

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR
HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK
SENKETA**



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

Diajukan Oleh :

HANIF ABDI FIRDAUS

NPM. 21071010239

Kepada

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2025

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR
HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN
OBJEK SENGKETA**

Penelitian Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada hari Rabu tanggal 3 September 2025

Penyusun,



Hanif Abdi Firdaus
NPM. 21071010239

Menyetujui,
Dosen Pembimbing



Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M. H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,



Adhitya Widya Kartika S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN REVISI
SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR
HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK
SENKETA

Penyusun,



HANIF ABDI FIRDAUS

NPM. 21071010239

Skrripsi telah direvisi dan disetujui oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Selasa, tanggal 16 September 2025

Pembimbing



Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Dewan Penguji

1.

PANGGUNG HANDOKO S.H., S.Sos., M.M
NIP. 19660926 199203 1 001

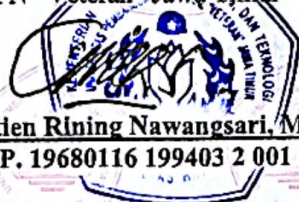
2.

Dr. TEDDY PRIMA ANGGRIAWAN
S.H., S.Sos., M.Kn., M.H., CLA.
NPT 17 1 19910425 045

3.

Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
UPN "Veteran" Jawa Timur



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

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum
UPN "Veteran" Jawa Timur

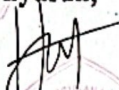


Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 1990011220 2012 2003

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR
HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK
SENKETA**

Penyusun,


HANIF ABDI FIRDAUS

NPM. 21071010239

Penelitian Skripsi telah dipertahankan oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Selasa, tanggal 16 September 2025

Pembimbing

Dewan Penguji

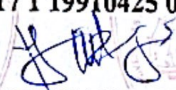

Dr. LINTANG YUDHANTAKAS.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

1. 
PANGGUNG HANDOKO S.H., S.Sos., M.M.
NIP. 19660926 199203 1 001

2.


Dr. TEDDY PRIMA ANGGRIAWAN
S.H., S.Sos., M.Kn., M.H., CLA.
NPT 17 1 19910425 045

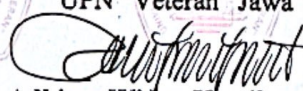
3.


Dr. LINTANG YUDHANTAKAS.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
UPN "Veteran" Jawa Timur


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

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum
UPN "Veteran" Jawa Timur


Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 1990011220 2012 2003

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Nama : Hanif Abdi Firdaus
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 13 September 2003
NPM : 21071010239
Bidang/Konsetrasi : Hukum Perdata
Alamat : Keputran 7/39

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, **“Perlindungan Hukum Terhadap Perbuatan Melanggar Hukum Pembongkaran Bangunan Yang Merupakan Objek Sengketa”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 3 September 2025



Hanif Abdi Firdaus
NPM. 21071010239

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hanif Abdi Firdaus
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 13 September 2003
NPM : 21071010239
Bidang/Konsetrasi : Hukum Perdata
Alamat : Keputran 7/39

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 ditulis 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 pada 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 siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 3 September 2025



Hanif Abdi Firdaus
21071010239

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur yang saya ucapkan terhadap kehadiran Allah SWT, berkat rahmat dan karunianya sehingga dalam penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu serta hasil yang baik. Dalam penyusunan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK SENGKETA”**

Tujuan utama dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi kewajiban sebagai mahasiswa berupa tugas akhir dalam ruang lingkup fakultas hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Di samping untuk memenuhi tugas akhir skripsi ini bertujuan untuk memberikan referensi terkait dengan penegakan hukum khususnya dalam ruang lingkup bidang keperdataan di wilayah kota Surabaya. Skripsi ini dapat terselesaikan dengan bantuan berupa dukungan moral dari dan juga bimbingan dari beberapa pihak yang turut membantu maka dalam kesempatan ini peneliti ingin memberikan ucapan terima kasih terhadap :

1. Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya pada saat pengerjaan skripsi ini;
2. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M. Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Bapak Eko Wahyudi, S. H., M. H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Aldira Maraditta C.P, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

5. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S. H., M. H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Ibu Adhitya Widya Kartika, S. H., M. H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
7. Dr. Lintang Yudhantaka S.H., M. H. Selaku Pembimbing Skripsi penulis yang terus memberikan bimbingan tiada henti terhadap penulis;
8. Bapak Harun Soepandji dan Ibu Wilujeng Jauharnani selaku orang tua penulis yang memberikan dukungan doa dan juga finansial yang menunjang keberlanjutan hidup dari penulis;
9. Kenny Frost Selaku teman baik penulis yang memberikan dukungan berupa hantaman moral kepada penulis ketika penulis sedang dalam kondisi terpuruk;
10. Adrian mulia wardana yang merupakan sahabat karib penulis sedari SMP yang memberikan dukungan moral berupa hiburan kepada penulis
11. Bima Prasetya yang merupakan sahabat karib penulis sedari SMP yang memberikan dukungan moral berupa hiburan kepada penulis;
12. Sholahudin Jagad Al-Ayoubi yang memberikan dukungan moral secara ekstrem kepada penulis berupa tekanan untuk segera menyelesaikan skripsi;
13. Muhammad Mayshafajar Kemas yang memberikan dukungan moral secara ekstrem kepada penulis berupa tekanan untuk segera menyelesaikan skripsi;
14. Seluruh rekanan Fakultas hukum yang turut andil bagian dalam penulisan Skripsi ini

Peneliti menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna. Dengan demikian, Peneliti membuka saran dan kritik agar skripsi ini dapat berguna Peneliti dan pihak lain yang membutuhkan.

