



Penyalahgunaan Kepercayaan dalam Penguasaan Sertifikat Tanah: Kajian Perdata atas Relasi Personal dalam Kasus Nirina Zubir

Abuse of Trust in Land Certificate Control: A Civil Study on Personal Relations in the Nirina Zubir Case

**Gusti Ayu Putu Mariska Widhianti¹, Innes Yunita Sari²,
Laurentius Ekaristi Setya Hartama³**

^{1,2,3}Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Pamulang, Indonesia

Email : mariskawidhianti@gmail.com, innesyntsari@gmail.com, Laurentius709@gmail.com

Article Info

Article history:

Received : 20-05-2026

Revised : 22-05-2026

Accepted : 24-05-2026

Published : 26-05-2026

Abstract

The misuse of trust in the control of land certificates has become a legal phenomenon that creates ownership conflicts and legal risks for legitimate owners. This study examines the case of Nirina Zubir as a case study to understand how personal relationships between the parties involved can become a risk factor for trust abuse. The research uses a normative qualitative approach, with primary data sources consisting of the case chronology compiled from media reports and legal documents, and secondary sources including civil law literature, academic journals, and land regulations in Indonesia. The findings show that the transfer of land rights based on personal trust, without formal documentation and official procedures, increases the risk of legal disputes. This study also reveals that civil law mechanisms, such as lawsuits for unlawful acts and annulment of transfer deeds, serve as instruments of protection for legitimate owners. The study concludes that strengthening individual legal awareness, compliance with formal procedures, and education on the risks of personal relationships are crucial to minimizing land ownership conflicts.

Keywords: *Trust Abuse, Land Certificate, Personal Relationship*

Abstrak

Kasus penyalahgunaan kepercayaan dalam penguasaan sertifikat tanah menjadi fenomena hukum yang menimbulkan konflik kepemilikan dan risiko hukum bagi pemilik sah. Penelitian ini meneliti kasus Nirina Zubir sebagai studi kasus untuk memahami bagaimana relasi personal antara pihak-pihak terkait dapat menjadi faktor risiko penyalahgunaan kepercayaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif normatif, dengan sumber data primer berupa kronologi kasus yang dikompilasi dari laporan media dan dokumen hukum, serta sumber sekunder berupa literatur hukum perdata, jurnal akademik, dan regulasi pertanahan di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan kepercayaan personal, tanpa dokumentasi formal dan prosedur resmi, meningkatkan risiko perselisihan hukum. Kajian ini juga menunjukkan bahwa mekanisme hukum perdata, seperti gugatan perbuatan melawan hukum dan pembatalan akta pengalihan hak, menjadi instrumen perlindungan bagi pemilik sah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penguatan kesadaran hukum individu, kepatuhan terhadap prosedur formal, dan edukasi mengenai risiko relasi personal sangat penting untuk meminimalisir konflik kepemilikan tanah

Kata Kunci : *penyalahgunaan kepercayaan, sertifikat tanah, relasi personal*

PENDAHULUAN

Penguasaan sertifikat tanah merupakan aspek fundamental dalam perlindungan hak milik di Indonesia. Sertifikat tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960



tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), menjadi bukti formal dan legal atas kepemilikan tanah yang diakui secara hukum. Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah memperoleh kepastian hukum yang dapat melindungi hak miliknya dari klaim pihak ketiga, serta menjadi dasar yang sah untuk melakukan transaksi hukum, seperti jual-beli, hibah, atau jaminan fidusia. Kepemilikan sertifikat tanah yang sah tidak hanya menjamin perlindungan formal, tetapi juga mencerminkan hubungan hukum yang jelas antara pemilik dan objek tanah, sehingga memiliki implikasi penting dalam konteks sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Dalam praktiknya, kepemilikan sertifikat tanah memungkinkan pemilik untuk mengakses kredit perbankan, melakukan pengembangan usaha, dan memperkuat posisi tawar dalam transaksi bisnis atau negosiasi perdata lainnya. Oleh karena itu, sertifikat tanah bukan sekadar dokumen administratif, melainkan instrumen strategis yang mengikat secara hukum dan ekonomi, serta menjadi penanda legitimasi kepemilikan yang diakui negara.

