplisit dalam undang-undang, tetapi juga mencakup kepastian perlindungan terhadap hak-hak yang telah dimiliki subjek hukum berdasarkan hubungan hukum sebelumnya.⁸⁷

Perlindungan hukum terhadap pemegang HGB dalam situasi penolakan pembaharuan hak ini menjadi penting karena terdapat ketidakpastian hukum yang secara langsung memengaruhi status bangunan dan investasi yang telah didirikan oleh pemegang hak. Menurut Stevy Anggreani & Budi Santoso, setelah berakhirnya jangka waktu HGB, hak tersebut dapat diperbaharui atas permintaan pemegang hak, tetapi prakteknya putusan pembaharuan sangat bergantung pada itikad baik pemilik tanah dan belum dijamin oleh norma hukum yang kuat. Ketidakjelasan ini menimbulkan implikasi hukum berupa dilema antara kepastian hukum bagi pemilik tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang telah berinvestasi di atas tanah tersebut.⁸⁸

Dalam praktiknya perlindungan hukum bagi pemegang HGB bergantung pada persetujuan pemegang Hak Milik, karena pembaharuan HGB di atas tanah Hak Milik tidak dapat dipaksakan oleh norma hukum apabila pemilik tanah

⁸⁶ Fananny, Sihombing. 2025. "Tinjauan Yuridis Status Tanah Dalam Pembaharuan Hak Guna Bangunan". *Judicial Review Of Land Status In Building Use Right Renewal*. 7(3). 1214-1226

⁸⁷ Kahfian NM, R., M, F., & Fitriani, A. (2025). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Prioritas atas Hak Bangunan pada Hak Pengelolaan Lahan Terkait dengan Penolakan Perpanjangan HGB". *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11 (11.D), 128-140.

⁸⁸ Amiruddin Yakseb (2025), "Status Penguasaan Tanah Pasca Berakhirnya Hak Guna Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Antara Masyarakat Dan Perseroan Terbatas" *Jurnal Kajian Hukum Dan Ekonomi*, Volume: 11 No. 02

menolak. Ketentuan ini berbeda dengan HGB di atas tanah negara yang prosedur perpanjangan dan pembaharuannya lebih administratif. Dalam kasus tanah Hak Milik, pembaharuan merupakan hak kebiasaan yang lahir dari hubungan kontraktual antara para pihak, bukan hak yang secara otomatis dapat ditegakkan secara hukum terhadap kehendak pemilik tanah.⁸⁹

Menurut konteks perlindungan hukum normatif, teori perlindungan hukum menempatkan tanggung jawab negara untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, serta fasilitas penyelesaian konflik apabila hak dan kewajiban pihak-pihak yang berkepentingan tidak terpenuhi. Namun, ketika pemilik tanah menolak pembaharuan HGB, norma dalam peraturan perundang-undangan belum secara tegas mengatur bentuk perlindungan hukum yang efektif bagi pemegang HGB yang terdampak situasi tersebut. Dalam ranah hukum pertanahan, prinsip kepastian hukum mensyaratkan adanya pedoman yang jelas mengenai status hak dan akibat hukumnya setelah periode hak berakhir, termasuk hak-hak yang melekat pada bangunan dan investasi atas tanah tersebut.

Ketidakjelasan ketentuan ini berpotensi menyebabkan sengketa antara pemegang Hak Milik dan pemegang HGB. Hal ini dikonfirmasi oleh temuan penelitian normatif yang menunjukkan bahwa penolakan pembaharuan dapat menimbulkan ketidakpastian status tanah dan bangunan, sehingga menghambat pelaksanaan kewajiban hukum serta melemahkan perlindungan hukum bagi pihak pemegang HGB yang telah memenuhi kewajibannya selama masa berlakunya. Sebagai akibat dari situasi tersebut, pemegang HGB berisiko kehilangan haknya

⁸⁹ Werdi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah", 2018, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 2(2), 276-286

atas tanah dan bangunan, sementara belum ada mekanisme perlindungan hukum yang memadai untuk mengatasi kerugian ekonomi dan hukum yang diderita.⁹⁰

