

LEGAL STANDING ATAS HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR

Imelda Martinelli, Adelia Nelma Mutiara, Joe Aprella Indra

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

imeldam@fh.untar.ac.id, adelia.205240035@stu.untar.ac.id, joe_aprella@hotmail.com

Abstract

This article analyzes legal standing over expired Building Use Rights (Hak Guna Bangunan/HGB) in a lease dispute through the Semarang District Court Decision Number 593/Pdt.G/2022/PN Smg and the Semarang High Court Decision Number 353/PDT/2023/PT SMG. The study focuses on three main issues: how judges assess the expiration of HGB in relation to the legal status of buildings standing on it, whether the expiration of HGB produces juridical consequences for payment obligations in a lease relationship, and how judges consider the expiration of HGB in determining legal standing and the right to claim over the disputed object. This research employs a normative juridical method using statutory, case, and conceptual approaches. Primary legal materials consist of legislation and court decisions, while secondary materials are derived from relevant legal scholarship. The findings show that the expiration of HGB does not automatically extinguish all legal consequences of a lease agreement, particularly payment obligations that had already fallen due, but it significantly affects the continued enforcement of contractual rights over the disputed object. Moreover, the appellate court treated the expired status of HGB as the basis for finding that the plaintiffs no longer had sufficient legal standing to claim the disputed object. This article argues that in land-based contractual disputes, the success of a claim depends not only on proving contractual default, but also on the continuity of land rights and the clarity of the claimant's legal standing.

Keywords: legal standing, expired HGB, lease dispute, contractual default, judicial reasoning

PENDAHULUAN

Penyelesaian sengketa perdata merupakan instrumen penting dalam negara hukum karena berfungsi menjaga kepastian hukum, melindungi hak para pihak, dan menata ketertiban hubungan hukum antarsubjek hukum. Dalam ranah hukum perdata, sengketa kerap berawal dari hubungan kontraktual, sebab perjanjian melahirkan hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh para pihak. Ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan, hukum perdata menyediakan mekanisme gugatan untuk menilai ada atau tidaknya wanprestasi berikut akibat hukumnya. Dalam perkembangannya, pembacaan terhadap sengketa kontraktual tidak lagi hanya menekankan pelanggaran prestasi secara formal, tetapi juga menuntut penilaian terhadap itikad baik, kualitas hubungan hukum, dan kepastian hukum yang melingkupi objek perjanjian itu sendiri (Noho et al. 2024; Pratama et al. 2024).

Dalam praktik litigasi, sengketa kontraktual tidak selalu berdiri sendiri sebagai persoalan wanprestasi semata. Pada perkara-perkara tertentu, khususnya yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sengketa perjanjian sering beririsan dengan persoalan status hak atas tanah, jangka waktu keberlakuan hak, perpanjangan atau pembaruan hak, serta kualitas *legal standing* pihak yang mengajukan gugatan. Dalam hukum pertanahan Indonesia, hak atas tanah tidak hanya ditentukan oleh kesepakatan para pihak, tetapi juga tunduk pada pengaturan normatif mengenai keberlakuan dan hapusnya hak. Dalam konteks ini, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak atas tanah yang berjangka waktu, dapat diperpanjang, dan dapat diperbarui, sedangkan setelah hak itu berakhir dan tidak diperpanjang sesuai ketentuan, tanah dapat kembali berada dalam penguasaan negara (Indonesia 2021). Kajian mutakhir juga menunjukkan bahwa kepastian hukum pertanahan tetap menjadi syarat utama bagi perlindungan hukum dan stabilitas hubungan keperdataan yang bertumpu pada objek tanah (Anggreani and Santoso 2024; Wibawanti et al. 2024; Mandigani 2024).

Persoalan tersebut tampak nyata dalam sengketa antara PT Tegalondo Ungaran dan Ir. Hardjianto Hadiwidjojo melawan Sri Winarni Hadisoesanto mengenai tanah dan bangunan di Jalan MT. Haryono No. 582 Semarang. Hubungan hukum para pihak berawal dari perjanjian sewa menyewa tanggal 11 Desember 1991 atas bangunan yang berdiri di atas sebagian tanah bekas HGB No. 188/Sarirejo. Dalam gugatan, para penggugat mendalilkan bahwa tergugat telah bertahun-tahun tidak membayar uang sewa, telah dua kali disomasi, dan karenanya telah melakukan wanprestasi. Di samping itu, perjanjian juga memuat kewajiban penyewa untuk membantu pihak yang menyewakan apabila diajukan pembaruan hak atas tanah yang menjadi dasar objek sewa. Oleh sebab itu, para penggugat berupaya menegaskan kembali haknya atas objek sengketa melalui gugatan perdata berbasis wanprestasi (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a).

Akan tetapi, perkara ini tidak berhenti pada isu tidak dibayarnya sewa. Persoalan menjadi lebih kompleks ketika tergugat membangun argumentasi bahwa SHGB No. 188/Sarirejo telah habis masa berlakunya pada 24 September 1980, tidak pernah diperpanjang ataupun diperbarui, sehingga tanah tersebut telah kembali menjadi tanah yang dikuasai negara. Pada titik inilah sengketa bergeser dari persoalan pelaksanaan perjanjian ke persoalan yang lebih mendasar, yaitu apakah para penggugat masih memiliki dasar hukum yang sah untuk menuntut objek sengketa. Pergeseran tersebut tampak jelas dalam perbedaan putusan antara dua tingkat peradilan. Pengadilan Negeri Semarang melalui Putusan Nomor 593/Pdt.G/2022/PN Smg pada pokoknya mengabulkan gugatan untuk sebagian dan menyatakan tergugat wanprestasi, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang melalui Putusan Nomor 353/PDT/2023/PT SMG justru membatalkan putusan tingkat pertama, menerima eksepsi tergugat, dan menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima karena dinilai tidak lagi memiliki hak untuk menuntut objek SHGB No. 188/Sarirejo (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a; Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023b; Indonesia 2021).

Perbedaan putusan tersebut menunjukkan adanya persoalan ilmiah yang penting untuk dikaji lebih lanjut. Pada satu sisi, gugatan dibangun berdasarkan logika wanprestasi yang bertumpu pada pelanggaran kewajiban pembayaran sewa dan konsekuensi berakhirnya hubungan kontraktual. Pada sisi lain, putusan banding memperlihatkan bahwa sebelum memeriksa pokok wanprestasi, pengadilan terlebih dahulu dapat menguji ada atau tidaknya legal standing penggugat untuk menuntut objek sengketa. Dengan demikian, perkara ini memperlihatkan benturan antara kekuatan mengikat perjanjian, asas itikad baik, keberlangsungan hak atas tanah, legal standing, dan kepastian hukum. Literatur terkini memang telah membahas itikad baik dalam hukum kontrak, kepastian hukum pertanahan, dan arti penting pertimbangan hakim dalam putusan, tetapi belum banyak yang secara khusus menghubungkan ketiganya dalam satu studi litigasi perdata yang menunjukkan pergeseran dari isu wanprestasi menuju isu legal standing atas tanah bekas HGB (Noho et al. 2024; Wibawanti et al. 2024; Tauda 2024).

Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini berfokus pada tiga persoalan utama. *Pertama*, bagaimana hakim menilai berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) terhadap status hukum bangunan yang berdiri di atasnya. *Kedua*, apakah berakhirnya HGB menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap kewajiban pembayaran dalam hubungan sewa menyewa. *Ketiga*, bagaimana hakim mempertimbangkan berakhirnya HGB dalam menentukan *legal standing* dan hak menuntut atas objek sengketa. Berangkat dari fokus tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana hakim menilai berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) terhadap status hukum bangunan yang berdiri di atasnya, mengkaji

konsekuensi yuridis berakhirnya HGB terhadap kewajiban pembayaran dalam hubungan sewa menyewa, serta menelaah pertimbangan hakim dalam menempatkan berakhirnya HGB sebagai dasar untuk menentukan legal standing dan hak menuntut atas objek sengketa. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan merumuskan implikasi teoretis dan praktis perkara *a quo* bagi pengembangan hukum perdata pada persinggungan antara hukum perjanjian, hukum pertanahan, dan hukum acara perdata (Tauda 2024; Indonesia 2021; Anggreani and Santoso 2024).

Artikel ini berargumen bahwa dalam sengketa kontraktual yang objeknya berkaitan dengan tanah, keberhasilan gugatan tidak cukup ditentukan oleh terbuktinya wanprestasi, tetapi juga oleh keberlangsungan dasar hak atas objek sengketa dan kejelasan kedudukan hukum pihak yang menggugat. Oleh karena itu, kajian ini penting tidak hanya untuk memperkaya pembahasan mengenai hubungan antara *pacta sunt servanda*, itikad baik, legal standing, dan kepastian hukum, tetapi juga untuk memberikan rujukan praktis bagi hakim, advokat, dan para pihak dalam menyusun maupun menilai gugatan perdata yang berbasis hubungan kontraktual jangka panjang atas objek tanah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif atau yuridis normatif, karena objek kajian berfokus pada norma hukum, asas, dan pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan, bukan pada perilaku empiris para pihak. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan dalam KUHPerdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang berkaitan dengan wanprestasi, status Hak Guna Bangunan, dan pembaruan hak atas tanah. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 593/Pdt.G/2022/PN Smg dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 353/PDT/2023/PT SMG. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 593/Pdt.G/2022/PN Smg dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 353/PDT/2023/PT SMG, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep wanprestasi, berakhirnya Hak Guna Bangunan, status hukum bangunan di atas tanah bekas HGB, *legal standing*, kepastian hukum, dan *ratio decidendi*.

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi artikel jurnal, buku, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum pertanahan, dan pertimbangan hukum hakim. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, indeks peraturan, dan sumber penunjang lain yang relevan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen, kemudian dianalisis secara preskriptif-kualitatif untuk menilai ketepatan argumentasi hakim, menemukan pola pertimbangan hukum, serta menjelaskan pergeseran fokus perkara dari wanprestasi menuju persoalan legal standing dan kepastian hukum atas objek sengketa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hubungan Hukum Para Pihak sebagai Dasar Gugatan Wanprestasi

Hubungan hukum para pihak dalam perkara *a quo* pada mulanya lahir dari Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Desember 1991 atas bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono No. 582 Semarang dan berdiri di atas sebagian tanah bekas HGB No. 188/Sarirejo. Dari konstruksi gugatan, para penggugat menempatkan perjanjian tersebut sebagai sumber utama hak dan kewajiban para pihak, terutama hak untuk menerima pembayaran sewa dan hak untuk menuntut pengosongan objek apabila penyewa lalai melaksanakan kewajibannya. Dengan demikian, pada lapis awal, sengketa ini memang berada dalam ranah hukum perjanjian, karena hubungan para pihak lahir dari kesepakatan dan menimbulkan akibat hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a).

Meskipun demikian, hubungan hukum tersebut sejak awal tidak dapat dipahami sebagai hubungan sewa menyewa biasa. Hal ini tampak dari klausul perjanjian yang tidak hanya mengatur kewajiban membayar uang sewa, tetapi juga memuat kewajiban penyewa untuk membantu pihak yang menyewakan apabila diajukan pembaruan hak atas tanah yang menjadi dasar objek sewa. Klausul ini menunjukkan bahwa kontrak para pihak sejak semula telah terhubung langsung dengan status hak atas tanah yang menopang bangunan yang disewakan. Karena itu, sengketa ini tidak cukup dibaca hanya sebagai persoalan obligatoir, tetapi juga harus dilihat dalam kaitannya dengan dimensi pertanahan. Dalam perspektif doktrinal, hal ini sejalan dengan pandangan bahwa kontrak yang baik tidak hanya mengatur prestasi para pihak, tetapi juga harus jelas terhadap objek, tujuan, dan risiko hukum yang melekat pada objek tersebut, sebab kelemahan konstruksi kontrak sering menjadi titik masuk sengketa wanprestasi di kemudian hari (Ariani et al. 2025; Setyawan 2026).

Selain kompleks pada tataran objek, hubungan hukum para pihak juga menunjukkan persoalan pada tataran subjek. Penggugat I, yaitu PT Tegalgondo Ungaran, membangun kedudukannya sebagai penerus badan hukum dari pihak yang dahulu tercatat sebagai pemegang HGB No. 188/Sarirejo. Sementara itu, Penggugat II mendasarkan posisinya pada perolehan hak atas sebagian tanah negara bekas HGB No. 188/Sarirejo melalui akta tahun 2021. Konstruksi ini memperlihatkan bahwa sejak awal para penggugat tidak memiliki kualitas hubungan hukum yang seragam terhadap objek sengketa. Ketidaksimetrian tersebut kemudian menjadi titik rawan, sebab tergugat secara tegas mengajukan eksepsi bahwa Penggugat II bukan pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa 11 Desember 1991, sehingga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan tergugat maupun dengan kontrak yang dijadikan dasar gugatan. Dalam logika hukum perjanjian, keberatan ini relevan, karena daya ikat kontrak pada dasarnya hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, kecuali terdapat dasar peralihan atau keterkaitan hukum yang dapat dibuktikan secara sah (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a; Amrulloh 2025).

