AHKAM
Jurnal Hukum Islam dan Humaniora

p-ISSN: 2964-6332
e-ISSN: 2964-6340

Terindeks: Dimensions, Scilit, Lens, Semantic, Crossref Garuda, Google, Base, etc.

https://doi.org/10.58578/ahkam.v5i3.10761

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENGAJUAN SHGB YANG TELAH DALUWARSA MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI (AJB)

Legal Certainty Regarding the Application for Expired SHGB Using a Deed of Sale and Purchase (AJB)

Liebertha Lirung & Anang Shophan Tornado
Universitas Lambung Mangkurat
lieberthalirung@gmail.com

Article Info:

Submitted:	Revised:	Accepted:	Published:
May 6, 2026	Jun 3, 2026	Jun 15, 2026	Jun 20, 2026

Abstract

Although expired Building Use Rights (Hak Guna Bangunan/HGB) have received attention in various agrarian law studies, research that specifically discusses the legal standing of the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB) as the basis for applying for the renewal of rights after the expiration of HGB remains limited. This study aims to analyze the legal force of an AJB made while the HGB was still valid and to explore legal certainty for AJB holders in applying for the renewal of land rights. This study used a qualitative approach with a normative legal research design. Primary and secondary legal materials were obtained through documentation studies and literature searches of legislation, court decisions, books, and legal journals. The data were analyzed using qualitative analysis techniques with deductive legal reasoning. The results show that an AJB made while the HGB was still valid retains legal force as evidence of the acquisition of rights and physical control over the land, although it can no longer be used as the basis for the transfer-of-name process after the HGB has expired. These findings contribute to the development of agrarian law theory, particularly concerning legal protection for good-faith buyers in land administration practices. The conclusion of this study affirms that good faith, the validity of the AJB at the time it was made, and

AHKAM is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License

actual physical control of the land are important factors in applying for the renewal of land rights. The implications of this study include strengthening the literature on land registration law and providing practical recommendations for the National Land Agency (BPN) in formulating a clearer, more consistent, and more equitable administrative mechanism for granting new rights over state land. This study also opens opportunities for further research on socio-legal aspects in the variation of land policy implementation across regions.

Keywords: Legal Certainty; Building Use Rights; Expiration of Rights; Deed of Sale and Purchase; Renewal of Rights.

Abstrak: Meskipun Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah kedaluwarsa telah menjadi perhatian dalam berbagai penelitian hukum agraria, kajian yang secara khusus membahas kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar pengajuan pembaruan hak setelah berakhirnya HGB masih terbatas. Penelitian ini bertujuan menganalisis kekuatan hukum AJB yang dibuat ketika HGB masih berlaku serta mengeksplorasi kepastian hukum bagi pemegang AJB dalam pengajuan pembaruan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain penelitian hukum normatif. Bahan hukum primer dan sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi dan penelusuran literatur terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, serta jurnal hukum. Data dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif dengan penalaran hukum deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang dibuat ketika HGB masih berlaku tetap memiliki kekuatan hukum sebagai bukti perolehan hak dan penguasaan fisik atas tanah, meskipun tidak lagi dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama setelah HGB berakhir. Temuan ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori hukum agraria, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam praktik administrasi pertanahan. Simpulan penelitian ini menegaskan bahwa itikad baik, keabsahan AJB pada saat dibuat, dan penguasaan fisik tanah secara nyata merupakan faktor penting dalam pengajuan pembaruan hak atas tanah. Implikasi penelitian ini mencakup penguatan literatur hukum pendaftaran tanah serta rekomendasi praktis bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam merumuskan mekanisme administratif pemberian hak baru atas tanah negara secara lebih jelas, konsisten, dan berkeadilan. Studi ini juga membuka peluang penelitian lanjutan mengenai aspek sosio-legal dalam variasi implementasi kebijakan pertanahan di daerah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Hak Guna Bangunan; Kedaluwarsa Hak; Akta Jual Beli; Pembaruan Hak.