Selain itu, penelitian lain menunjukkan bahwa hubungan hukum antara bekas pemegang hak atas tanah dengan tanah yang haknya telah berakhir tetap menjadi persoalan yang beragam dalam praktik administrasi pertanahan. Terdapat pandangan yang berbeda di kalangan aparat pertanahan mengenai apakah bekas pemegang hak memiliki hubungan hukum atas tanah yang sebelumnya mereka kuasai setelah hak tersebut berakhir. Ketidaksesuaian pandangan ini menunjukkan bahwa mekanisme perlindungan hukum dalam konteks penolakan pembaharuan HGB masih lemah dan belum memberikan kepastian yang kuat bagi pemegang hak.

Menurut teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah maupun pihak lain dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan yang jelas sebelum suatu tindakan dilakukan, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi melalui mekanisme peradilan atau penyelesaian sengketa lainnya.⁹¹

Dalam menelaah perlindungan hukum yang tersedia, terdapat dua pendekatan utama yang dapat digunakan, yaitu perlindungan hukum preventif dan

⁹⁰ Fadhila Rizqia Fananny (2025), "Tinjauan Yuridis Status Tanah Dalam Pembaharuan Hak Guna Bangunan", *Judicial Review Of Land Status In Building Use Right Renewal*, 7(3), 1214-1226

⁹¹ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, Halaman 25

represif. Perlindungan hukum preventif mencakup upaya-upaya yang dilakukan sebelum terjadinya konflik, seperti pencantuman klausul pembaharuan hak yang jelas dalam perjanjian awal antara pemegang HGB dan pemilik tanah. Sementara perlindungan hukum represif mencakup upaya penyelesaian sengketa setelah konflik terjadi, seperti mediasi, arbitrase, atau gugatan ke pengadilan untuk menguji apakah penolakan pembaharuan melanggar prinsip keadilan yang diakui dalam hukum pertanahan.

Dalam konteks penolakan pembaharuan HGB di atas tanah Hak Milik, perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui perumusan perjanjian awal yang komprehensif antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa klausul hak prioritas pembaharuan yang dicantumkan dalam akta pemberian HGB dapat memperkuat posisi hukum pemegang HGB apabila di kemudian hari terjadi penolakan pembaharuan. Klausul tersebut dapat memuat ketentuan mengenai jangka waktu pembaharuan, syarat-syarat yang harus dipenuhi, serta konsekuensi hukum apabila salah satu pihak menolak tanpa alasan yang sah.⁹²

Kondisi ini menegaskan bahwa meskipun pemegang HGB memiliki hak prioritas normatif untuk mengajukan pembaharuan hak, hak prioritas tersebut tidak menjamin hasil yang adil dalam praktik apabila pemilik tanah menolak persetujuan berdasarkan kehendaknya sendiri. Bahkan, keberadaan hak prioritas tersebut tidak diikuti dengan mekanisme yang memaksa pemilik tanah untuk

⁹² Werdi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah", 2018, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 2(2), 276-286

menyetujui pembaharuan, sehingga pemegang HGB tetap berada pada posisi yang lemah secara hukum.⁹³

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak prioritas HGB menegaskan bahwa perlindungan preventif menjadi kunci utama untuk menghindari sengketa di kemudian hari, karena hak prioritas yang hanya bersifat normatif tanpa penguatan dalam perjanjian sering kali tidak cukup kuat untuk dipertahankan di hadapan pengadilan. Dengan demikian, perlindungan preventif dalam bentuk perjanjian yang jelas dan akta otentik menjadi instrumen penting dalam memperkuat kedudukan hukum pemegang HGB sebelum jangka waktu haknya berakhir.⁹⁴

Selain perlindungan preventif, tersedia pula perlindungan hukum represif sebagai sarana penyelesaian sengketa ketika penolakan pembaharuan telah terjadi. Perlindungan represif dapat ditempuh melalui gugatan perdata berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, apabila dapat dibuktikan bahwa penolakan pembaharuan bertentangan dengan perjanjian atau dilakukan dengan itikad tidak baik. Dalam mekanisme ini, pengadilan akan menilai hubungan hukum para pihak, isi perjanjian, serta asas-asas hukum yang relevan seperti asas itikad baik dan asas kepastian hukum.⁹⁵

Namun demikian, sejumlah studi menunjukkan bahwa perlindungan represif melalui litigasi sering menghadapi kendala. Pengadilan cenderung

⁹³ Yusrizal, Muhammad, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", 2017, *Law Jurnal*, 2(1), 113-138.

