



**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM KASUS MAFIA TANAH DARI SUDUT
PANDANG HUKUM PERDATA NASIONAL (STUDI KASUS PERALIHAN
HAK ATAS TANAH KELUARGA NZ OLEH ASISTEN RUMAH TANGGA)**

NAMA : ALYA EMALIANA

NIM : 1910611176



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
PROGRAM STUDI S1 HUKUM**

2023



**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM KASUS MAFIA TANAH DARI
SUDUT PANDANG HUKUM PERDATA NASIONAL (STUDI KASUS
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KELUARGA NZ OLEH
ASISTEN RUMAH TANGGA)**

SKRIPSI

ALYA EMALIANA

1910611176

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN

JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI S1 HUKUM

2023



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM KASUS MAFIA TANAH DARI
SUDUT PANDANG HUKUM PERDATA NASIONAL (STUDI KASUS
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KELUARGA NZ OLEH ASISTEN
RUMAH TANGGA)**

ALYA EMALIANA

1910611176

Skripsi hukum ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1 – Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, Juni 2023

Mengetahui
Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

Abdul Kholiq, S.H., M.H.
NIP 199110132022031006

Menyetujui
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Taupiqqurahman, S.H., M.KN
NIP 198701022019031006



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Alya Emaliana
NPM : 1910611176
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Judul : Tanggung Jawab Hukum Dalam Kasus Mafia Tanah Dari Sudut Pandang Hukum Perdata Nasional (Studi Kasus Peralihan Hak Atas Tanah Keluarga NZ Oleh Asisten Rumah Tangga)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Dwi Aryanti R, S.H., M.H.

Sulastri, S.H., M.H.

Dr. Suherman, S.H., LL.M.

Taupiqqurahman, S.H., M.K.n

Abdul Kholiq, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 10 Juli 2023

BIODATA PENULIS



Nama : Alya Emaliana
Tempat/Tgl. Lahir : Depok / 28 November 2001
Jenis Kelamin : ~~Laki-Laki~~/Perempuan*)
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Radar Auri, Permata Puri Laguna blok C7 no. 7.
Mekarsari, Cimanggis, Depok, Jawa Barat.
No. Telpon : 081314366049
Email : alyae2811@gmail.com
Nama Orang Tua
a. Ayah : Sumardi Beben
b. Ibu : Emma Ratna Mardianawati

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDN Pekayon 18 Pagi (Lulus Th. 2013)
2. SMP : SMP Islam PB Soedirman (Lulus Th. 2016)
3. SMA : SMAN 98 Jakarta (Lulus Th. 2019)

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Anggota Tenaga Ahli Komisi Pengawasan IV Majelis Permusyawaratan Mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Periode 2021.
2. Kepala Badan Legislasi Majelis Permusyawaratan Mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Periode 2022.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Alya Emaliana

NIM : 1910611176

Tanggal : 23 Juni 2023

Tanda Tangan :  A.E.



Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Alya Emaliana

NIM/NPM : 1910611176

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : Tanggung Jawab Hukum Dalam Kasus Mafia Tanah Dari Sudut Pandang Hukum Perdata Nasional (Studi Kasus Peralihan Hak Atas Tanah Keluarga Nz Oleh Asisten Rumah Tangga)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan Bersedia mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 14 Juli 2023

Yang menyatakan,



Alya Emaliana

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan skema skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM KASUS MAFIA TANAH DARI SUDUT PANDANG HUKUM PERDATA NASIONAL (STUDI KASUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH KELUARGA NZ OLEH ASISTEN RUMAH TANGGA)”** sebagai syarat untuk menyelesaikan studi S1 Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis mendapat banyak dukungan serta bimbingan. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
2. Bapak Abdul Kholiq, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
3. Ibu Rosalia Dika Agustanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan membimbing penulis mulai dari awal kuliah hingga lulus di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
4. Bapak Taupiqurrahman, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang sudah membantu, membimbing, serta memberikan saran kepada penulis mulai dari awal penyusunan skripsi sampai akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta atas segala bimbingan dan pengajarannya sehingga penulis mendapatkan banyak sekali ilmu selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
6. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang sudah membantu dan membimbing penulis selama berkuliah.
7. Kedua orang tua penulis yang telah memberikan doa dan mendukung baik secara moral dan materil kepada penulis selama menyelesaikan skripsi. Keempat kakak penulis yang telah memberikan doa, motivasi, dukungan, selalu menemani dan menjadi tempat penulis untuk berkeluh kesah. Serta kedua

keponakan penulis yang selalu menjadi hiburan di tengah-tengah proses penulisan skripsi ini.

