

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI
WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG HAK GUNA
BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA 1**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
“ Veteran “ Jawa Timur

Diajukan Oleh :

INEZ AYU SEKARSARI

NPM 22071010348

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “
JAWA TIMUR
SURABAYA**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
DI WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG
HAK GUNA BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA 1**



SKRIPSI

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
" Veteran " Jawa Timur**

Diajukan Oleh :

INEZ AYU SEKARSARI

NPM 22071010348

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL " VETERAN "

**JAWA TIMUR
SURABAYA**

**HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
DI WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG
HAK GUNA BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA 1**

Penelitian untuk Skripsi disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada hari, Kamis tanggal 10 Juni 2026

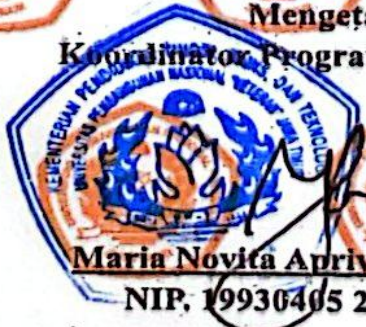
Penyusun,


Inez Ayu Sekarsari
NPM. 22071010348

**Menyetujui
Dosen Pembimbing,**


Hariyo Sullistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

**Mengetahui
Koordinator Program Studi Hukum,**


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
DI WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG
HAK GUNA BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I**

Penyusun,

Inez Ayu Sekarsari
NPM. 22071010348

Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas
Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Senin , tanggal 20 Juli 2026

Pembimbing

Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Dewan Penguji,
Ketua

Dessy Maevangsari, S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

Anggota I

Waluyo S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Anggota II

Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,
Kordinator Program Studi Hukum,

Maria Novita Apriyani S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"
Jawa Timur

Dr.Dra. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
DI WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG
HAK GUNA BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I

Penyusun,

Inez Ayu Sekarsari
NPM. 22071010348

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Senin....., tanggal 20 Juli 2020

Pembimbing

Dewan Penguji,
Ketua

Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Dessy Maeyangsari, S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

Anggota I

Waluyo S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

Anggota II

Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,
Kordinator Program Studi Hukum,

Maria Novita Anriyani S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"
Jawa Timur

Dr.Dra. Ertien Rining Nawaingsari, M.Si
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Inez Ayu Sekarsari
NPM : 22071010348
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari ditemukan indikasi plagiat dalam skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 Juni 2026

Penyusun,



Inez Ayu Sekarsari
NPM. 22071010348

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Sang Maha Segalanya, atas seluruh curahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul

“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Wilayah Darmo Hill Yang Tidak Dapat Memperpanjang Hak Guna Bangunan Oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1”.

Dalam penulisan Skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik pengajaran, bimbingan serta arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan Terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Ibu Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. Selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jawa Timur.
3. Ibu Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jawa Timur.
5. Ibu Maria Novita Apriyani S.H., M.H. Selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jawa Timur.
6. Bapak Hariyo Sulistiyantoro,S.H., M.M. Selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktunya, memberikan kritik dan saran serta pengarahan yang membuat penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini
7. Bapak/ Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran penting untuk penulis kedepannya.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen pengajar Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jawa Timur.

9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu dan memudahkan penulis dalam segala hal yang berkaitan dengan urusan administrasi.
10. Kedua orang tua tercinta penulis, yang senantiasa memberikan kasih sayang, cinta, doa, dukungan moral maupun material, motivasi, serta nasihat yang tiada henti kepada penulis. Terima kasih atas segala pengorbanan, kesabaran, dan ketulusan yang telah diberikan selama ini. Berbagai pelajaran dan pengalaman hidup yang diajarkan menjadi sumber inspirasi serta kekuatan bagi penulis untuk terus berjuang dan menyelesaikan Skripsi ini.
11. Seseorang lelaki yang telah hadir dalam perjalanan hidup penulis, terima kasih atas segala dukungan, perhatian, motivasi, dan waktu yang telah diberikan. Terima kasih telah menemani berbagai proses yang penulis lalui, membantu dalam penyusunan Skripsi ini, serta selalu meyakinkan penulis untuk tetap percaya pada kemampuan diri sendiri hingga mampu menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.
12. Zata Shafa, Aliya Dasa, Tasya Aprillia, dan Safaneira Annisa, selaku teman seperjuangan selama masa perkuliahan. Terima kasih atas kebersamaan, kerja sama, semangat, dukungan, serta berbagai momen berharga yang telah dilalui bersama. Kehadiran kalian menjadi bagian penting dalam perjalanan perkuliahan dan cerita perjuangan penulis hingga terselesaikannya Skripsi ini.
13. Erdila Santoso, Nessa Aulia, Annisa Ami, dan Acha selaku sahabat yang pertama kali penulis kenal sejak awal perkuliahan hingga saat ini. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, perhatian, serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan. Kehadiran kalian menjadi bagian yang sangat berarti dalam setiap proses, cerita, dan perjuangan penulis hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.
14. Sahabat-sahabat penulis sejak masa SMP hingga saat ini, yang telah menemani dan berjuang bersama melalui berbagai fase kehidupan, baik

dalam suka maupun duka. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, perhatian, dan persahabatan yang tulus selama ini. Kehadiran kalian menjadi tempat pulang untuk berbagi cerita, sumber semangat, serta salah satu motivasi terbesar yang menguatkan penulis dalam menyelesaikan penyusunan Skripsi ini.