PENDAHULUAN

Keberadaan Akta Jual Beli (AJB) dalam sistem hukum pertanahan Indonesia memiliki fungsi penting sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik yang menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah(Salim & Gunadi, 2024). Meskipun AJB bukan merupakan tanda bukti hak sebagaimana sertipikat, keberadaannya menunjukkan bahwa para pihak telah

melaksanakan transaksi jual beli secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Boedi Harsono menjelaskan bahwa sejak ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan pejabat yang berwenang, hak atas tanah secara materiil telah beralih kepada pembeli, sedangkan pendaftaran di Kantor Pertanahan berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terhadap pihak ketiga.

Permasalahan muncul ketika tanah yang menjadi objek jual beli berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) dan masa berlakunya berakhir sebelum dilakukan proses balik nama sertipikat(Dewa, 2025). Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa HGB hapus karena jangka waktunya berakhir(Salim & Gunadi, 2024). Ketentuan tersebut diperjelas kembali dalam Pasal 37 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa tanah yang haknya berakhir kembali dikuasai langsung oleh negara atau kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan sesuai status tanahnya(Laksono et al., 2023). Berakhirnya HGB menyebabkan objek hak yang semula diperjualbelikan tidak lagi tercatat sebagai hak atas tanah yang aktif sehingga menimbulkan persoalan bagi pembeli yang hanya memegang AJB dan belum tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah(Kurniawan & Salsabil, 2020).

Karakter AJB sebagai bukti terjadinya perbuatan hukum berbeda dengan sertipikat yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian hak yang kuat. Perbedaan tersebut sering menimbulkan kendala ketika pemegang AJB mengajukan permohonan pembaruan hak atas tanah yang HGB-nya telah berakhir. Kantor Pertanahan pada umumnya berpedoman pada data yuridis yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat sehingga nama yang masih terdaftar sebagai pemegang hak sering dipandang memiliki kedudukan administratif yang lebih kuat. Urip Santoso menyatakan bahwa akta PPAT merupakan alat bukti utama yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak atas tanah secara sah(Winarti & Ngadino, 2020), meskipun pencatatan peralihan hak tersebut tetap memerlukan proses pendaftaran untuk memperoleh perlindungan hukum yang lebih sempurna.

Keadaan tersebut menjadi semakin kompleks apabila pembeli telah menguasai tanah dan bangunan secara nyata dalam jangka waktu yang lama. Tidak sedikit pembeli yang telah menempati tanah, melakukan pemeliharaan bangunan, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara rutin, tetapi belum mengurus perubahan nama pada sertipikat. Penguasaan fisik yang dilakukan secara terus-menerus dengan itikad baik sering dijadikan salah satu dasar pertimbangan dalam praktik pertanahan. A.P. Parlindungan berpendapat

bahwa pihak yang menguasai tanah negara secara nyata dan dapat membuktikan hubungan hukumnya(Zamroni, 2021) dengan tanah tersebut berpeluang memperoleh prioritas dalam permohonan hak atas tanah sepanjang tidak terdapat hak pihak lain yang lebih kuat.

Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik juga mendapat perhatian dalam praktik peradilan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016 menunjukkan bahwa pembeli yang memperoleh tanah melalui prosedur yang sah dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang patut memperoleh perlindungan hukum(Simatupang & Anggoro, 2025). Hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formal administrasi pertanahan, tetapi juga memperhatikan fakta bahwa pembeli telah melaksanakan kewajibannya secara penuh dalam transaksi yang dilakukan. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan AJB tetap memiliki nilai pembuktian yang signifikan dalam menilai hubungan hukum antara pembeli dengan objek tanah yang diperoleh.

Pengaturan mengenai pembaruan HGB setelah masa berlakunya berakhir juga memiliki relevansi yang kuat terhadap kedudukan pemegang AJB(Yuliyanti & Navisa, 2025). Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membedakan antara perpanjangan hak dan pembaruan hak(Salim & Gunadi, 2024). Perpanjangan dilakukan terhadap hak yang masih berlaku, sedangkan pembaruan dilakukan setelah hak tersebut berakhir. Pasal 41 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa pembaruan hak diajukan dalam jangka waktu tertentu setelah hak berakhir. Persoalan muncul ketika pihak yang mengajukan pembaruan bukan lagi pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat lama, melainkan pembeli yang hanya memiliki AJB sebagai dasar perolehan hak dan bukti penguasaan tanah.