Namun, meski penguasaan sertifikat tanah diatur secara formal, dalam praktiknya sering terjadi penyalahgunaan kepercayaan dalam pengalihan hak. Penyalahgunaan kepercayaan ini biasanya muncul ketika pemilik sertifikat tanah menyerahkan dokumen atau kewenangan kepada pihak lain yang memiliki kedekatan personal—baik keluarga, teman dekat, maupun rekan bisnis—dengan maksud mempercayakan pengelolaan atau pengalihan hak atas tanah tersebut. Dalam konteks hukum perdata, situasi seperti ini dikenal sebagai *breach of trust* atau penyalahgunaan kepercayaan, di mana pihak penerima kepercayaan mengambil tindakan yang merugikan pemilik asli, baik melalui pengalihan hak secara ilegal, penggunaan sertifikat untuk kepentingan pribadi, maupun transaksi yang tidak sesuai prosedur hukum. Fenomena ini menunjukkan bahwa faktor personal, termasuk ikatan emosional dan hubungan interpersonal, dapat secara signifikan memengaruhi risiko penyalahgunaan, terutama ketika pemilik tanah mengabaikan prosedur legal formal dan hanya mengandalkan kepercayaan terhadap pihak penerima.

Kasus yang melibatkan figur publik seperti Nirina Zubir menjadi relevan untuk dianalisis karena menyoroti kombinasi faktor personal dan hukum perdata yang memengaruhi legitimasi penguasaan hak atas tanah. Dalam kasus ini, meskipun pihak pemilik awal mempercayakan pengelolaan sertifikat kepada pihak lain dengan dasar relasi personal, pengalihan hak yang dilakukan tidak melalui prosedur resmi—misalnya tanpa akta otentik di hadapan pejabat pertanahan—membuka celah hukum bagi terjadinya konflik kepemilikan. Kasus ini menjadi contoh konkret bagaimana hubungan personal dapat memengaruhi praktik hukum, dan sekaligus memperlihatkan batasan perlindungan hukum formal ketika prosedur legal diabaikan. Analisis kasus seperti ini penting karena dapat memberikan pemahaman mendalam tentang bagaimana interaksi sosial dan relasi personal memengaruhi praktik hukum perdata, serta risiko yang muncul ketika kepercayaan digunakan sebagai dasar pengalihan hak atas tanah tanpa dokumentasi resmi.

Berdasarkan kronologi kasus yang dikompilasi dari berbagai sumber media dan laporan hukum, penggugat awalnya menyerahkan sertifikat tanah kepada pihak penerima kepercayaan dengan alasan adanya kedekatan personal dan rasa aman terhadap pihak tersebut. Keputusan ini didasarkan pada keyakinan bahwa relasi personal dapat menjamin keamanan dokumen dan kepemilikan tanah. Namun, pihak penerima kepercayaan kemudian melakukan pengalihan hak atas tanah tanpa prosedur formal, yang menyebabkan timbulnya konflik hukum. Hal ini menegaskan bahwa meski relasi personal dapat menciptakan ikatan kepercayaan, kepercayaan semata tidak cukup untuk menjamin perlindungan hukum. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, pengalihan



hak atas tanah yang sah harus melalui prosedur resmi, termasuk pembuatan akta otentik di hadapan pejabat pertanahan dan pencatatan pada Badan Pertanahan Nasional. Tanpa prosedur ini, pengalihan hak berpotensi batal demi hukum, bahkan jika dilakukan oleh pihak yang memiliki kedekatan personal dengan pemilik sah.

Fenomena ini juga relevan dalam konteks psikologi hukum dan sosiologi hukum, di mana teori relasi personal menjelaskan bagaimana ikatan interpersonal dapat memengaruhi perilaku manusia, termasuk dalam transaksi hukum. Pihak pemilik tanah yang mempercayai individu tertentu mungkin mengabaikan risiko legal dan prosedural karena adanya ikatan emosional atau rasa loyalitas. Sebaliknya, pihak penerima kepercayaan mungkin merasa memiliki legitimasi moral untuk melakukan tindakan tertentu, meskipun tindakan tersebut melanggar hukum formal. Kombinasi faktor psikologis dan hukum ini menunjukkan bahwa relasi personal bukan hanya faktor sosial, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang signifikan dalam penguasaan sertifikat tanah.