Pada sisi lain, kualitas hubungan hukum para pihak juga tidak dapat dilepaskan dari persoalan apakah pihak yang menyewakan masih memiliki dasar yang memadai atas objek yang disewakan. Dalam pembelaannya, tergugat menegaskan bahwa SHGB No. 188/Sarirejo telah berakhir sejak 24 September 1980 dan tidak pernah diperpanjang atau diperbarui, sehingga pihak yang menyewakan sesungguhnya tidak lagi memiliki alas hak yang kuat atas objek sengketa. Dalil ini penting, karena menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam perkara ini sejak awal tidak hanya dipersoalkan pada aspek pemenuhan prestasi, tetapi juga pada validitas posisi hukum pihak yang menyewakan. Artinya, keberadaan kontrak saja tidak otomatis cukup, karena kontrak itu harus tetap ditopang oleh dasar hak yang masih hidup atas objek yang menjadi substansinya. Apabila salah satu lapis tersebut melemah, maka keseluruhan bangunan hubungan hukum para pihak ikut menjadi rentan (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a; Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023b).

Atas dasar itu, hubungan hukum para pihak dalam perkara ini lebih tepat dipahami dalam tiga lapis. *Pertama*, terdapat hubungan hukum obligatoir, yaitu perjanjian sewa menyewa yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik. *Kedua*, terdapat hubungan hukum kebendaan atau pertanahan, karena objek yang disewakan berdiri di atas tanah bekas HGB yang status hukumnya kemudian dipersoalkan. *Ketiga*, terdapat hubungan hukum prosedural, yaitu kualitas kedudukan hukum masing-masing pihak untuk mempertahankan atau menuntut haknya di depan pengadilan. Pembacaan berlapis ini lebih memadai daripada melihat perkara semata sebagai sengketa tunggakan sewa, karena sejak awal relasi para pihak telah mengandung potensi benturan antara hukum kontrak, hukum pertanahan, dan hukum acara perdata. Dalam konteks itu, asas itikad baik juga tidak cukup dibaca hanya sebagai kewajiban memenuhi prestasi, tetapi juga sebagai kewajiban menjaga kesesuaian antara pelaksanaan kontrak dan keadaan hukum objek yang diperjanjikan (Noho et al. 2024).

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa hubungan hukum para pihak dalam perkara a quo secara formal memang lahir dari perjanjian sewa menyewa, tetapi secara material bersifat

jauh lebih kompleks karena dibayangi oleh persoalan keberlangsungan alas hak atas tanah dan perbedaan kualitas kedudukan hukum para penggugat. Kesimpulan ini penting, sebab menunjukkan bahwa gugatan para penggugat tidak berdiri di atas hubungan hukum yang tunggal dan sederhana. Sebaliknya, sejak awal telah terdapat kerentanan yuridis yang menjelaskan mengapa sengketa ini kemudian berkembang dari isu wanprestasi menuju sengketa yang juga menyentuh status tanah bekas HGB dan legal standing para penggugat (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a; Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023b).

Analisis Wanprestasi

Konstruksi wanprestasi dalam perkara a quo dibangun oleh para penggugat di atas dalil bahwa tergugat telah bertahun-tahun tidak membayar uang sewa, telah dua kali disomasi, dan karena itu harus dinyatakan melanggar Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Desember 1991. Dalam gugatan, para penggugat juga menautkan dalil tersebut dengan Pasal 4 perjanjian yang memberi hak kepada pihak yang menyewakan untuk mengakhiri perjanjian apabila penyewa lalai membayar sewa, serta Pasal 13 yang mewajibkan penyewa menyerahkan kembali objek sewa dalam keadaan kosong ketika perjanjian berakhir. Dengan demikian, secara normatif gugatan para penggugat menempatkan wanprestasi sebagai akibat langsung dari tidak dipenuhinya prestasi pokok berupa pembayaran sewa dan tidak dilaksanakannya kewajiban pengosongan objek setelah hubungan sewa dianggap berakhir.

Apabila dibaca dari teori wanprestasi dalam perkembangan kajian mutakhir, konstruksi tersebut pada dasarnya sejalan dengan pemahaman bahwa wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi, terlambat memenuhi, atau memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Artikel-artikel terbaru juga menegaskan bahwa wanprestasi tidak cukup dipahami sebagai pelanggaran formal atas klausul kontrak, tetapi harus ditempatkan dalam kerangka keseimbangan hak dan kewajiban, itikad baik, dan kepastian hukum kontrak. Dalam pengertian ini, tidak dibayarnya sewa selama bertahun-tahun setelah kontrak berjalan pada prinsipnya dapat dipandang sebagai bentuk ingkar janji yang serius, terlebih jika telah didahului oleh somasi atau pernyataan lalai. Kecenderungan demikian juga tampak dalam kajian analisis putusan wanprestasi yang menempatkan kegagalan memenuhi prestasi sebagai alasan bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan, pembatalan, maupun ganti rugi (Muhtar et al. 2024; Rajavi and Parmitasari 2025; Ariani et al. 2025).

Pada titik ini, posisi para penggugat di tingkat pertama relatif dapat dipahami. Pengadilan Negeri Semarang membaca perkara ini terutama sebagai sengketa pelaksanaan perjanjian. Hal itu tampak ketika majelis menilai bahwa gugatan telah cukup jelas karena merumuskan adanya hubungan hukum berupa perjanjian sewa menyewa dan adanya kelalaian tergugat dalam membayar uang sewa kepada penggugat. Bahkan, majelis menolak eksepsi *obscuur libel* dengan alasan bahwa petitum pengosongan objek justru merupakan konsekuensi prestasi yang harus dipenuhi apabila tergugat dinyatakan wanprestasi. Sikap ini memperlihatkan bahwa bagi Pengadilan Negeri, bangunan logika gugatan masih bertumpu pada hubungan kontraktual dan akibat hukum dari pelanggaran klausul perjanjian.

Arah pembacaan tersebut mencapai puncaknya dalam amar putusan tingkat pertama yang pada pokoknya mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian, menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi, dan menghukum tergugat menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong. Dengan demikian, Pengadilan Negeri menerima konstruksi dasar para penggugat: ada kontrak, ada kelalaian pembayaran, ada somasi, dan karena itu ada akibat hukum berupa kewajiban menyerahkan kembali objek yang disewa. Dalam kerangka ini, wanprestasi diperlakukan sebagai poros utama yang cukup untuk menopang gugatan konvensi. Akan tetapi, apabila dibedah lebih dalam, konstruksi wanprestasi para penggugat ternyata mengandung kerentanan yuridis. Kerentanan itu bukan terutama terletak pada unsur lalai membayar sewa, melainkan pada dasar kewenangan penggugat untuk menuntut pelaksanaan akibat wanprestasi tersebut.