15. Diri penulis sendiri, yang telah berjuang, bertahan, dan terus melangkah hingga sampai pada titik ini. Terima kasih karena tidak menyerah dalam menghadapi berbagai tantangan selama proses penyusunan Skripsi. Terima kasih telah berani bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai, tetap percaya pada kemampuan diri sendiri, serta terus berusaha memberikan yang terbaik hingga Skripsi ini dapat terselesaikan.
16. Seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan kontribusi selama proses penyusunan Skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuan, dukungan, masukan, serta doa yang diberikan sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna dan tidak luput dari berbagai kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik sebagai bahan evaluasi dan perbaikan di masa mendatang. Besar harapan penulis agar Skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi pihak-pihak yang memerlukan sebagai referensi dalam kajian yang sejenis.

Penulis

INTISARI

Nama : Inez Ayu Sekarsari
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 09 April 2004
NPM : 22071010348
Bidang/Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jalan Semampir Tengah III No. 24, Surabaya

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG HAK GUNA BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I

ABSTRAK : Penelitian ini dilatarbelakangi oleh sengketa pertanahan di kawasan Darmo Hill, Surabaya, yang mengakibatkan Kantor Pertanahan Surabaya I menangguk pelayan pertanahan, termasuk permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang diajukan oleh masyarakat. Penanggukan tersebut didasarkan pada klaim PT Pertamina (Persero) atas lahan seluas 220,4 hektar berdasarkan bekas hak Eigendom Verponding Nomor 1278. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan tindakan penolakan perpanjangan HGB oleh Kantor Pertanahan Surabaya I serta perlindungan hukum bagi pemegang HGB yang dirugikan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang didukung oleh studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan Kantor Pertanahan Surabaya I dalam menangguk pelayan perpanjangan HGB tidak memenuhi aspek legalitas prosedural dan substansial karena tidak didasarkan pada mekanisme pemblokiran yang sah serta hanya berlandaskan klaim sepihak yang belum berkekuatan hukum tetap. Tindakan tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Perlindungan hukum bagi pemegang HGB dapat ditempuh melalui upaya preventif dan represif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Sengketa Pertanahan, Perpanjangan HGB, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

This research is motivated by a land dispute in the Darmo Hill area Surabaya, which resulted in the Surabaya Land Office I suspending land services, including applications for the extension of Building Use Rights (HGB) submitted by the community. The suspension was based on PT Pertamina (Persero)'s claim to 220.4 hectares of land based on the former Eigendom Verponding Number 1278. This research aims to analyze the validity of the action of refusing the HGB extension by the Surabaya Land Office I and the legal protection for HGB holders who are harmed. This research is a normative legal research with a statutory approach and a conceptual approach supported by a literature study of primary and secondary legal materials. The results of the study indicate that the action of the Surabaya Land Office I in suspending the HGB extension service does not meet the procedural and substantial legal aspects because it is not based on a legitimate blocking mechanism and is only based on a unilateral claim that has not yet had permanent legal force. This action is contrary to the General Principles of Good Governance (AUPB). Legal protection for HGB holders can be achieved through preventive and repressive measures in accordance with statutory provisions.

Keywords: *Building Use Rights, Land Disputes, HGB Extension, Legal Protection.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN OROGINALITAS	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	14
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Keaslian Penelitian.....	7
1.6 Metode Penelitian.....	10
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	10
1.6.2 Pendekatan	11
1.6.3 Bahan Hukum	13
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	14
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	15
1.6.6 Sistematika Penulisan	15
1.7 Tinjauan Pustaka	17
1.7.1 Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum	17
1.7.2 Tinjauan Umum Teori Keadilan.....	18
1.7.3 Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan	19
1.7.4 Tinjauan Umum Mekanisme Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	24
1.7.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan.....	27

BAB II KEABSAHAN PENOLAKAN KANTOR PERTANAHAN SURABAYA 1 ATAS PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI WILAYAH DARMO HIL.....	30
2.1 Ketentuan Hukum Hak Guna Bangunan	30
2.1.1 Kronologi Sengketa.....	43
2.1.2 Dampak Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan	47
2.1.3 Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	49
2.2 Dasar Keabsahan Penolakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1	50
2.2.1 Analisis Keabsahan Penolakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan	58
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI WILAYAH DARMO HILL YANG TIDAK DAPAT MEMPERPANJANG HAK GUNA BANGUNAN OLEH KANTOR PERTANAHAN SURABAYA	62
3.1 Upaya Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk dapat Memperpanjang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	62
3.1.1 Perlindungan Hukum Preventif bagi Pemegang Hak Guna Bangunan	65
3.1.2 Perlindungan Hukum Represif bagi Pemegang Hak Guna Bangunan di Wilayah Darmo Hill	71
3.1.3 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan	76
BAB IV PENUTUP	79
4.1 Kesimpulan	79
4.2 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	82
LAMPIRAN.....	89

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	10
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat English Proficiency Test (EPT)	89
Lampiran 2. Transkrip Nilai	90
Lampiran 3. Persetujuan Ujian Skripsi Oleh Dosen Pembimbing.....	91
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing	92
Lampiran 5. Kartu Bimbingan	93
Lampiran 6. Formulir Persetujuan Judul.....	94
Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT	95
Lampiran 8. Bukti Kartu Rencana Studi	96
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang	97
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	98
Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin	99
Lampiran 12. Hasil Uji Turnitin Skripsi	100
Lampiran 13. LoA Artikel Jurnal	101
Lampiran 14. Hasil Turnitin Artikel Jurnal	102
Lampiran 15. Sertifikat Library Class.....	103
Lampiran 16. Bukti Pendaftaran Ujian Lesan.....	104
Lampiran 17. Lembar Revisi Dosen Penguji I.....	105
Lampiran 18. Lembar Revisi Dosen Penguji II	106
Lampiran 19. Lembar Revisi Dosen Penguji III	107