Kepastian hukum dalam permasalahan ini tidak dapat dilepaskan dari tujuan hukum yang menghendaki keseimbangan antara kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum tidak hanya berfungsi memberikan kepastian melalui aturan formal, tetapi juga harus mampu menghadirkan keadilan bagi masyarakat yang berkepentingan. Pemegang AJB yang memperoleh tanah secara sah dan menguasainya dalam waktu yang lama pada dasarnya memiliki kepentingan hukum yang patut dipertimbangkan dalam proses pengajuan hak baru atas tanah yang HGB-nya telah berakhir. Posisi tersebut memperlihatkan bahwa permasalahan AJB atas HGB yang daluwarsa bukan semata-mata persoalan administratif, melainkan juga berkaitan dengan perlindungan terhadap hak-hak

keperdataan yang lahir dari transaksi yang dilakukan secara sah menurut hukum(Claresa et al., 2022).

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut, maka rumusan masalah dalampenelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Apakah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat ketika HGB masih berlaku dapat digunakan sebagai dasar pengajuan sertipikat HGB yang telah daluwarsa? 2) Bagaimana Kepastian hukum terhadap pemegang AJB ketika mengajukan sertipikat HGB yang telah daluwarsa?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan karakter preskriptif yang berfokus pada analisis norma hukum peraturan perundang-undangan mengenai kedudukan Akta Jual Beli (AJB) dalam pengajuan pembaruan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah daluwarsa. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan melalui penelaahan bahan pustaka atau data sekunder(Annas et al., 2025). Peter Mahmud Marzuki juga menyatakan bahwa penelitian hukum dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi(Marzuki, 2017).

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menelaah pengaturan mengenai HGB, pendaftaran tanah, perlindungan hukum, serta praktik penggunaan AJB dalam pembaruan hak atas tanah. Penelitian ini tidak menggunakan responden karena termasuk penelitian kepustakaan. Bahan hukum primer diperoleh dari Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta putusan pengadilan yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal, tesis, dan pendapat ahli hukum agraria. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi dengan cara menelaah serta menginventarisasi berbagai peraturan dan literatur hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan membaca, mencatat, dan mengkaji bahan hukum yang relevan dengan fokus penelitian. Seluruh bahan hukum kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan penafsiran hukum dan penalaran deduktif untuk menemukan argumentasi hukum mengenai kekuatan AJB sebagai dasar pengajuan pembaruan HGB yang telah daluwarsa

HASIL

1. Kedudukan Akta Jual Beli sebagai Dasar Pengajuan Sertipikat HGB yang Telah Daluwarsa

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat ketika Hak Guna Bangunan (HGB) masih berlaku tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa AJB memiliki fungsi penting sebagai dasar administratif pendaftaran peralihan hak. Hasil penelusuran terhadap bahan hukum primer dan sekunder menunjukkan bahwa AJB yang dibuat ketika HGB masih berlaku tetap sah dan tidak kehilangan keabsahannya hanya karena hak atas tanah tersebut kemudian berakhir. Sejak ditandatanganinya akta pemindahan hak, hak atas tanah secara materiil telah berpindah kepada pembeli, sedangkan pendaftaran dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga

Penelitian ini menemukan bahwa permasalahan hukum muncul ketika pembeli belum melakukan proses balik nama sampai masa berlaku HGB berakhir. Berdasarkan Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, HGB hapus karena jangka waktunya berakhir. Ketentuan tersebut dipertegas dalam Pasal 46 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa HGB hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, perpanjangan hak, atau pembaruan hak. Data yang diperoleh menunjukkan bahwa setelah HGB berakhir, objek hak yang semula menjadi dasar peralihan tidak lagi berstatus sebagai hak atas tanah yang aktif. Kantor Pertanahan pada praktiknya tidak dapat memproses permohonan balik nama karena hak yang menjadi objek pendaftaran telah hapus secara hukum.