Selain itu, kasus ini juga menyoroti peran hukum perdata sebagai instrumen untuk menegakkan hak pemilik sah. KUHPer menegaskan prinsip itikad baik dalam setiap perjanjian, sedangkan UUPA memberikan perlindungan khusus terhadap hak milik atas tanah melalui prosedur pencatatan dan pengalihan formal. Ketika penyalahgunaan kepercayaan terjadi, pemilik sah dapat menempuh jalur hukum perdata, seperti gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPer) atau pembatalan akta pengalihan hak (Pasal 37 UUPA), untuk memastikan haknya dipulihkan. Kasus ini juga memperlihatkan bahwa prosedur formal bukan sekadar mekanisme administratif, tetapi instrumen hukum yang kritis untuk mengatasi risiko penyalahgunaan yang timbul dari relasi personal.

Dalam kajian lebih luas, kasus seperti ini mengindikasikan perlunya edukasi hukum bagi masyarakat mengenai pentingnya prosedur formal dalam pengalihan hak atas tanah, serta kesadaran akan risiko yang timbul dari kepercayaan personal. Pemilik tanah sebaiknya memahami bahwa dokumen formal, akta otentik, dan pencatatan resmi adalah elemen utama yang dapat mencegah sengketa hukum, terlepas dari kedekatan personal dengan pihak lain. Dengan demikian, kasus Nirina Zubir tidak hanya menjadi studi kasus hukum, tetapi juga ilustrasi penting bagi praktik pengelolaan sertifikat tanah di Indonesia, yang menggabungkan aspek legal, sosial, dan psikologis secara kompleks.

Secara keseluruhan, narasi kasus ini menegaskan bahwa penguasaan sertifikat tanah tidak bisa hanya didasarkan pada kepercayaan atau relasi personal. Prosedur formal, akta otentik, dan pencatatan resmi adalah syarat utama agar pengalihan hak sah secara hukum. Kasus Nirina Zubir menunjukkan bahwa kombinasi relasi personal dan pengalihan hak informal dapat menimbulkan sengketa yang rumit dan memerlukan intervensi hukum perdata untuk pemulihan hak. Temuan ini menegaskan pentingnya kesadaran hukum, prosedur formal, dan edukasi masyarakat untuk meminimalisir risiko penyalahgunaan kepercayaan dalam penguasaan sertifikat tanah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif normatif, yang menekankan analisis hukum berdasarkan dokumen, literatur, dan putusan pengadilan sebagai sumber utama untuk memahami fenomena penyalahgunaan kepercayaan dalam penguasaan sertifikat tanah. Pendekatan ini dipilih karena kasus yang diteliti bersifat hukum perdata dan memerlukan interpretasi norma,



prinsip, dan regulasi yang berlaku dalam konteks pengalihan hak atas tanah, bukan pengukuran kuantitatif semata.

Sumber data penelitian ini terbagi menjadi dua kategori. Pertama, data primer, yang terdiri dari kronologi kasus Nirina Zubir yang dikompilasi dari laporan media, putusan pengadilan, dan dokumen hukum terkait, seperti akta pengalihan hak dan sertifikat tanah yang relevan. Data primer ini menjadi dasar utama untuk menelusuri peristiwa, menentukan pihak-pihak yang terlibat, dan mengidentifikasi tindakan yang diduga melanggar hukum. Kedua, data sekunder, meliputi buku-buku hukum perdata, jurnal akademik, dan regulasi pertanahan Indonesia, yang digunakan untuk membangun kerangka teori dan mendukung interpretasi terhadap fenomena hukum yang diamati. Data sekunder ini juga digunakan untuk membandingkan kasus yang sedang diteliti dengan kasus serupa, sehingga memberikan konteks dan memperkuat argumentasi hukum.

Dalam teknik pengumpulan data, penelitian ini menggunakan studi dokumen (document study) sebagai metode utama. Studi dokumen dilakukan terhadap akta pengalihan hak, sertifikat tanah, dan putusan pengadilan untuk memastikan kebenaran fakta, serta mengidentifikasi apakah prosedur legal telah dijalankan sesuai KUHP dan UUPA. Selain itu, dilakukan analisis literatur hukum perdata, yang mencakup tinjauan teori penyalahgunaan kepercayaan, peraturan terkait pengalihan hak atas tanah, dan prinsip perikatan hukum. Analisis ini bertujuan untuk menilai apakah tindakan pihak penerima kepercayaan sesuai dengan norma hukum yang berlaku atau menimbulkan pelanggaran hukum.