Kerentanan itu muncul karena wanprestasi dalam perkara ini tidak berdiri di ruang kosong, melainkan dilekatkan pada objek berupa bangunan yang berdiri di atas tanah bekas HGB No. 188/Sarirejo. Oleh sebab itu, ketika tergugat mempersoalkan bahwa hak atas tanah yang menopang objek sewa telah lama berakhir, pertanyaan hukumnya berubah secara mendasar: bukan lagi sekadar apakah tergugat telah lalai, tetapi apakah pihak yang menuntut akibat wanprestasi itu masih memiliki dasar hak yang cukup atas objek yang dituntut. Dalam kajian terkini tentang perancangan kontrak, kelemahan kontrak atau ketidakjelasan kedudukan hukum atas objek memang sering menjadi sumber utama mengapa gugatan wanprestasi yang secara tekstual tampak kuat justru menjadi rapuh ketika diperiksa di pengadilan (Ariani et al. 2025). Dengan kata lain, dalam perkara ini, wanprestasi secara kontraktual tampak meyakinkan, tetapi tetap bergantung pada keberlangsungan dasar hak atas objek sengketa.

Secara sistematis, berakhirnya jangka waktu HGB tidak serta-merta menghapus secara retroaktif seluruh hubungan obligatoir yang pernah lahir dari perjanjian sewa menyewa. Kewajiban pembayaran sewa yang telah jatuh tempo ketika hubungan kontraktual masih berjalan pada prinsipnya tetap dapat dinilai sebagai prestasi yang wajib dipenuhi. Namun demikian, setelah dasar hak atas tanah yang menopang objek sewa dipersoalkan atau dinilai telah berakhir, tuntutan kontraktual untuk melanjutkan hubungan sewa, menuntut penyerahan objek, atau menegakkan akibat wanprestasi tidak lagi cukup hanya bertumpu pada klausul perjanjian. Dalam konteks ini, berakhirnya HGB menimbulkan konsekuensi yuridis ganda: pada satu sisi tidak otomatis meniadakan tunggakan prestasi yang telah lahir, tetapi pada sisi lain melemahkan legitimasi pihak yang menuntut pelaksanaan lebih lanjut atas objek yang berdiri di atas tanah tersebut. Oleh karena itu, wanprestasi dalam perkara *a quo* tidak dapat dibaca semata-mata sebagai pelanggaran pembayaran sewa, melainkan harus diuji bersama dengan keberlangsungan dasar hak atas objek yang disengketakan (Ariani et al. 2025; Indonesia 2021; Anggreani and Santoso 2024).

Kerapuhan tersebut semakin nyata ketika memperhatikan pembelaan tergugat. Dalam eksepsi, tergugat tidak hanya mempersoalkan daluwarsa, tetapi juga menyatakan bahwa gugatan kabur, bahwa terdapat penyesatan karena SHGB No. 188/Sarirejo disebut seolah masih merupakan milik Penggugat I padahal menurut tergugat telah berakhir pada 24 September 1980, dan bahwa karena tidak ada perpanjangan atau pembaruan, Penggugat I sejatinya tidak lagi berhak menyewakan objek tersebut. Walaupun Pengadilan Negeri menganggap dalil-dalil ini sebagai materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut, substansinya sangat penting bagi analisis wanprestasi. Sebab, dalil wanprestasi pada akhirnya hanya akan efektif apabila pihak yang mengajukan gugatan dapat menunjukkan bahwa ia tetap mempunyai posisi hukum yang memadai untuk menuntut kembali objek yang disewakan.

Titik balik perkara justru tampak pada tingkat banding. Pengadilan Tinggi Semarang tidak lagi meletakkan wanprestasi sebagai poros pertama yang harus dijawab. Majelis banding menerima memori banding yang menegaskan bahwa para penggugat tidak pernah memperpanjang masa berlaku SHGB No. 188/Sarirejo dan karenanya tidak lagi memiliki hak untuk menuntut objek SHGB No. 188/Sarirejo. Setelah premis ini diterima, Pengadilan Tinggi kemudian menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini menunjukkan bahwa secara metodologis, Pengadilan Tinggi tidak terlebih dahulu membantah kemungkinan adanya keterlambatan atau tidak dibayarnya sewa, tetapi menilai bahwa sebelum sampai ke sana, para penggugat harus lebih dahulu lolos dari uji kualitas hak menuntut atas objek sengketa. Ketika prasyarat itu gagal dipenuhi, bangunan wanprestasi kehilangan daya dorongnya sebagai dasar gugatan.

Dengan demikian, dari perspektif analisis hukum, perkara ini menunjukkan bahwa wanprestasi pada satu sisi tetap merupakan inti narasi faktual gugatan, tetapi pada sisi lain bukan merupakan inti penentu akhir putusan banding. Pada tingkat pertama, wanprestasi diposisikan sebagai masalah utama karena hakim masih menerima asumsi bahwa penggugat berhak menuntut akibat-akibat kontraktual dari kelalaian penyewa. Namun pada tingkat banding, wanprestasi

bergeser menjadi isu sekunder karena masalah yang didahulukan adalah status hak atas objek dan legal standing penggugat. Temuan ini penting secara ilmiah karena menegaskan bahwa dalam sengketa perjanjian yang objeknya berkaitan dengan tanah, pembuktian wanprestasi tidak pernah benar-benar berdiri sendiri. Ia selalu bergantung pada keberlangsungan dasar hak atas objek dan pada kedudukan hukum pihak yang menuntut. Itulah sebabnya, dalam perkara *a quo*, dalil wanprestasi para penggugat tampak kuat secara kontraktual di tingkat pertama, tetapi tidak cukup bertahan ketika diuji bersamaan dengan persoalan hak atas tanah dan legitimasi penggugat di tingkat banding.

Secara lebih kritis, perkara ini juga memperlihatkan bahwa asas itikad baik seharusnya tidak hanya dibebankan kepada penyewa sebagai pihak yang wajib membayar sewa, tetapi juga harus dibaca terhadap keseluruhan struktur hubungan kontraktual. Jika benar objek sewa sejak lama berdiri di atas bekas HGB yang status perpanjangan atau pembaruannya bermasalah, maka penegakan wanprestasi tidak lagi sesederhana menagih prestasi yang tidak dibayar. Kontrak bertemu dengan persoalan objektif mengenai kepastian status objek. Karena itu, wanprestasi dalam perkara *a quo* memang masuk akal sebagai dalil kontraktual, tetapi tidak cukup kokoh sebagai dasar kemenangan akhir, karena keberlakuannya telah dibatasi oleh persoalan yang lebih mendasar, yaitu status hukum objek dan kualitas hak para penggugat atas objek yang disengketakan. Dengan demikian, analisis ini menegaskan bahwa wanprestasi dalam sengketa berbasis tanah harus selalu diuji bersama dengan validitas hak atas objek, bukan semata-mata melalui pembuktian adanya kelalaian prestasi (Noho et al. 2024; Ariani et al. 2025).