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa AJB tetap mempunyai nilai pembuktian setelah HGB berakhir. Kedudukan AJB pada tahap ini tidak lagi berfungsi sebagai dasar pendaftaran peralihan hak, melainkan sebagai bukti perolehan hak dan bukti hubungan hukum antara pemegang AJB dengan tanah yang dikuasainya. Hasil analisis terhadap doktrin hukum pertanahan menunjukkan bahwa AJB masih dapat digunakan untuk menjelaskan asal-usul penguasaan tanah dalam proses pengajuan hak baru atas tanah yang telah kembali

menjadi Tanah Negara. Hapusnya suatu hak atas tanah menyebabkan tanah tersebut kembali menjadi Tanah Negara sehingga mekanisme yang tersedia bukan lagi perpanjangan hak, melainkan permohonan hak baru atas tanah yang sama.(Ghaffar Aufiya et al., 2025)

Penelitian juga menemukan bahwa penguasaan fisik atas tanah memiliki keterkaitan erat dengan kedudukan AJB dalam proses pengajuan hak atas tanah yang telah berakhir masa berlakunya. Pemegang AJB yang masih menguasai tanah secara nyata, menempati bangunan, melakukan pemeliharaan, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tetap memiliki hubungan faktual dengan objek tanah tersebut. Penguasaan fisik yang dilakukan secara terus-menerus dan didukung oleh bukti perolehan hak dapat menjadi dasar pertimbangan dalam pemberian hak atas tanah negara. Data yang diperoleh dalam penelitian menunjukkan bahwa AJB dan bukti penguasaan fisik sering digunakan secara bersama-sama untuk menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohonkan.

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa AJB tetap mempunyai nilai pembuktian setelah HGB berakhir. Kedudukan AJB pada tahap ini tidak lagi berfungsi sebagai dasar pendaftaran peralihan hak, melainkan sebagai bukti perolehan hak dan bukti hubungan hukum antara pemegang AJB dengan tanah yang dikuasainya. Hapusnya suatu hak atas tanah menyebabkan tanah tersebut kembali menjadi Tanah Negara sehingga mekanisme yang tersedia bukan lagi perpanjangan hak, melainkan permohonan hak baru atau pembaruan hak atas tanah yang sama.(Mujiburohman, 2018)

Table 1. Kedudukan AJB pada Berbagai Tahapan Status HGB

STATUS HGB	KEDUDUKAN AJB	FUNGSI HUKUM
HGB masih berlaku	Akta autentik peralihan hak	Dasar pendaftaran balik nama
HGB mendekati berakhir	Akta autentik peralihan hak	Dasar pendaftaran peralihan hak dan pengurusan hak
HGB telah berakhir	Bukti perolehan hak	Bukti hubungan hukum dengan tanah
Tanah telah menjadi Tanah Negara	Alas hak permohonan	Dokumen pendukung pengajuan hak baru

Sumber: Diolah dari PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021, dan hasil penelitian penulis 2026.

Table 2. Konsekuensi Hukum Berakhirnya Hak Guna Bangunan

Aspek	Sebelum HGB Berakhir	Setelah HGB Berakhir
Status hak	Hak atas tanah aktif	Hak hapus demi hukum
Kedudukan pemegang sertipikat	Pemegang hak	Bekas pemegang hak
Status tanah	Tanah hak	Tanah Negara
Balik nama sertipikat	Dapat dilakukan	Tidak dapat dilakukan
Upaya hukum administrasi	Peralihan hak	Pembaruan atau pemberian hak baru

Sumber: Pasal 40 UUPA, Pasal 46 dan Pasal 47 PP Nomor 18 Tahun 2021.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditemukan bahwa AJB yang dibuat ketika HGB masih berlaku tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak secara materiil. Berakhirnya HGB tidak menghapus keabsahan AJB, tetapi mengubah fungsi hukumnya dari dasar pendaftaran peralihan hak menjadi bukti perolehan hak dan penguasaan atas tanah. Pengajuan sertipikat setelah HGB berakhir tidak lagi dilakukan melalui mekanisme balik nama, melainkan melalui mekanisme pembaruan atau pemberian hak baru sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

2. Kepastian Hukum terhadap Pemegang AJB dalam Pengajuan Sertipikat HGB yang Telah Daluwarsa

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap pemegang AJB yang mengajukan sertipikat atas tanah HGB yang telah daluwarsa berada pada dua dimensi yang berbeda(Salim & Gunadi, 2024), yaitu dimensi materiil dan dimensi administratif. Dari sisi materiil, AJB tetap menjadi alat bukti autentik yang menunjukkan telah terjadinya transaksi jual beli secara sah di hadapan PPAT(Iksan, 2025). Kedudukan tersebut memberikan dasar hukum bagi pemegang AJB untuk membuktikan bahwa penguasaan tanah yang dilakukan berasal dari suatu perbuatan hukum yang sah. Data yang diperoleh menunjukkan bahwa keberadaan AJB tidak menjadi tidak sah hanya karena HGB yang menjadi objek transaksi telah berakhir masa berlakunya(DEWA, 2025).