8. Tiara dan sari selaku teman dekat penulis sejak Sekolah Menengah Atas yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis, serta menjadi tempat penulis untuk bercerita.
9. Tasya, Adit, Khalid, Nadia, Ghatfhan, dan David selaku teman dekat penulis mulai dari awal kuliah hingga sekarang yang telah banyak membantu penulis, memberikan dukungan, serta motivasi kepada penulis.
10. Rekan-rekan Komisi IV Majelis Permusyawaratan Mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta periode 2021 yang sudah penulis anggap sebagai kakak yang telah mengajarkan banyak pengalaman kepada penulis dan memberikan saran serta motivasi mengenai Tugas Akhir.
11. Rani, Davina, Feyza, Aya, Raihan, Arif, Raka, Alfi, dan Rafa selaku teman serta rekan penulis pada Badan Legislasi Majelis Permusyawaratan Mahasiswa Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta periode 2022 yang sudah memberikan dukungan, menjadi tempat penulis untuk berkeluh kesah, mewarnai hari-hari penulis, serta memberikan penulis banyak sekali pengalaman baik di dalam organisasi maupun diluar organisasi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih tidak sempurna dan terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca guna menyempurnakan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir yang penulis buat dapat memberikan manfaat dan wawasan mengenai hukum kepada para pembaca baik di dalam maupun di luar Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Jakarta, Juni 2023

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alya Emaliana', with the initials 'A-E' written to the right of the signature.

Alya Emaliana

NIM. 1910611176

ABSTRAK

Tujuan penulis membuat penelitian ini antara lain untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab hukum terhadap kasus mafia tanah dari sudut pandang hukum perdata dan juga untuk mengetahui upaya yang harus dilakukan dalam pengembalian kepemilikan yang sudah dialihkan ke pihak lain oleh mafia tanah. Penelitian ini memakai jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Dalam mengatasi kasus mafia tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. BPN juga membentuk Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah serta membentuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam kasus yang penulis pakai dalam penelitian ini yaitu kasus Keluarga NZ, diperlukan gugatan perdata dalam pengembalian kepemilikan yaitu sertifikat tanah yang sudah berbalik nama kepada pihak lain. Dalam gugatan tersebut, NZ harus bisa membuktikan hak yang ia dalilkan atau biasa disebut dengan asas *actory in cumbit probatio*.

Kata Kunci : Tanggung Jawab Hukum, Mafia Tanah, Pengembalian Kepemilikan.

ABSTRACT

*The purpose of the authors in conducting this research is to find out how legal responsibility is for land mafia cases from the perspective of civil law and also to find out the efforts that must be made in returning ownership that has been transferred to other parties by the land mafia. This research uses a normative juridical research type using a statutory approach and a case approach. In dealing with land mafia cases, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency issued Technical Instructions Number 01/JUKNIS/D.VII/2018 concerning Prevention and Eradication of Land Mafia. The National Land Agency has also formed a Task Force for the Prevention and Eradication of the Land Mafia and a Complete Systematic Land Registration program. In the case that the author uses in this study, namely the NZ family case, a civil lawsuit is required in returning ownership, namely land certificates that have changed their names to other parties. In the lawsuit, NZ must be able to prove the rights that it argues for or what is commonly known as the principle of *actory in cumbit probatio*.*

Keywords : *Legal Responsibility, Land Mafia, Return of Ownership*

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
BIODATA PENULIS	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup Penelitian	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (<i>Literature Review</i>)	12
B. Tinjauan Teori.....	15
BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN	19
A. Sertifikat Tanah Diagunkan ke Bank Tanpa Sepengetahuan Pemilik Asli.	19
B. Peralihan Hak Atas Tanah Secara Tidak Sah atau Melawan Hukum	21
C. Keterlibatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Dokumen Tanah.....	24
BAB IV PEMBAHASAN	27
A. Tanggung Jawab Hukum Terhadap Kasus Mafia Tanah Dari Sudut Pandang Hukum Perdata.	27
B. Upaya Hukum Yang Harus Dilakukan Oleh NZ Dalam Pengembalian Kepemilikan Yang Sudah Beralih Ke Pihak Ketiga.	45
BAB V PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran.....	53
Daftar Pustaka	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kartu Monitoring Bimbingan Tugas Akhir	59
Lampiran 2. Bukti Cek Turnitin	61
Lampiran 3. Berita Acara Hasil Ujian.....	62