Analisis Status Tanah Bekas HGB

Status tanah bekas HGB No. 188/Sarirejo merupakan titik paling menentukan dalam perkara *a quo*, karena dari sinilah sengketa bergerak dari persoalan wanprestasi menuju persoalan hak atas objek dan kedudukan hukum pihak yang menuntut. Dalam gugatan, para penggugat membangun klaimnya dengan menegaskan bahwa PT Tegalondo Ungaran adalah penerus badan hukum pemegang HGB No. 188/Sarirejo dan karena itu berhak mengajukan hak baru atas sebagian tanah bekas HGB yang setempat dikenal sebagai Jalan MT. Haryono No. 582 Semarang. Mereka juga menegaskan bahwa objek sengketa memang merupakan bekas HGB No. 188/Sarirejo, lalu meminta pengadilan menyatakan PT Tegalondo Ungaran sebagai pihak yang berhak secara hukum atas tanah dan bangunan objek sengketa. Dengan demikian, sejak awal gugatan, status bekas HGB bukan unsur sampingan, melainkan telah ditempatkan sebagai dasar bagi klaim keperdataan para penggugat.

Akan tetapi, penggunaan istilah bekas HGB justru membuka persoalan mendasar. Dalam jawaban dan eksepsi, tergugat menyoroti bahwa para penggugat sendiri mengakui objek tersebut sebagai bekas HGB, sementara menurut tergugat SHGB No. 188/Sarirejo telah lama berakhir dan tidak pernah diperpanjang ataupun diperbarui. Dalam berkas tingkat pertama bahkan muncul dalil bahwa SHGB No. 188/Sarirejo, yang didaftarkan pada 13 Juli 1977, telah habis masa berlakunya pada 24 September 1980, sehingga setelah tanggal itu objek tersebut kembali berada dalam penguasaan negara. Dengan kata lain, polemik utama tidak lagi sekadar menyangkut siapa yang menguasai bangunan, tetapi apakah tanah yang menopang bangunan itu masih memiliki kesinambungan hak pada pihak penggugat. Pada titik ini, status tanah bekas HGB menjadi persoalan yang menentukan, karena tanpa kesinambungan hak atas tanah, klaim kontraktual para penggugat kehilangan fondasi kebendaannya.

Relevansi rezim pertanahan modern dalam perkara ini menjadi sangat penting. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa HGB merupakan hak atas tanah yang diberikan untuk jangka waktu tertentu, dapat diperpanjang, dan dapat diperbarui, serta hapusnya HGB di atas tanah negara mengakibatkan tanah kembali menjadi tanah negara, kecuali ditentukan lain oleh putusan pengadilan (Indonesia 2021). Dari sudut normatif, pengaturan tersebut memperlihatkan bahwa HGB tidak bersifat permanen, melainkan keberlanjutannya sangat bergantung pada adanya tindakan hukum lanjutan berupa perpanjangan atau pembaruan sesuai

prosedur yang berlaku. Oleh karena itu, apabila HGB telah berakhir dan tidak diikuti pembaruan yang sah, maka klaim keperdataan yang masih bertumpu pada hak tersebut menjadi lemah dan mudah dipersoalkan dalam proses litigasi (Indonesia 2021; Anggreani and Santoso 2024; Sihite and Widjaja 2025).

Berakhirnya HGB tidak identik dengan lenyapnya bangunan secara fisik yang berdiri di atas tanah tersebut. Akan tetapi, keberadaan bangunan di atas tanah bekas HGB tidak dapat secara otomatis diperlakukan sebagai bukti bahwa pihak tertentu masih memiliki dasar hak yang cukup atas tanah yang menopangnya. Pada titik inilah perlu dibedakan antara keberadaan objek secara faktual dan legitimasi penguasaan secara yuridis. Sekalipun bangunan masih ada dan tetap dimanfaatkan, hakim tetap harus menilai apakah setelah jangka waktu HGB berakhir masih terdapat perpanjangan, pembaruan, atau dasar hukum lain yang menjaga kesinambungan hubungan hukum atas tanahnya. Tanpa kesinambungan itu, bangunan hanya menunjukkan keberadaan fisik objek, tetapi tidak serta-merta menyelamatkan klaim pihak yang menuntut, karena yang diuji di pengadilan bukan hanya ada atau tidaknya bangunan, melainkan ada atau tidaknya hak yang sah untuk mendalilkan penguasaan, penggunaan, dan penuntutan atas objek tersebut (Indonesia 2021; Anggreani and Santoso 2024).

Pertimbangan Pengadilan Tinggi Semarang bergerak tegas di atas logika tersebut. Dalam memori banding yang kemudian diterima, pembanding menegaskan bahwa para terbanding semula para penggugat tidak pernah memperpanjang masa berlaku SHGB No. 188/Sarirejo, sehingga mereka tidak lagi memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru dan tidak lagi mempunyai hak untuk menuntut objek tersebut. Putusan banding lalu menerima arah pembelaan itu dan menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima, setelah sebelumnya menilai alasan eksepsi mengenai tidak adanya hak para penggugat untuk menuntut objek SHGB No. 188/Sarirejo sebagai alasan yang tepat dan benar. Dengan demikian, status tanah bekas HGB diperlakukan oleh majelis banding bukan sebagai latar belakang pasif, melainkan sebagai premis yuridis yang memutus mata rantai antara kontrak dan hak menuntut atas objek sengketa (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023b; Indonesia 2021).

Jika dibandingkan dengan posisi Pengadilan Negeri Semarang, tampak adanya perbedaan titik berat yang sangat tajam. Pengadilan Negeri pada pokoknya masih menerima konstruksi bahwa PT Tegalondo Ungaran dapat diposisikan sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan objek sengketa, lalu menyatakan tergugat wanprestasi serta menghukum penyerahan objek kosong. Ini berarti bahwa Pengadilan Negeri masih membaca status tanah bekas HGB sebagai sesuatu yang dapat dijadikan dasar bagi klaim penggugat. Sebaliknya, Pengadilan Tinggi justru menempatkan status tanah itu sebagai soal pendahuluan yang harus dijawab terlebih dahulu sebelum pokok wanprestasi dinilai. Begitu Pengadilan Tinggi menyimpulkan bahwa objek sengketa telah menjadi tanah negara dan bahwa para penggugat tidak lagi memiliki hak untuk menuntutnya, maka gugatan tidak lagi layak diperiksa lebih jauh pada pokok perkara (Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023a; Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023b).

Secara doktrinal, pertimbangan hukum pada tingkat banding tersebut sejalan dengan perkembangan literatur pertanahan mutakhir. Kajian dalam *Notarius* menegaskan bahwa setelah jangka waktu HGB berakhir, posisi hukum pemegang hak sangat ditentukan oleh adanya tindakan hukum lanjutan berupa perpanjangan atau pembaruan; tanpa langkah tersebut, perlindungan hukumnya cenderung melemah secara signifikan (Anggreani and Santoso 2024). Sejalan dengan itu, kajian dalam *Officium Notarium* menunjukkan bahwa kepastian hukum pertanahan sangat bertumpu pada bukti formal, pendaftaran, dan kesinambungan status hak, sehingga ketika kesinambungan itu terputus, klaim keperdataan yang dibangun di atasnya menjadi rentan dipatahkan (Mandigani 2024). Studi dalam *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* juga menegaskan bahwa kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan pada dasarnya berpusat pada kejelasan status hak dan dasar formal penguasaan (Wibawanti et al. 2024). Oleh karena itu, status bekas HGB dalam perkara ini tidak dapat dipandang semata sebagai label administratif, melainkan sebagai variabel yuridis yang menentukan kekuatan klaim dalam sengketa perdata.