⁹⁴ Kahfian NM, R., M, F., & Fitriani, A. (2025). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Prioritas atas Hak Bangunan pada Hak Pengelolaan Lahan Terkait dengan Penolakan Perpanjangan HGB. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11 (11.D), 128-140.

⁹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, Halaman 48

menempatkan Hak Milik sebagai hak kebendaan yang paling kuat dalam sistem hukum agraria Indonesia, sehingga apabila tidak terdapat kewajiban kontraktual yang tegas untuk memperbaharui HGB, hakim dapat memandang bahwa pemilik tanah memiliki hak untuk menolak pembaharuan. Akibatnya, gugatan bekas pemegang HGB tidak selalu dikabulkan, terutama jika hanya mendasarkan pada klaim hak prioritas tanpa dasar perjanjian yang jelas.⁹⁶

Selain itu, perlindungan hukum represif sering kali kurang efektif dalam konteks pembaharuan HGB karena pengadilan cenderung menafsirkan bahwa pemilik tanah memiliki hak prerogatif untuk menyetujui atau menolak pembaharuan hak, sehingga putusan pengadilan belum menjamin perlindungan yang adil bagi pemegang HGB. Hal ini menunjukkan perlunya adanya penguatan norma dalam peraturan perundang-undangan agar mekanisme perlindungan hukum dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi pemegang HGB ketika menghadapi penolakan pembaharuan oleh pemilik tanah.

Stevy Anggreani dan Budi Santoso dalam kajiannya menegaskan bahwa setelah berakhirnya jangka waktu HGB, perlindungan hukum bagi pemegang hak menjadi sangat bergantung pada kekuatan pembuktian hubungan hukum sebelumnya. Jika tidak ada pembaharuan yang sah, maka hak atas tanah dianggap telah hapus dan penguasaan selanjutnya tidak memiliki dasar yuridis yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan represif memiliki keterbatasan dalam

⁹⁶ Fadhila Rizqia Fananny, *Op.Cit.*

memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang HGB yang ditolak pembaharuannya.⁹⁷

Berdasarkan uraian tersebut analisis terhadap perlindungan hukum bagi pemegang HGB ketika terjadi penolakan pembaharuan hak menunjukkan bahwa sistem hukum agraria Indonesia lebih menekankan pada perlindungan Hak Milik sebagai hak yang terkuat dan terpenuh. Perlindungan hukum bagi pemegang HGB tersedia, tetapi bersifat terbatas dan sangat bergantung pada strategi preventif yang dilakukan sejak awal hubungan hukum terbentuk. Tanpa penguatan dalam bentuk perjanjian yang jelas dan pembuktian yang kuat, perlindungan represif melalui pengadilan belum tentu memberikan hasil yang menguntungkan bagi pemegang HGB. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pemegang HGB yang mengalami penolakan pembaharuan hak oleh pemilik tanah memerlukan perhatian khusus dalam kajian hukum agraria. Perlindungan hukum tersebut harus diarahkan kepada penciptaan kepastian hukum yang memadai dan pelaksanaan prinsip keadilan untuk mencegah situasi di mana pemegang HGB kehilangan hak dan investasi secara tidak adil.