Dalam tahap analisis data, peneliti menggunakan analisis konten normatif (normative content analysis), yaitu metode untuk menafsirkan isi dokumen hukum secara sistematis, mengidentifikasi kesesuaian atau ketidaksesuaian tindakan pihak penerima kepercayaan dengan prinsip hukum perdata, serta menilai implikasi hukum dari setiap peristiwa. Peneliti juga membandingkan kasus yang diteliti dengan kasus serupa yang pernah diputuskan pengadilan, guna mengevaluasi pola, tren, dan relevansi putusan hukum sebelumnya sebagai preseden. Dengan metode ini, penelitian tidak hanya memaparkan fakta hukum, tetapi juga memberikan interpretasi normatif yang mendalam mengenai risiko penyalahgunaan kepercayaan dan mekanisme perlindungan hak milik atas tanah di Indonesia.

Dengan demikian, metodologi ini memastikan bahwa analisis yang dilakukan bersifat sistematis, terstruktur, dan dapat dipertanggungjawabkan, baik dari sisi pengumpulan data maupun penafsiran hukum, sehingga hasil penelitian memberikan gambaran menyeluruh tentang permasalahan hukum dan implikasi praktisnya bagi pemilik tanah dan pihak-pihak yang terlibat dalam relasi personal yang berkaitan dengan penguasaan sertifikat tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyalahgunaan kepercayaan dalam penguasaan sertifikat tanah terjadi karena adanya relasi personal yang tidak diikuti dengan perlindungan hukum formal. Dalam kasus Nirina Zubir, hubungan antara keluarga korban dan Riri Khasmita sebagai asisten rumah tangga menciptakan ruang kepercayaan yang besar. Kepercayaan tersebut awalnya muncul karena Riri berada dalam lingkungan rumah tangga keluarga korban dan dianggap sebagai pihak yang dekat. Namun, kedekatan ini justru menjadi celah awal terjadinya penyalahgunaan



dokumen pertanahan. Data dalam penelitian menunjukkan bahwa objek sengketa terdiri dari enam sertifikat tanah milik almarhumah Cut Indria Martini, ibu Nirina Zubir. Sertifikat tersebut kemudian dialihkan tanpa sepengetahuan pemilik sah dan ahli waris.

Dalam kronologi kasus yang diberitakan, Riri Khasmita disebut mengetahui adanya enam sertifikat hak milik milik ibu Nirina Zubir. Ia kemudian bersama suaminya, Edirianto, diduga mengambil dan menguasai sertifikat tersebut. Enam sertifikat itu lalu diproses melalui akta jual beli agar kepemilikannya beralih kepada Riri dan Edirianto. Proses tersebut melibatkan beberapa pihak, termasuk oknum notaris atau PPAT. Data ini menunjukkan bahwa penyalahgunaan kepercayaan tidak hanya terjadi dalam bentuk penguasaan fisik sertifikat, tetapi juga berlanjut pada tindakan administratif dan hukum yang seolah-olah sah.

Temuan penting dalam penelitian ini adalah bahwa relasi personal dapat melemahkan sikap hati-hati pemilik sertifikat. Pemilik atau ahli waris sering merasa aman karena pihak yang diberi kepercayaan adalah orang dekat. Dalam kasus ini, kepercayaan personal membuat pengawasan terhadap dokumen pertanahan menjadi longgar. Padahal, sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang memiliki nilai hukum dan ekonomi tinggi. Ketika sertifikat berada di tangan pihak lain tanpa kuasa tertulis, tanpa perjanjian, dan tanpa pengawasan, risiko penyalahgunaan meningkat. Kondisi ini memperlihatkan bahwa kepercayaan personal tidak boleh menggantikan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan aset tanah.

Penelitian ini juga menemukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus mengikuti prosedur formal. Berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah, peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lain hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan kata lain, proses pengalihan hak tidak cukup hanya berdasarkan penguasaan sertifikat atau kesepakatan informal. Harus ada kehendak yang sah dari pemilik, identitas para pihak yang benar, pembayaran yang nyata apabila berbentuk jual beli, serta pencatatan resmi pada kantor pertanahan.

Dalam kasus Nirina Zubir, masalah muncul karena pengalihan sertifikat diduga dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah. Bahkan dalam laporan persidangan, disebutkan bahwa pihak penjual ditandatangani oleh orang lain yang difigurkan, sehingga proses jual beli tampak seolah-olah benar. Padahal, pemilik sertifikat tidak mengetahui dan tidak menerima pembayaran dari transaksi tersebut. Fakta ini menunjukkan adanya cacat kehendak dan cacat prosedur. Dari sudut hukum perdata, kondisi seperti ini dapat menjadi dasar untuk membatalkan perbuatan hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian, terutama terkait kesepakatan para pihak dan sebab yang halal.