Pada sudut analisis perkara, terdapat satu hal penting yang patut digarisbawahi. Para penggugat berusaha memanfaatkan rezim tanah bekas HGB asal konversi hak barat untuk menegaskan bahwa mereka masih berhak mengajukan hak baru, dengan merujuk pada ketentuan lama seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979. Strategi ini memperlihatkan bahwa penggugat tidak menutup mata terhadap berakhirnya HGB, tetapi berusaha menggeser klaimnya dari pemegang HGB aktif menjadi bekas pemegang hak yang masih berhak memperoleh hak baru. Namun justru di sinilah titik bentur utamanya: Pengadilan Tinggi tidak mengikuti konstruksi tersebut dan lebih menekankan bahwa masa berlaku hak telah berakhir serta para penggugat tidak lagi memiliki hak untuk menuntut objek SHGB No. 188/Sarirejo. Dengan demikian, konflik perkara ini pada dasarnya adalah konflik antara klaim kontinuitas hak versi penggugat dan klaim putusanya hak versi tergugat yang kemudian diadopsi oleh pengadilan banding.

Atas dasar itu, dapat dinilai bahwa status tanah bekas HGB dalam perkara *a quo* bukan sekadar unsur fakta, melainkan poros normatif yang menentukan nasib seluruh gugatan. Selama objek sengketa masih diasumsikan berada dalam lingkup hak para penggugat, maka wanprestasi dapat diproses sebagai tuntutan yang logis. Akan tetapi, begitu pengadilan menyatakan bahwa objek tersebut telah menjadi tanah negara dan penggugat tidak lagi memiliki hak untuk menuntutnya, maka seluruh bangunan wanprestasi kehilangan fondasi yuridisnya. Dengan demikian, analisis ini menegaskan bahwa dalam sengketa kontraktual yang berkaitan dengan tanah, status hukum objek tidak dapat ditempatkan sebagai isu pelengkap, melainkan sebagai prasyarat yang menentukan dapat atau tidaknya gugatan diperiksa dan dikabulkan.

Analisis *Legal Standing* dalam Pertimbangan Hakim

Persoalan *legal standing* dalam perkara *a quo* tidak muncul secara tiba-tiba pada tingkat banding, melainkan telah hadir sejak tahap pemeriksaan di Pengadilan Negeri Semarang melalui sejumlah eksepsi yang diajukan tergugat. Dalam jawabannya, tergugat mempersoalkan setidaknya tiga hal yang berhubungan langsung dengan kualitas kedudukan hukum para penggugat, yaitu dugaan daluwarsa gugatan, cacat formil surat kuasa khusus, dan *error in persona* karena Penggugat II dinilai bukan pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa 11 Desember 1991. Bahkan, tergugat juga mengaitkan persoalan itu dengan isu *eksepsi domini*, yaitu bahwa SHGB No. 188/Sarirejo bukan lagi kepemilikan para penggugat karena haknya telah berakhir dan kembali menjadi tanah yang dikuasai negara. Hal ini menunjukkan bahwa sejak awal tergugat tidak hanya menyangkal adanya wanprestasi, tetapi juga berupaya memutus fondasi prosedural gugatan dengan menyerang kualitas kedudukan hukum pihak yang menggugat.

Ditinjau dari perspektif hukum acara perdata, *legal standing* pada dasarnya mensyaratkan adanya kepentingan hukum yang nyata, hubungan hukum yang memadai, dan dasar hak yang relevan antara penggugat dengan objek sengketa. Oleh sebab itu, tidak setiap pihak yang merasa dirugikan serta-merta dapat diterima gugatannya, melainkan harus terlebih dahulu mampu membuktikan kualitasnya sebagai pihak yang berhak bertindak di muka pengadilan (Alyssa and Adlhiyati 2025; Efendi and Suwardi 2025). Kajian-kajian mutakhir juga menunjukkan bahwa *legal standing* tidak cukup dipahami secara formalistik, melainkan harus ditelaah dalam hubungan dengan makna kerugian, legitimasi subjek hukum, dan kualitas keterkaitan hukumnya terhadap objek yang disengketakan (Efendi and Suwardi 2025; Latifatunnisa, Ramli, and Mayana 2024). Dalam konteks yang lebih luas, penilaian atas *standing* perlu dilakukan secara cermat agar putusan pengadilan tetap memiliki pijakan kepastian hukum dan rasionalitas prosedural yang memadai (Ridlo, Alfandy, and Rahmadianingrum 2024; Efendi and Suwardi 2025).

Dalam perkara ini, problem *legal standing* paling jelas menyangkut Penggugat II. Tergugat secara eksplisit menyatakan bahwa pokok persoalan dalam gugatan adalah wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa 11 Desember 1991 antara Penggugat I dan Tergugat, sedangkan Penggugat II bukan komparan dalam perjanjian itu. Karena itu, menurut tergugat, Penggugat II tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan tergugat dan tidak mempunyai kualitas sebagai

pihak yang sah untuk menggugat berdasarkan kontrak tersebut. Berangkat dari sudut teori hukum perjanjian, dalil ini memang signifikan, sebab kontrak pada dasarnya hanya mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali ada dasar peralihan hak atau bentuk keterhubungan hukum lain yang dapat dibuktikan secara sah. Dengan demikian, meskipun penggugat berusaha memperkuat kedudukan Penggugat II melalui akta tahun 2021, secara kontraktual posisi Penggugat II tetap lebih lemah dibanding Penggugat I.

Masalah *legal standing* juga berkaitan dengan surat kuasa khusus para penggugat. Tergugat berpendapat bahwa surat kuasa tersebut tidak menyebut secara ringkas dan konkret pokok sengketa berupa wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa 11 Desember 1991 maupun objeknya berupa HGB No. 188/Sarirejo, sehingga surat kuasa dipandang cacat formil. Serangan semacam ini penting karena dalam praktik peradilan perdata, kecacatan surat kuasa dapat berakibat pada tidak sahnya tindakan kuasa hukum dalam mewakili pihak. Walaupun Pengadilan Negeri pada akhirnya tidak menjadikan eksepsi ini sebagai alasan untuk menutup perkara, keberatan tersebut memperlihatkan bahwa sejak awal kualitas prosedural *standing* para penggugat telah dipersoalkan, bukan hanya substansi tuntutan.