⁹⁷ Stevy Anggreani & Budi Santoso, *Op.Cit.*

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah, hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum pemegang HGB di atas tanah Hak Milik setelah jangka waktunya berakhir adalah tidak lagi sebagai pemegang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai bekas pemegang hak yang hubungan hukumnya dengan tanah telah terputus. Tanah secara otomatis kembali ke dalam penguasaan penuh pemegang Hak Milik sebagai pemilik tanah. Hal ini sesuai dengan karakteristik HGB di atas tanah Hak Milik yang bersifat temporer dan tunduk pada hukum privat, dimana pembaharuan hak hanya dapat dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak, berbeda dengan HGB di atas tanah negara yang dapat diperpanjang secara administratif. Dengan demikian, setelah HGB berakhir, bekas pemegang HGB hanya memiliki hak kebendaan atas bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, namun hak tersebut tidak memberikan kewenangan untuk tetap menguasai tanah tanpa adanya kesepakatan baru dengan pemegang Hak Milik.
2. Berakhirnya jangka waktu HGB di atas tanah Hak Milik menimbulkan akibat hukum yang signifikan, baik terhadap status tanah, bangunan, maupun hubungan hukum para pihak. Pertama, tanah kembali kepada pemegang Hak Milik dalam keadaan bebas dari beban HGB, sehingga

pemegang Hak Milik dapat menguasai dan memanfaatkan tanahnya secara penuh. Kedua, terjadi pemisahan hak kepemilikan antara tanah yang menjadi milik pemegang Hak Milik dan bangunan yang menjadi milik bekas pemegang HGB, yang berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak diatur secara jelas dalam perjanjian awal. Ketiga, jika HGB telah dibebani Hak Tanggungan, maka berakhirnya HGB menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, sehingga kedudukan kreditur berubah dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren, meskipun utang pokok tidak hapus. Keempat, bekas pemegang HGB berkewajiban untuk mengosongkan tanah dan menyerahkannya kepada pemegang Hak Milik, kecuali ada kesepakatan lain mengenai nasib bangunan. Kelima, secara administratif, sertifikat HGB yang masa berlakunya habis akan dicabut oleh Badan Pertanahan Nasional jika tidak diperpanjang atau diperbaharui, sehingga tanah tersebut secara resmi bebas dari catatan HGB dalam basis data pertanahan.

3. Perlindungan hukum bagi pemegang HGB ketika terjadi penolakan pembaharuan hak oleh pemegang Hak Milik masih bersifat terbatas dan sangat bergantung pada strategi preventif yang dilakukan sejak awal hubungan hukum terbentuk. Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk:

- Perlindungan Hukum Preventif

dapat diwujudkan melalui penyusunan perjanjian pemberian HGB yang komprehensif dan antisipatif, yang memuat klausul mengenai: (a) hak prioritas bagi pemegang HGB untuk mengajukan pembaharuan; (b) mekanisme negosiasi dan mediasi apabila terjadi penolakan; (c) nasib bangunan setelah HGB berakhir, apakah akan dibongkar, dibeli oleh pemilik tanah, atau dialihkan dalam bentuk perjanjian sewa; serta (d) besaran kompensasi yang layak apabila bangunan harus dibongkar. Namun dalam praktiknya, masih banyak perjanjian pemberian HGB yang tidak mengatur hal tersebut secara rinci, sehingga ketika terjadi penolakan pembaharuan, pemegang HGB berada pada posisi yang lemah.

- Perlindungan Hukum Represif

dapat ditempuh melalui jalur mediasi, negosiasi, atau litigasi ke pengadilan. Mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional menjadi langkah pertama yang ideal untuk mencapai solusi win-win solution. Apabila mediasi gagal, pemegang HGB dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dengan dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, jika dapat dibuktikan bahwa penolakan pembaharuan bertentangan dengan perjanjian atau dilakukan dengan itikad tidak baik. Namun, jalur litigasi menghadapi kendala karena pengadilan cenderung menempatkan Hak Milik sebagai hak terkuat dalam sistem hukum agraria Indonesia, sehingga gugatan bekas pemegang HGB tidak selalu dikabulkan jika hanya mendasarkan pada klaim hak prioritas tanpa dasar perjanjian yang

jelas. Ketentuan Pasal 46 huruf i Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa HGB hapus karena "berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik" semakin mempertegas bahwa pembaharuan HGB di atas tanah Hak Milik sepenuhnya bergantung pada kesepakatan para pihak, sehingga tidak ada mekanisme pemaksaan terhadap pemilik tanah untuk menyetujui pembaharuan. Dengan demikian, perlindungan hukum yang paling efektif adalah perlindungan preventif melalui perjanjian yang komprehensif sejak awal.