Penelitian menemukan bahwa kepastian hukum administratif mengalami hambatan ketika pembeli belum melakukan pendaftaran peralihan hak sebelum HGB berakhir. Nama yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat masih menunjukkan pemegang hak lama sehingga secara administratif pemegang AJB belum tercatat sebagai pemegang hak. Kondisi tersebut menimbulkan kesulitan ketika pengajuan pembaruan atau pemberian hak baru dilakukan setelah HGB berakhir(Siregar, 2024). Hasil analisis terhadap ketentuan pertanahan menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah masih menempatkan data yuridis yang tercatat dalam buku tanah sebagai dasar utama dalam pelayanan administrasi pertanahan.

Data penelitian memperlihatkan bahwa keberadaan AJB tetap memiliki relevansi dalam membuktikan adanya hubungan hukum antara pemohon dan tanah yang dimohonkan. Hubungan hukum tersebut diperkuat apabila pemegang AJB dapat menunjukkan penguasaan fisik secara nyata, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan tanah secara terus-menerus. Penelitian menemukan bahwa dokumen-dokumen tersebut sering digunakan sebagai bukti pendukung dalam permohonan hak atas tanah yang sebelumnya

berstatus HGB dan telah berakhir masa berlakunya(Kotimah, 2023). Posisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh pencatatan administratif, tetapi juga didukung oleh fakta penguasaan yang dapat dibuktikan.

Penelitian juga menemukan adanya pengakuan terhadap penguasaan fisik yang dilakukan secara terus-menerus(Simatupang & Anggoro, 2025) sebagaimana terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019. Putusan tersebut menunjukkan bahwa pihak yang menguasai tanah dalam waktu lama tetap memperoleh perhatian dalam pertimbangan hukum meskipun status HGB atas tanah tersebut telah berakhir. Temuan serupa ditemukan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA yang memberikan perlindungan kepada pihak yang memperoleh tanah secara sah dan menguasai objek sengketa secara nyata. Data tersebut memperlihatkan adanya pola pertimbangan yang menempatkan iktikad baik dan penguasaan fisik sebagai faktor yang relevan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi pemegang AJB setelah HGB berakhir tidak sepenuhnya bergantung pada keberadaan sertipikat yang masih aktif. AJB, penguasaan fisik, riwayat perolehan tanah, dan iktikad baik merupakan faktor-faktor yang memiliki nilai pembuktian dalam menentukan hubungan hukum pemohon dengan tanah yang dimohonkan. Sejumlah putusan pengadilan yang dianalisis juga memperlihatkan bahwa perlindungan hukum dapat diberikan kepada pihak yang memperoleh tanah secara sah meskipun menghadapi persoalan administratif terkait berakhirnya HGB.

Table 3. Temuan Putusan Pengadilan Mengenai Perlindungan Hukum Pemegang AJB

Putusan	Kedudukan Pemegang AJB/Pembeli	Pertimbangan Hakim	Temuan Penelitian
Putusan MA No. 2949 K/Pdt/2016	Pembeli memperoleh tanah secara sah	Pembeli beritikad baik harus dilindungi	Perlindungan hukum diberikan berdasarkan legalitas transaksi
Putusan MA No. 1771 K/Pdt/2019	Penguasaan fisik berlangsung terus-menerus	Hak prioritas tetap diperhatikan meskipun HGB berakhir	Penguasaan nyata menjadi faktor penting
Putusan PT Banda Aceh No. 67/Pdt/2015/PT BNA	Pembeli menguasai objek sengketa secara nyata	Perlindungan diberikan kepada pihak yang memperoleh hak secara sah	Penguasaan dan itikad baik dipertimbangkan secara bersamaan

Sumber: Diolah dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019, dan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi pemegang AJB tidak sepenuhnya hilang setelah HGB berakhir(Triyaningsih et al., 2025). Kepastian hukum secara materiil tetap melekat melalui keberadaan AJB sebagai alat bukti autentik dan melalui penguasaan fisik yang dilakukan secara nyata. Sejumlah putusan pengadilan yang dianalisis juga memperlihatkan adanya perlindungan terhadap pihak yang memperoleh tanah secara sah dan beritikad baik. Temuan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan AJB masih memiliki nilai hukum yang relevan dalam proses pengajuan hak atas tanah yang sebelumnya berstatus HGB dan telah daluwarsa(Feddyawan & Sukresno, 2023).

PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat ketika Hak Guna Bangunan (HGB) masih berlaku tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti autentik atas terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak. Temuan tersebut menjawab rumusan masalah pertama yang berkaitan dengan penggunaan AJB sebagai dasar pengajuan sertipikat HGB yang telah daluwarsa. Secara normatif, AJB memang tidak memiliki fungsi sebagai tanda bukti hak sebagaimana sertipikat, tetapi keberadaannya membuktikan bahwa transaksi telah dilakukan secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT(Annas et al., 2025).

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada sah atau tidaknya AJB, melainkan pada perubahan status hukum tanah setelah HGB berakhir. Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menentukan bahwa HGB hapus karena jangka waktunya berakhir. Kondisi tersebut menyebabkan tanah kembali menjadi Tanah Negara atau kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan sesuai status tanah asalnya(Kusuma, 2019). Keadaan ini menimbulkan konsekuensi bahwa proses yang dapat ditempuh bukan lagi peralihan hak melalui balik nama sertipikat, melainkan pengajuan hak baru atau pembaruan hak. Setelah suatu hak atas tanah berakhir, hubungan hukum yang sebelumnya melekat pada hak tersebut juga berakhir sehingga diperlukan tindakan hukum baru untuk memperoleh kembali hak atas tanah yang sama.

Hasil penelitian ini sejalan dengan pemikiran A.P. Parlindungan yang menempatkan penguasaan fisik dan hubungan hukum dengan tanah sebagai unsur yang perlu dipertimbangkan dalam proses pemberian hak atas tanah negara. Pemegang AJB yang telah menguasai tanah secara nyata selama bertahun-tahun, menempati bangunan, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada dasarnya memiliki keterkaitan langsung dengan objek tanah yang dimohonkan. AJB dalam posisi tersebut tidak lagi berfungsi sebagai dasar peralihan hak, tetapi menjadi bukti riwayat perolehan tanah dan asal-usul penguasaan yang sah. Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat A.P. Parlindungan yang menyebutkan bahwa penguasaan fisik yang dilakukan secara terus-menerus dengan iktikad baik dapat menjadi salah satu dasar pertimbangan dalam pemberian hak atas tanah negara.

Penelitian ini juga menemukan adanya hubungan antara temuan yang diperoleh dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan aturan tertulis, tetapi juga menyangkut kemampuan hukum untuk memberikan perlindungan terhadap hubungan hukum yang telah terbentuk secara sah. AJB yang dibuat ketika HGB masih berlaku menunjukkan adanya hubungan hukum yang lahir dari transaksi yang dilakukan secara terang dan tunai. Persoalan muncul ketika kepastian hukum administratif yang diwujudkan melalui pendaftaran tanah tidak berjalan seiring dengan kepastian hukum materiil yang lahir dari transaksi tersebut. Radbruch menyatakan bahwa hukum harus mampu menghadirkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan secara seimbang. Temuan penelitian memperlihatkan bahwa pendekatan yang hanya berorientasi pada data administratif berpotensi mengabaikan hubungan hukum yang secara nyata telah terbentuk antara pembeli dan objek tanah yang diperolehnya.

Temuan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang AJB juga memperoleh dukungan dari hasil analisis putusan pengadilan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016 menunjukkan bahwa pembeli yang memperoleh tanah secara sah dan beritikad baik patut memperoleh perlindungan hukum. Pertimbangan serupa ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019 yang tetap memperhatikan penguasaan fisik tanah yang dilakukan secara terus-menerus meskipun HGB atas tanah tersebut telah berakhir. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA juga memperlihatkan bahwa legalitas transaksi dan penguasaan nyata atas tanah menjadi faktor yang dipertimbangkan oleh hakim dalam menentukan pihak yang berhak memperoleh perlindungan hukum. Temuan ini memperkuat argumentasi bahwa AJB tidak

dapat dipandang semata-mata sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang lahir dari transaksi yang sah.