Namun, persoalan *legal standing* yang paling menentukan bukanlah status Penggugat II atau surat kuasa khusus, melainkan apakah para penggugat masih memiliki hak untuk menuntut objek SHGB No. 188/Sarirejo. Pada titik ini, *legal standing* dalam perkara *a quo* tidak lagi sekadar diuji dari keberadaan nama dalam kontrak, melainkan dari hubungan aktual para penggugat dengan objek sengketa. Memori banding tergugat menegaskan bahwa para penggugat tidak pernah memperpanjang masa berlaku SHGB No. 188/Sarirejo, sehingga telah melampaui batas waktu untuk memperoleh hak baru dan karenanya tidak lagi memiliki hak untuk menuntut objek tersebut. Rumusan ini sangat penting, karena memindahkan pusat analisis dari siapa pihak dalam kontrak menjadi siapa yang masih mempunyai kewenangan hukum atas objek yang disengketakan.

Dengan demikian, berakhirnya HGB dalam perkara ini bekerja bukan sekadar sebagai latar belakang status objek, melainkan sebagai variabel yang langsung memengaruhi penilaian hakim terhadap kualitas *legal standing* para penggugat. Selama penggugat masih dapat menunjukkan kesinambungan hak atas tanah, perjanjian sewa menyewa masih mungkin dibaca sebagai dasar hubungan hukum yang efektif. Sebaliknya, ketika penggugat tidak dapat membuktikan adanya perpanjangan, pembaruan, atau dasar hak lain setelah HGB berakhir, maka hubungan kontraktual itu kehilangan daya dukung kebendaannya dan hakim memperoleh alasan untuk menilai bahwa hak menuntut atas objek telah melemah. Pada titik inilah berakhirnya HGB mempunyai konsekuensi prosedural, bukan hanya mempersoalkan materi gugatan, tetapi juga menentukan apakah penggugat masih memenuhi syarat sebagai pihak yang mempunyai kepentingan hukum dan kewenangan untuk menggugat. Karena itu, dalam logika putusan banding, persoalan *legal standing* didahulukan dari pembuktian wanprestasi, sebab tanpa *legal standing* yang sah, pemeriksaan pokok perkara kehilangan dasar untuk dilanjutkan (Tauda 2024; Indonesia 2021; Anggreani and Santoso 2024).

Pengadilan Tinggi Semarang menerima arah argumentasi tersebut. Dalam pertimbangannya, majelis menyatakan bahwa karena eksepsi tergugat mengenai para penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut objek SHGB No. 188/Sarirejo dikabulkan, maka gugatan para penggugat tidak dapat diterima. Majelis juga menegaskan bahwa setelah salah satu eksepsi dikabulkan, eksepsi lain tidak perlu lagi dipertimbangkan. Ini berarti, bagi Pengadilan Tinggi, isu *legal standing* telah cukup untuk menghentikan pemeriksaan tanpa harus masuk lebih jauh ke pokok wanprestasi. Secara metodologis, langkah ini sangat penting, sebab Pengadilan Tinggi tidak lebih dahulu menguji apakah benar sewa tidak dibayar, tetapi terlebih dahulu menguji apakah penggugat mempunyai kualitas hukum untuk menuntut objek sengketa, dan ketika jawabannya negatif, seluruh gugatan berhenti pada tahap eksepsi.

Ditinjau dari teori putusan, langkah Pengadilan Tinggi tersebut menunjukkan bahwa *ratio decidendi* tidak hanya dibentuk oleh fakta utama sengketa, melainkan juga oleh pilihan hakim

dalam menentukan isu hukum mana yang harus diprioritaskan dalam penalarannya. Literatur mutakhir menegaskan bahwa kekuatan pertimbangan hukum terletak pada argumentasi yang menjelaskan alasan pendahuluan satu isu atas isu lainnya, karena pertimbangan hukum merupakan inti justifikasi yuridis dari amar putusan (Tauda 2024; Saputri 2024). Dalam perkara *a quo*, Pengadilan Tinggi mendahulukan isu *legal standing* sebelum memasuki pokok wanprestasi. Pilihan tersebut menempatkan *legal standing* sebagai syarat formil awal yang menentukan apakah gugatan layak diperiksa lebih lanjut, sehingga ketika penggugat dinilai tidak lagi memiliki hak untuk menuntut objek sengketa, maka dalil wanprestasi kehilangan relevansinya untuk dipertimbangkan pada pokok perkara.

Jika dibandingkan dengan putusan tingkat pertama, tampak adanya dua model pembacaan hakim yang berbeda. Pengadilan Negeri masih menempatkan kontrak sebagai dasar dominan, sehingga sengketa dibaca terutama sebagai persoalan pelanggaran kewajiban penyewa. Sebaliknya, Pengadilan Tinggi menempatkan kualitas hak penggugat terhadap objek sebagai prasyarat. Dalam model Pengadilan Negeri, *legal standing* seolah dianggap cukup karena kontrak masih dipandang efektif sebagai dasar hubungan hukum. Dalam model Pengadilan Tinggi, kontrak tidak cukup dengan sendirinya, melainkan harus ditopang pula oleh dasar hak yang masih hidup atas objek sengketa. Perbedaan ini menjelaskan mengapa amar Pengadilan Negeri menyatakan wanprestasi dan mengabulkan penyerahan objek, sedangkan amar Pengadilan Tinggi justru menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Secara kritis dapat dinilai bahwa pendekatan Pengadilan Tinggi lebih menekankan kepastian hukum terhadap objek sengketa, meskipun konsekuensinya perkara berhenti tanpa pemeriksaan lebih mendalam terhadap pokok wanprestasi. Sebaliknya, pendekatan Pengadilan Negeri relatif lebih terbuka dalam menegakkan konsekuensi kontrak, tetapi menyisakan risiko terabaikannya pertanyaan mendasar mengenai apakah penggugat masih memiliki basis hak yang cukup atas objek yang dituntut. Dalam sengketa tanah atau bangunan di atas tanah, pilihan antara kedua pendekatan tersebut menjadi sangat penting, karena keberhasilan gugatan tidak hanya ditentukan oleh terbuktinya pelanggaran kontrak, tetapi juga oleh kekuatan hubungan hukum penggugat terhadap objek sengketa (Widiyono and Khan 2023; Tauda 2024). Sejalan dengan itu, kajian mutakhir mengenai kepastian hak atas tanah dan sengketa tanah bekas hak lama menunjukkan bahwa ketika dasar formal hak melemah atau terputus, posisi *standing* pihak yang menggugat juga cenderung melemah dalam proses litigasi (Wedistya and Nugroho 2025; Widiyono and Khan 2023).