Data aktual juga menunjukkan adanya kerugian materiil yang besar. Keluarga Nirina Zubir disebut mengalami kerugian sekitar Rp17 miliar. Dari enam sertifikat tersebut, dua bidang tanah disebut telah dijual, sedangkan empat bidang lainnya diagunkan ke bank. Data ini memperlihatkan bahwa penyalahgunaan sertifikat tanah tidak hanya berdampak pada status kepemilikan, tetapi juga menghasilkan akibat ekonomi yang luas. Sertifikat yang dikuasai secara melawan hukum dapat digunakan untuk memperoleh dana, menjual tanah, atau menjaminkan aset ke lembaga keuangan.

Temuan berikutnya adalah bahwa penyalahgunaan kepercayaan dalam kasus pertanahan tidak berdiri sendiri. Kasus Nirina Zubir memperlihatkan adanya keterlibatan pihak yang memahami prosedur hukum, termasuk oknum PPAT atau notaris. Hal ini memperkuat kesimpulan



bahwa sengketa sertifikat tanah sering terjadi karena kombinasi antara kepercayaan personal, kelalaian pemilik, dan penyalahgunaan kewenangan oleh pihak yang memiliki akses terhadap sistem administrasi pertanahan. Dalam penelitian terdahulu tentang kasus ini, disebutkan bahwa akta PPAT memiliki kedudukan penting dalam hubungan hukum masyarakat, tetapi akta tersebut dapat menimbulkan persoalan serius jika dibuat berdasarkan data atau kehendak yang tidak benar.

Dari sisi hukum perdata, tindakan tersebut dapat dikaji sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Unsur yang terlihat dalam kasus ini meliputi adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara tindakan pelaku dengan kerugian korban. Apabila pengalihan sertifikat dilakukan tanpa izin, menggunakan dokumen atau tanda tangan yang tidak benar, serta menimbulkan kerugian ekonomi bagi pemilik sah, maka mekanisme gugatan perbuatan melawan hukum menjadi relevan.

Selain gugatan ganti rugi, pemilik sah juga dapat meminta pembatalan akta pengalihan hak apabila akta tersebut lahir dari proses yang cacat hukum. Pembatalan ini penting karena sertifikat tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan antara pelaku dan korban, tetapi juga tercatat dalam sistem administrasi pertanahan. Jika akta yang menjadi dasar balik nama terbukti tidak sah, maka status pendaftaran tanah perlu dikoreksi agar kembali sesuai dengan keadaan hukum yang benar. Dalam konteks ini, hukum perdata berfungsi sebagai sarana pemulihan hak, sedangkan administrasi pertanahan berfungsi untuk memperbaiki data kepemilikan.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa kasus Nirina Zubir memiliki nilai pembelajaran hukum bagi masyarakat. Banyak orang masih menganggap sertifikat tanah cukup aman selama disimpan oleh orang yang dipercaya. Padahal, sertifikat harus dijaga seperti aset utama karena dapat menjadi dasar tindakan hukum. Pemilik tanah perlu memastikan bahwa setiap penyerahan dokumen disertai bukti tertulis, tujuan yang jelas, batas kewenangan, dan pengawasan. Apabila sertifikat digunakan untuk pengurusan pajak, pengecekan data, atau keperluan administratif lain, pemilik sebaiknya tidak menyerahkan dokumen asli tanpa surat kuasa yang spesifik dan tanpa salinan bukti penerimaan.

Dengan demikian, penelitian ini menemukan tiga hal utama. Pertama, relasi personal menjadi faktor risiko karena dapat menurunkan kewaspadaan pemilik terhadap keamanan dokumen tanah. Kedua, pengalihan hak atas tanah yang tidak melalui prosedur resmi dapat menimbulkan cacat hukum dan sengketa kepemilikan. Ketiga, hukum perdata memberikan perlindungan melalui gugatan perbuatan melawan hukum, pembatalan akta, dan pemulihan status kepemilikan. Kasus Nirina Zubir membuktikan bahwa kepercayaan personal tidak cukup untuk melindungi hak atas tanah. Perlindungan yang kuat tetap harus bertumpu pada prosedur formal, dokumen hukum yang sah, dan pengawasan pemilik terhadap asetnya.