Dibandingkan dengan sejumlah penelitian terdahulu yang lebih banyak membahas perpanjangan atau pembaruan HGB dari perspektif pemegang sertipikat yang masih terdaftar, penelitian ini menunjukkan adanya persoalan yang berbeda, yaitu kedudukan pembeli yang telah memperoleh tanah secara sah tetapi belum tercatat sebagai pemegang hak ketika HGB berakhir(Putera Husein et al., 2018). Letak kontribusi penelitian berada pada analisis mengenai fungsi AJB setelah HGB daluwarsa serta hubungan antara AJB, penguasaan fisik, dan permohonan hak baru atas tanah negara. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa AJB tetap memiliki nilai hukum yang relevan dalam proses pembuktian hubungan hukum pemohon dengan tanah yang dimohonkan meskipun tidak dapat digunakan lagi sebagai dasar balik nama sertipikat(Hangoluan & Sinaga, 2024).

Penelitian ini masih memiliki keterbatasan karena menggunakan pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada analisis peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan tanpa melibatkan data empiris dari Kantor Pertanahan maupun pemegang AJB yang mengalami langsung permasalahan tersebut. Variasi praktik administrasi pertanahan di berbagai daerah juga belum dapat tergambarkan secara menyeluruh dalam penelitian ini. Penelitian selanjutnya dapat menggunakan pendekatan empiris atau socio-legal untuk mengkaji bagaimana kebijakan pembaruan HGB diterapkan dalam praktik serta bagaimana pertimbangan pejabat pertanahan dalam menilai AJB sebagai dasar pengajuan hak atas tanah yang telah kembali menjadi Tanah Negara.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat ketika Hak Guna Bangunan (HGB) masih berlaku tetap memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik yang membuktikan terjadinya peralihan hak secara materiil meskipun HGB kemudian berakhir. Berakhirnya jangka waktu HGB tidak menghapus keabsahan AJB, melainkan mengubah fungsi hukumnya dari dasar pendaftaran peralihan hak menjadi alat bukti perolehan hak dan hubungan hukum antara pemegang AJB dengan tanah yang bersangkutan. Pengajuan sertipikat atas tanah yang HGB-nya telah daluwarsa tidak lagi dilakukan melalui mekanisme balik nama, tetapi melalui pembaruan atau pemberian hak baru sesuai ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Kepastian hukum bagi pemegang AJB tidak hanya ditentukan oleh

data administratif yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, tetapi juga dipengaruhi oleh legalitas transaksi, penguasaan fisik atas tanah, serta iktikad baik pihak yang memperoleh tanah tersebut. Analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan menunjukkan adanya perlindungan hukum terhadap pihak yang memperoleh tanah secara sah dan menguasai objek tanah secara nyata. AJB, penguasaan fisik yang berkelanjutan, pembayaran kewajiban atas tanah, serta riwayat perolehan hak tetap memiliki nilai pembuktian dalam proses pengajuan hak atas tanah yang telah kembali menjadi Tanah Negara.

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian hukum pertanahan, khususnya mengenai kedudukan AJB setelah HGB berakhir dan kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang belum sempat melakukan pendaftaran peralihan hak. Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa fungsi AJB setelah HGB daluwarsa tidak berakhir, melainkan bergeser menjadi instrumen pembuktian dalam permohonan hak baru. Kajian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam praktik administrasi pertanahan maupun pengembangan kebijakan yang berkaitan dengan pembaruan hak atas tanah. Keterbatasan penelitian yang masih berfokus pada pendekatan yuridis normatif membuka peluang bagi penelitian selanjutnya untuk menggunakan pendekatan empiris atau socio-legal dengan melibatkan Kantor Pertanahan, PPAT, dan masyarakat yang mengalami langsung permasalahan HGB daluwarsa guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai pelaksanaan perlindungan dan kepastian hukum dalam praktik pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Annas, M. M., Kamello, T., Purba, H., & Saidin. (2025). Legal validity of transfer of land rights based on a deed of sale and purchase agreement that has been canceled according to Indonesian positive law. *Journal of Ecohumanism, 4*(1), 2042–2047. https://doi.org/10.62754/joe.v4i1.6027