Surabaya, April 2025

Penulis

INTISARI

Nama : Hanif Abdi Firdaus
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 13 September 2003
NPM : 21071010239
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK SENGKETA

ABSTRAK : Penelitian ini membahas mengenai upaya perlindungan hukum terhadap perbuatan melanggar hukum berupa pembongkaran bangunan dengan perspektif hukum keperdataan. Permasalahan ini merupakan hal serius untuk dibahas sebab dalam perbuatan melanggar hukum yang dilakukan terdapat variabel berupa pembongkaran objek sengketa yang melampaui kewenangan pengadilan berdasarkan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Berlandas dari pelanggaran tersebut perlu untuk adanya permasalahan hukum tersebut maka perlu adanya pendekatan konseptual guna menentukan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan secara materiil. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang dibarengi dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) sebagai acuan analisis dalam segi peraturan perundang-undangan dan (*Conseptual Aprroach*) sebagai analisis untuk menentukan upaya hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perkara ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam mengklasifikasikan kriteria perbuatan melanggar hukum guna menentukan ganti rugi yang seharusnya diberikan maka perlu untuk melihat pada unsur hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan. Pelaksanaan perlindungan hukum yang akan diterapkan akan lebih cepat dan efisien untuk terealisasi apabila para pihak menggunakan upaya hukum diluar pengadilan yakni alternatif penyelesaian sengketa (APS).

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Perbuatan Melanggar hukum, Ganti Rugi, Pembongkaran Objek Sengketa

ABSTRACT

This study discusses legal protection efforts against unlawful acts in the form of building demolition from a civil law perspective. This issue is a serious matter for discussion because the unlawful acts committed involve the demolition of disputed objects that exceed the authority of the court based on Law Number 48 of 2009 concerning Judicial Authority. Based on this violation, it is necessary to address the legal issue by adopting a conceptual approach to determine the legal measures that can be taken by the materially aggrieved party. This study uses a normative legal method combined with a statutory approach as a reference for analysis in terms of legislation and a conceptual approach as an analysis to determine the legal measures that can be taken in resolving this case. The results of the study indicate that in classifying the criteria for unlawful acts to determine the compensation that should be provided, it is necessary to consider the causal relationship between the act and the resulting loss. The implementation of legal protection will be faster and more efficient if the parties use legal remedies outside of court, namely alternative dispute resolution (APS).

Keyword : Legal Protection Efforts, Unlawful Act, Compensation, Demolition if Disputed Object

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN USULAN PENELITIAN UNTUK SKRIPSI...	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN REVISI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
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	6
1.6 Metode Penelitian.....	9
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum	9
1.6.2 Pendekatan (<i>approach</i>).....	9

1.6.3	Bahan Hukum (<i>legal resources</i>)	10
1.6.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.6.5	Analisis Bahan Hukum	13
1.6.6	Sistematika Penulisan	14
1.6.7	Waktu dan lokasi penelitian	16
1.6.8	Jadwal Penelitian	16
1.6.9	Biaya Penelitian	18
1.7	Tinjauan Pustaka	18
1.7.1	Tinjauan umum perbuatan melanggar hukum	18
1.7.2	Tinjauan Umum Tanggung Gugat	21
1.7.3	Tinjauan umum tanah	22
1.7.4	Tinjauan Umum Pendaftaran hak atas tanah	29
1.7.5	Tinjauan Umum rumah tinggal	33
1.7.6	Tinjauan Umum Pembongkaran	35
1.7.7	Tinjauan Umum Perlindungan Hukum	35
1.7.8	Tinjauan Umum Perjanjian	38

BAB II ANALISIS KRITERIA PERBUATAN MELANGGAR HUKUM

BERUPA PEMBONGKARAN BANGUNAN 44

2.1	Penerapan Konsep dan Teori Dalam Perbuatan Melanggar Hukum Pada Sengketa Pembongkaran Bangunan	44
2.2	Analisis Unsur Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Kegiatan Pembongkaran Bangunan	54

BAB III UPAYA HUKUM DALAM SENGKETA PEMBONGKARAN	
BANGUNAN SECARA SEPIHAK	62
3.1 Upaya Hukum Non Litigasi terhadap Pembongkaran Bangunan Secara Sepihak	
62	
3.2 Upaya Hukum Litigasi terhadap Pembongkaran Bangunan Secara Sepihak	74
BAB IV PENUTUP	82
4.1 Kesimpulan	82
4.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN.....	89

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu Berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Perbuatan Melanggar Hukum Pembongkaran Bangunan Yang Merupakan Objek Sengketa.	8
Tabel 2. Tabel Jadwal Penelitian	17
Tabel 3. Rincian Biaya Penelitian.....	18

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Lembar Persetujuan Skripsi	89
Lampiran 2: Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	90
Lampiran 3 : Form Ajuan Judul	91
Lampiran 4 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM	92
Lampiran 5 : Bukti Penyerahan Soft Cover Proposal Skripsi.....	93
Lampiran 6 : Sertifikat English Proficiency Test (EPT).....	94
Lampiran 7 : Sertifikat Library Class	95
Lampiran 8 : Transkrip	96
Lampiran 9 : Kartu Rencana Studi	97
Lampiran 10: Bukti Pembayaran UKT.....	98
Lampiran 11 : Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi	99
Lampiran 12 : Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	100
Lampiran 13 : Hasil Uji Turnitin Artikel Jurnal	101
Lampiran 14: Letter Of Acceptance (LOA) Artikel Jurnal.....	102
Lampiran 15: Kartu Bimbingan	103
Lampiran 16: Lembar Revisi.....	105