Atas dasar itu, dapat disimpulkan bahwa *legal standing* dalam perkara *a quo* bukan isu tambahan, melainkan isu penentu. Ia bekerja sebagai saringan awal yang menentukan apakah gugatan dapat terus diperiksa atau harus dihentikan pada tahap eksepsi. Perkara ini menunjukkan bahwa dalam sengketa kontraktual berbasis tanah, *standing* tidak cukup dibangun dari keberadaan kontrak atau klaim kerugian, tetapi harus ditopang oleh hubungan hukum yang hidup dan dapat dipertahankan atas objek sengketa. Karena Pengadilan Tinggi menilai syarat itu tidak lagi dipenuhi oleh para penggugat terhadap SHGB No. 188/Sarirejo, maka wanprestasi kehilangan fungsinya sebagai dasar utama putusan. Dengan demikian, *legal standing* dalam pertimbangan hakim banding menjadi titik yang memutus kesinambungan antara kontrak, gugatan wanprestasi, dan tuntutan penyerahan objek.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Pertimbangan hakim dalam perkara ini menunjukkan bahwa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) tidak hanya dipahami sebagai persoalan administratif pertanahan, tetapi juga sebagai faktor yuridis yang menentukan kekuatan hubungan hukum para pihak terhadap objek sengketa. Dalam konteks ini, bangunan yang secara fisik masih berdiri di atas tanah bekas HGB tidak serta-merta membuktikan bahwa pihak tertentu masih memiliki dasar hak yang sah untuk menuntut atas objek tersebut. Oleh karena itu, penilaian hakim terhadap status tanah bekas HGB menjadi sangat penting, karena dari sanalah ditentukan apakah

- hubungan hukum yang diklaim para pihak masih memiliki landasan yuridis yang dapat dipertahankan.
2. Berakhirnya HGB tidak secara otomatis menghapus seluruh akibat hukum dari hubungan sewa menyewa yang pernah berlangsung, khususnya terhadap kewajiban pembayaran sewa yang telah jatuh tempo ketika hubungan kontraktual masih berjalan. Akan tetapi, berakhirnya HGB menimbulkan konsekuensi yuridis yang signifikan terhadap keberlanjutan penegakan hak-hak kontraktual, terutama ketika gugatan tidak lagi hanya menuntut pembayaran sewa, tetapi juga menuntut pengosongan, penyerahan, atau penguasaan kembali atas objek sengketa. Dengan demikian, perkara ini menegaskan bahwa wanprestasi dalam sengketa sewa menyewa yang objeknya berkaitan dengan tanah tidak dapat dinilai semata-mata dari ada atau tidaknya pelanggaran prestasi, melainkan juga harus diuji bersama dengan keberlangsungan dasar hak atas tanah yang menopang objek perjanjian.
 3. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang memperlihatkan bahwa berakhirnya HGB mempunyai dampak langsung terhadap *legal standing* penggugat. Ketika penggugat tidak dapat membuktikan adanya kesinambungan hak melalui perpanjangan, pembaruan, atau dasar hukum lain yang sah atas tanah bekas HGB, maka hak menuntut atas objek sengketa menjadi lemah dan gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini menunjukkan bahwa dalam sengketa kontraktual berbasis tanah, *legal standing* bukanlah isu tambahan, melainkan syarat mendasar yang harus dipenuhi sebelum hakim memeriksa pokok wanprestasi. Dengan demikian, kepastian hukum dalam perkara semacam ini sangat bergantung pada keterpaduan antara hukum perjanjian, hukum pertanahan, dan hukum acara perdata dalam menilai hubungan antara kontrak, status objek, dan hak menuntut para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Agirani, Amanda Passya, Salina Anisa Aaqilah, Rani Olivia, and Sri Handayani. 2026. "Legal Standing sebagai Syarat Formil Gugatan Perdata Umum dalam Putusan MA Nomor 4831/K/Pdt/2025." *RIGGS*.
- Amrulloh, Ilham. 2025. "The Validity of the Position and Implementation of the Extraordinary General Meeting of Shareholders by Parties Who Have Not Obtained Legal Legitimacy as Shareholders (Case Study of Cahaya Mulia Persada Nusa Limited Liability Company)." *Journal of Private and Commercial Law* 2 (1): 113–136.
- Anggreani, S., and B. Santoso. 2024. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu." *Notarius* 17 (1): 44–60. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.45335>.
- Ariani, Lillah, Jingga Ajeng Muda Jamaica, Sahihah Anik Awalia, and Rayi Kharisma Mujib. 2025. "Implikasi Perancangan Kontrak terhadap Pencegahan Wanprestasi: Analisis Kritis Putusan Perkara Nomor 171/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL." *Law, Development and Justice Review* 8 (3): 311–329. <https://doi.org/10.14710/ldjr.8.2025.311-329>.
- Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2023a. *Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 593/Pdt.G/2022/PN Smg*, 3 Agustus 2023.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2023b. *Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 353/PDT/2023/PT SMG*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2025. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 PK/PDT/2025*, 15 Desember 2025.
- Mandigani, Adisa Indira. 2024. "Analisis Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional." *Officium Notarium* 4 (2): 202–222.
- Muhtar, Muhammad I. M. I., et al. 2024. "Analisis Putusan Kasus Wanprestasi (Studi Putusan No. 650/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst.)." *Diponegoro Private Law Review*.

- Noho, Muhammad D. H., Embun Sari, Norma Fitria, and Mochammad F. Akbar. 2024. "Pengaktualisasian Itikad Baik dalam Mencapai Hukum Kontrak yang Progresif di Indonesia." *Progressive Law and Society* 1 (2). <https://doi.org/10.14710/pls.22898>.
- Pratama, Ari Y. P. Y., Wahyu A. Nurfauzi, Muhammad A. Rosyid, Muhammad I. M. I. Muhtar, Hasan A. Romantino, and Ahmad Z. M. Z. Mubarak. 2024. "Analisis Putusan Nomor 48/Pdt.Sederhana/2018/PN-MKS tentang Wanprestasi Melalui Perantara E-Commerce demi Terciptanya Kepastian Hukum terhadap Debitur." *Diponegoro Private Law Review* 8 (1): 22–44.
- Rajavi, Zeta Kirana, and Indah Parmitasari. 2025. "Penerapan Asas Iktikad Baik pada Kontrak Elektronik Jasa Titip Tiket Konser di Media Sosial." *Prosiding Seminar Hukum Aktual*.
- Saputri, T. I. 2024. "Pertimbangan yang Berkenaan dengan Pokok Permasalahan adalah Ratio Decidendi sebagai Landasan Hukum bagi Pertimbangan dan Putusan Hakim..." *Al-Manābiʿ*.
- Setyawan, David N. 2026. "Urgensi Pengaturan Hybrid Contract dalam Pengalihan Utang (Take Over) untuk Mewujudkan Kepastian dan Keadilan Hukum." *Law, Development and Justice Review* 9 (1): 1–22. <https://doi.org/10.14710/ldjr.9.2026.1-22>.
- Tauda, Gunawan A. 2024. "Kekuatan Mengikat Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (Studi Putusan Nomor 20/PUU-XIX/2021)." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 31 (2): 358–383.