B. Saran

Berdasarkan dari kesimpulan yang terdapat pada penelitian ini, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam merumuskan perjanjian pemberian HGB, pemegang HGB wajib memastikan adanya klausul hak prioritas pembaharuan yang dirumuskan secara jelas dan tegas, yang memuat mekanisme pengajuan pembaharuan, jangka waktu pengajuan, serta konsekuensi hukum apabila pemegang Hak Milik menolak pembaharuan tanpa alasan yang sah.
2. Ketika pemegang Hak Milik memiliki niat untuk tidak memperbaharui HGB setelah jangka waktunya berakhir, hendaknya hal tersebut dikomunikasikan secara terbuka kepada pemegang HGB jauh-jauh hari sebelum masa berlaku hak berakhir, sehingga pemegang HGB

memiliki kesempatan untuk mempersiapkan diri, termasuk merencanakan pemindahan usaha atau pembongkaran bangunan.

3. Pemerintah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu segera menerbitkan peraturan pelaksana yang lebih rinci mengenai tata cara pemberian dan pembaharuan HGB di atas tanah Hak Milik, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 24 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang hingga saat ini belum diwujudkan. Peraturan tersebut idealnya memuat: (a) standarisasi klausul perjanjian pemberian HGB yang melindungi kepentingan kedua belah pihak; (b) pedoman penilaian ganti rugi yang layak bagi bangunan milik bekas pemegang HGB; (c) mekanisme mediasi wajib melalui BPN apabila terjadi sengketa pembaharuan hak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi*, Jakarta: Djambatan, 2008
- Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, *Penelitian Hukum*, 2022, Malang: Setara Press
- Faisal, *et.al*, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, 2023
- Hadjon, P. M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, 2007, Jakarta: Peradaban
- Imam Jalaludi Rifa'I, *et.al.*, *Metodologi Penelitian Hukum*, 2021, Serang: PT. Sada Kurnia Pustaka
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, 1993, Bandung: Remaja Rudaskarya
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 2020, Mataram: Mataram University Press
- Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (rechtstaat)*, 2009, Bandung: Refika Aditama
- Nuruk Qamar, Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum*, 2020, Makasar: CV. Social Politic Genius
- Oloan Sitorus & Widiana, *Hukum Tanah*, Yogyakarta: STPN PRESS, 2014,
- Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu
- Rahardjo. S., *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, 2003, Jakarta: Kompas
- Ramlan, Erwinsyahbana, *et.al.*, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, 2023, Medan: UMSU Press
- Romli, *et.al.*, *Perlindungan Hukum*, 2024, Palembang: Doki Course and Training
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, 2000, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Syafrida Hafni, 2021, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: KBM Indonesia
- Ummy Ghoriibah, *Pengaturan Hak Guna Usaha Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah UU Cipta Kerja*, Jambi: Salim Media Indonesia, 2023

Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitian*, 2021, Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal dan Artikel

Agung Basuki Prasetyo, 2018, “Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia”, *Law Development and Justice Review*, 1(1) , 97–104

Agung Basuki Prasetyo, 2018, “Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum”, *Administrative Law and Governance Journal*, 1(3), 67-249

Ahmad Suhail, et.all., “Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya”, 2023, *Alauddin Law Development Journal*, 5(3), 512-522

Amirudin Yakseb, 2025, “Status Penguasaan Tanah Pasca Berakhirnya Hak Guna Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Antara Masyarakat Dan Perseroan Terbatas”, *Jurnal Kajian Hukum dan Ekonomi*, 11(2), 49-60

Anggreani, S., & Santoso, B., “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu”, 2024, *Jurnal Notarius*, 17(1), 44-60.

Anisa Yustikaningtiyas, 2025, “Eksistensi Hak Prioritas Tanah HGB yang Telah Habis Jangka Waktunya”, *Dandapala Artikel*

Baiq Sofiatuddin (2024), “Analisis Yuridis Pengaturan Pemberian Perpanjangan Dan Pembaruan Hak Guna Bangunan Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja)”, *Jurnal Ilmiah*, 10(1), 4–6

Dwi Retno Widati, “Takon Suhu #1: Klarifikasi Status Hukum Tanah dan Bangunan”, *Artikel Konsultasi Hukum Kanwil Kemenkumham DIY*.