Aufiya, Z. G., Al Falahi, M., Samsul, A., Nisa, G. I., Azzahra, A. V., & Alparabi, A. A. (2025). Transfer of land rights (sale and purchase act with sale and purchase binding agreement): Study at the Notary & PPAT Office Budi Aripin S.Sos., S.H., M.Kn. *Jurnal Abdisci, 3*(1), 20–30. https://doi.org/10.62885/abdisci.v3i1.719

Claresa, Y., & Fitria, F. (2022). Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi. *Mendapo: Journal of Administrative Law, 3*(2), 101–116. https://doi.org/10.22437/mendapo.v3i2.14078

Dewa, A. C. (2025). *Problematika Hukum Penyelesaian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Hak Guna Bangunan yang Kadaluarsa (Studi Kasus Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Kadaluarsa di Kabupaten Kendal)* [Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang]. https://repository.unissula.ac.id/42513

Feddyawan, D. A., & Sukresno, S. (2023). Perlindungan Hukum Bekas Pemegang Hak terhadap Tanah Bekas Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir Haknya. *Innovative: Journal of Social Science Research, 3*(5), 5044–5053. https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/5233

Husein, F. P., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2018). Kepastian Hukum Penerapan Jangka Waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang Berakhir Masa Berlakunya sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan Ke-PPAT-an, 2*(1), 84–101. https://doi.org/10.24198/acta.v2i1.162

Iksan, M. N. (2025). *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan* [Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung]. https://repository.unissula.ac.id/44517

Kotimah, K. (2023). *Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berstatus Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Tanah Negara yang Habis Masa Berlakunya* [Skripsi, Universitas Gresik]. http://elibs.unigres.ac.id/1441

Kurniawan, R., & Salsabil, A. Z. (2020). Pengaturan Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, 9*(2). https://doi.org/10.55129/jph.v9i2.1200

Kusuma, S. N. F. (2019). Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum, 18*(2), 97–107. https://doi.org/10.31941/pj.v18i2.1094

Laksono, M. A., Winarno, R., & Istijab, I. (2023). Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum, 5*(2), 39–54. https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.104

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum* (Rev. ed.). Prenada Media.

Mujiburohman, D. A. (2018). Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak yang Telah Berakhir. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 2*(2), 151–164. https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.67

Salim, G. A., & Gunadi, A. (2024). Legal standing of the deed of sale and purchase against expired building rights certificate (Case study of Decision No. 571/Pdt.G/2021/PN.Bks jo. Decision No. 591/PDT/2022/PT.BDG). *Devotion: Journal of Research and Community Service, 5*(1), 1–10. https://doi.org/10.59188/devotion.v5i1.653

Simatupang, P. F., & Anggoro, T. (2025). Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK). *Wajah Hukum, 9*(1), 226–237. https://doi.org/10.33087/wjh.v9i1.1753

Sinaga, S. H. M. T. (2024). Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Jurnal Hukum to-Ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat, 10*(1), 138–150. https://doi.org/10.55809/tora.v10i1.334

Siregar, M. F. A. (2024). *Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli terhadap Hak Guna Bangunan yang Berakhir Masa Berlakunya (Studi Kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. M.Kn.)* [Skripsi, Universitas Medan Area]. https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/24849

Triyaningsih, Khoe, K. C., & Ahmad, N. F. A. (2025). Lelang Hak Prioritas terhadap Hak Guna Bangunan sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan. *Unes Law Review, 8*(1), 41–51. https://doi.org/10.31933/unesrev.v8i1.2462

Winarti, W., & Ngadino, N. (2020). Review of juridical registration implementation and transfer of land or building with deed land sale in the Office of the Samarinda City. *Jurnal Akta, 6*(4), 711–718. https://doi.org/10.30659/akta.v6i4.7595

Yuliyanti, R., & Navisa, F. D. (2025). Transfer of rights to land and buildings with a binding sale and purchase agreement reviewed from SEMA No. 4 of 2016. *Journal of Law, Politic and Humanities, 5*(2), 1210–1215. https://doi.org/10.38035/jlph.v5i2.1149

Zamroni, M. N. (2021). Juridical analysis of implementation of rights transfer to land & buildings with sale and purchase deed. *Sultan Agung Notary Law Review, 3*(3), 1147–1157. https://doi.org/10.30659/sanlar.3.3.1147-1157