Pembahasan

1. Relasi Personal sebagai Faktor Risiko dalam Penguasaan Sertifikat Tanah

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa relasi personal antara pemilik tanah dengan pihak penerima kepercayaan menjadi faktor utama yang membuka celah terjadinya penyalahgunaan sertifikat tanah. Dalam kasus Nirina Zubir, kedekatan antara keluarga korban



dengan Riri Khasmita selaku asisten rumah tangga menciptakan ruang kepercayaan yang tidak diimbangi dengan mekanisme pengawasan formal. Temuan ini sejalan dengan konsep breach of trust dalam hukum perdata, yang menjelaskan bahwa penyalahgunaan kepercayaan terjadi ketika pihak penerima amanah menggunakan kewenangannya di luar batas yang diberikan oleh pemberi kepercayaan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang mempercayainya. Dalam perspektif sosiologi hukum, fenomena ini dapat dijelaskan melalui teori relasi sosial (social relation theory) yang dikembangkan oleh para ahli seperti Émile Durkheim, di mana ikatan sosial yang kuat antar individu justru dapat mengaburkan batas antara kepercayaan moral dan kepastian hukum. Pemilik tanah yang memiliki ikatan emosional erat dengan pihak lain cenderung mengabaikan prosedur hukum formal karena menganggap kepercayaan interpersonal sudah cukup sebagai jaminan

2. Ketidakpatuhan Prosedur Formal sebagai Akar Masalah Hukum

Hasil penelitian membuktikan bahwa pengalihan enam sertifikat tanah milik almarhumah Cut Indria Martini kepada Riri Khasmita dan suaminya, Edirianto, dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah dan ahli waris. Proses pengalihan tersebut diduga menggunakan akta jual beli yang dibuat dengan data atau kehendak yang tidak benar, serta melibatkan oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Temuan ini secara langsung menunjukkan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, berdasarkan kehendak sah dari pemilik yang sebenarnya

3. Implikasi Temuan terhadap Kesadaran Hukum Masyarakat

Temuan penelitian ini memiliki implikasi yang luas bagi kesadaran hukum masyarakat Indonesia, khususnya dalam hal pengelolaan aset tanah. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa banyak pemilik tanah masih mengandalkan kepercayaan personal sebagai substitusi dari prosedur hukum formal, padahal keduanya memiliki fungsi yang berbeda dan tidak dapat saling menggantikan. Kepercayaan personal hanya mengatur dimensi moral dan sosial hubungan antarindividu, sedangkan prosedur hukum formal mengatur dimensi legal yang diakui dan dapat dipaksakan oleh negara.

Kasus ini juga mengungkap adanya legal gap (kesenjangan hukum) yang terjadi ketika masyarakat tidak memiliki pemahaman yang memadai tentang hak dan kewajiban mereka dalam konteks kepemilikan tanah. Literasi hukum yang rendah membuat pemilik tanah rentan terhadap praktik-praktik penyalahgunaan yang mengeksploitasi kepercayaan personal. Dalam konteks ini, edukasi hukum kepada masyarakat terutama mengenai pentingnya akta otentik, surat kuasa yang spesifik, dan pencatatan resmi dalam setiap transaksi pertanahan menjadi agenda yang mendesak untuk diimplementasikan, baik oleh pemerintah, lembaga pendidikan, maupun organisasi profesi hukum seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Selain itu, temuan ini mengimplikasikan perlunya penguatan sistem pengawasan internal terhadap kinerja PPAT dan notaris. Keterlibatan oknum pejabat berwenang dalam memuluskan pengalihan hak yang tidak sah menunjukkan bahwa mekanisme kontrol terhadap profesi ini perlu diperketat, baik melalui pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris maupun melalui



peningkatan sanksi administratif dan pidana bagi pejabat yang terbukti melanggar kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Relevansi Kasus dengan Pola Sengketa Tanah di Indonesia