Elma, S. & Rika, “Analisis Data dan Pengecekan Keabsahan Data”, 2019, *INA-Rxiv*, 21(3)

Erwinsyahbana, Tengku, “Penelitian Kualitatif Bidang Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Konstruktivis”, 2017, *Borneo Law Review*, 1(2), 1-19.

- Fadhila Rizqia Fananny (2025), "Tinjauan Yuridis Status Tanah Dalam Pembaharuan Hak Guna Bangunan", *Judicial Review Of Land Status In Building Use Right Renewal*, 7(3), 1214-1226
- Fadhila Vidiyanti, "Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik", 2024, *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, 1(6), 136-145.
- Fahmi Charish Mustofa, Trias Aditya, and Heri Sutanta, "Sistem Informasi Pertanahan Partisipatif Untuk Pemetaan Bidang Tanah: Sebuah Tinjauan Pustaka Komprehensif", 2018, *Majalah Ilmiah Globe*, 20(1), 3-10
- Fananny, Sihombing. 2025. "Tinjauan Yuridis Status Tanah Dalam Pembaharuan Hak Guna Bangunan". *Judicial Review Of Land Status In Building Use Right Renewal*. 7(3). 1214-1226
- Hairani Mochtar (2013), "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan," *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2), 27–35.
- Haraif Yudha Putra. (2021). "Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak atas Tanah yang Dibebankan Hak Tanggungan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Solok)", *Swara Justisia* , 5(2), 125
- Ilham Restu Ramadhani, 2025, "Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Dalam Hukum Postitif di Indonesia", *Artikel Hukum*
- Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. (2024). "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan". *Juri : Jurnal Hukum* , 5 (02), 120-132
- Marthen B.Salinding, "Karakteristik Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik", 2017, *Akta Yudisia*, 2(2), 22-30.
- Rahmat Ramadhani, 2018, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot)", *Jurnal EduTech*, 4(1), 21–29.
- Ramadhani, Rahmat, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", 2021, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

- Rezky Ramadhan Rizal. (2024). "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperbaharui Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya", *Jurnal Notarius*, 17(1), 481
- Rugeri Roring, 2017, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen*, 6(5), 58-64
- Sherley Veralin, J. V. Polii, R. Ngangi, 2018, "Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara", *Agri-Sosioekonomi*, 14(1), 340-389
- Shofi Nur Fajriana Kusuma, 2019, "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik", *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(1), 97-105
- Sihite, S., & Widjaja, G. (2025). "Implikasi hukum dari tidak diperpanjangnya hak penggunaan bangunan di tanah milik negara", *Jurnal Internasional Humaniora, Sastra dan Seni*, 8(1), 50-55.
- Sri Rahayu Ningsih Habib Adjie, "Pengaturan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik", 2022, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6(1), 24-52.
- Sustiyadi, Oloan Sitorus *et all*, 2008, "Aspek Hukum Tanah Bekas Hak Guna Usaha Perkebunan di Provinsi Sumatera Utara", *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, 24(8), 4
- Werdi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah", 2018, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 2(2), 276-286
- Widjaja, Khalimi, 2025, "Peran Perpanjangan Hak Guna Usaha (Hgu) Dan Hak Guna Bangunan (Hgb) Dalam Menjamin Kepastian Hukum Bagi Investor: Tinjauan Ekonomi Dan Regulasi", *Borjuis: Journal Of Economy*, 2(4), 199-208
- Yusrizal, Muhammad, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", 2017, *Law Jurnal*, 2(1), 113-138.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indoneisa, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah

Republik Indoensia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Republik Indoensia, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

D. Internet

Bambang, "Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah", diakses melalui: <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>, pada 09 Oktober 2025 Pukul 14.10 WIB.

KBBI, "Tanah", diakses melalui: <https://kbbi.web.id/tanah>, pada 05 Januari 2026 pukul 20.35 WIB.