

ABSTRAK

Skripsi ini mengkaji secara mendalam implikasi hukum yang muncul ketika Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dimiliki seorang pewaris telah berakhir masa berlakunya, khususnya dalam konteks klaim kepemilikan yang diajukan oleh pihak penyewa. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi celah-celah hukum yang ada dalam pengaturan SHGB yang telah kadaluwarsa, serta menganalisis kedudukan hukum ahli waris dalam menghadapi situasi tersebut. Melalui pendekatan penelitian hukum normatif, penelitian ini menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan, putusan pengadilan, dan literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum mengenai SHGB yang habis masa berlakunya masih bersifat parsial dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini semakin kompleks ketika terdapat klaim kepemilikan dari pihak penyewa, yang seringkali menimbulkan sengketa berkepanjangan. Analisis mendalam terhadap kasus-kasus yang ada menunjukkan bahwa ahli waris seringkali menghadapi kendala dalam mempertahankan haknya atas tanah yang sebelumnya dikuasai berdasarkan SHGB yang telah kadaluwarsa. Ketidakjelasan hukum ini berpotensi merugikan ahli waris dan menimbulkan ketidakadilan. Skripsi ini menyimpulkan bahwa perlu adanya penyempurnaan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai SHGB, khususnya terkait dengan mekanisme peralihan hak setelah masa berlakunya habis. Selain itu, diperlukan juga upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, serta penyediaan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan efisien.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Ahli Waris, Hak Milik, Klaim Kepemilikan, Hukum Waris, Hukum Agraria

ABSTRACT

This thesis provides an in-depth examination of the legal implications that arise when a Building Use Rights Certificate (SHGB) held by a deceased owner expires, particularly in the context of ownership claims made by tenants. The research aims to identify legal gaps in the regulation of expired SHGBs and analyze the legal standing of heirs in such situations. Using a normative legal research approach, the study reviews relevant legislation, court decisions, and related legal literature. The findings indicate that the legal framework governing expired SHGBs remains partial and creates legal uncertainty. This issue is further complicated when there are ownership claims from tenants, which often lead to protracted disputes. A detailed analysis of existing cases reveals that heirs frequently face challenges in asserting their rights over land previously held under an expired SHGB. This legal ambiguity can disadvantage heirs and lead to injustices. The thesis concludes that there is a need to refine the legislation governing SHGBs, particularly concerning the mechanisms for transferring rights after expiration. Additionally, it is essential to enhance public legal awareness regarding their land rights and to provide more effective and efficient dispute resolution mechanisms.

Keywords: *Building Use Rights, Heirs, Ownership Rights, Ownership Claims, Inheritance Law, Agrarian Law*

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Penelitian Terdahulu.....	5
1.6 Metode Penelitian	8
BAB II KAJIAN TEORI	13
2.1 Hak Guna Bangunan.....	13
2.2 Peralihan Hak Guna BangunanMelalui Pewaris	17
2.3 Hak Ahli Waris atas Tanah Bekas Hak Guna Bangunan yang Habis Masa Berlakunya	22

2.4	Status Hukum Tanah Setelah Hak Guna Bangunan (HGB) Habis.....	26
2.5	Prosedur Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Bangunan oleh Ahli Waris	31
2.6	Penyelesaian Sengketa Terkait Hak Guna Bangunan (HGB) yang Habis Masa Berlakunya	35
BAB III PEMBAHASAN.....		41
3.1	Pengaturan SHGB yang Telah Habis Masa Berlakunya	41
3.2	Hak Ahli Waris atas Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang Telah Kadaluwarsa Apabila Pihak Penyewa Mengajukan Klaim Kepemilikan	50
BAB IV PENUTUP		65
4.1	Kesimpulan	65
4.2	Saran	66
DAFTAR PUSTAKA		1