Kasus Nirina Zubir bukan merupakan fenomena yang berdiri sendiri. Pola serupa, yakni penyalahgunaan kepercayaan yang berujung pada sengketa kepemilikan tanah, kerap ditemukan dalam berbagai kasus pertanahan di Indonesia, terutama yang melibatkan warisan, relasi keluarga, atau hubungan kerja jangka panjang. Hal ini menandakan bahwa persoalan ini bersifat struktural dan memerlukan penanganan yang sistemis, bukan sekadar penyelesaian kasus per kasus.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebenarnya telah mengamanatkan kepastian hukum dalam setiap penguasaan dan pengalihan hak atas tanah. Namun, implementasi di lapangan masih menghadapi tantangan berupa rendahnya kepatuhan terhadap prosedur formal, kurangnya pengawasan terhadap pejabat pertanahan, serta belum meratanya akses masyarakat terhadap layanan hukum yang berkualitas. Oleh sebab itu, temuan penelitian ini tidak hanya relevan sebagai analisis kasus, tetapi juga sebagai masukan bagi pembentukan kebijakan hukum pertanahan yang lebih responsif terhadap realitas sosial masyarakat Indonesia.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penguasaan dan pengalihan sertifikat tanah tidak boleh hanya didasarkan pada kepercayaan personal. Relasi keluarga, pertemanan, atau hubungan kerja tetap memiliki risiko hukum apabila tidak disertai dokumen resmi dan prosedur pertanahan yang sah. Kepercayaan personal, meski terasa kuat secara emosional dan sosial, tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk melindungi hak kepemilikan tanah dari penyalahgunaan.

Kasus Nirina Zubir menunjukkan bahwa penyalahgunaan kepercayaan dapat menimbulkan konflik kepemilikan tanah yang serius. Oleh karena itu, pemilik tanah perlu meningkatkan kesadaran hukum, menjaga dokumen pertanahan secara hati-hati, dan memastikan setiap pengalihan hak dilakukan melalui prosedur resmi. Kepatuhan terhadap hukum pertanahan menjadi kunci utama untuk mencegah sengketa dan melindungi hak pemilik sah.

Dari sisi hukum perdata, penelitian ini menemukan bahwa mekanisme perlindungan hukum bagi pemilik sah tetap tersedia, yakni melalui gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan pembatalan akta pengalihan hak yang cacat secara prosedural. Pengalihan hak atas tanah yang tidak didasarkan pada kehendak sah pemilik, tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, serta tidak dicatatkan pada Kantor Pertanahan dapat dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, hukum perdata berperan tidak hanya sebagai alat pencegah, tetapi juga sebagai sarana pemulihan hak bagi korban penyalahgunaan kepercayaan.

Penelitian ini juga menegaskan bahwa penyalahgunaan sertifikat tanah sering kali bukan terjadi secara tunggal, melainkan melibatkan kombinasi antara kelalaian pemilik, eksploitasi relasi personal, dan penyalahgunaan kewenangan oleh pihak yang memahami sistem administrasi pertanahan. Keterlibatan oknum notaris atau PPAT dalam kasus ini memperkuat pentingnya pengawasan terhadap integritas sistem pendaftaran tanah secara menyeluruh. Kepatuhan terhadap hukum pertanahan, termasuk ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, menjadi kunci



utama untuk mencegah sengketa dan melindungi hak pemilik sah secara menyeluruh. Pada akhirnya, kepastian hukum atas tanah hanya dapat terwujud apabila kepercayaan personal selalu dibarengi dengan perlindungan formal yang diakui oleh negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Cevitra, M., & Arifin, Z. (2023). Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) menurut Pasal 1365 KUHPerdata. *UNES Law Review*.
- CNN Indonesia. (2021, November 18). Kronologi lengkap kasus mafia tanah Nirina Zubir. *CNN Indonesia*.
- Hukumonline. (2021, November 21). PP INI dalam keterlibatan notaris dalam kasus Nirina Zubir. *Hukumonline*.
- Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Database Peraturan BPK*.
- Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Database Peraturan BPK*.
- Indonesia. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Oloan, N. (2016). Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah. *Jurnal Warta*, 50.
- Pastika, D. B. W., Aprilia, D., Eoh, S. Y., & Fatih, B. Z. (2022). Tinjauan yuridis terhadap sertipikat hak atas tanah yang dibalik nama tanpa persetujuan pemegang hak: Studi kasus mafia tanah ART Nirina Zubir. *Gorontalo Law Review*, 5(1), 212–227.
- Sari, C. I. (2022). Tinjauan yuridis peran notaris/PPAT pada kasus mafia tanah yang menimpa Nirina Zubir. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*.
- Tamalba, I. (2023). Akibat hukum menguasai tanah milik orang lain berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *EduYustisia: Jurnal Edukasi Hukum*.