Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X **(Printed)**
6 (2) 2026, Page: 31004-31011

Kepastian Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah dari Kejahatan Mafia Tanah: Studi Kasus Sengketa Tanah Nirina Zubir

Alycia Deswita Putri[1], Sheryn Najwa Justicia[2], Amanda Naela Faiza[3], Aura Nada Salsabila[4], Asma Nabiilah[5]
Universitas Tidar

Corresponding Author: Asma Nabiilah, e-mail: asma.nabiilah@students.untidar.ac.id

Published : June, 2026

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dari praktik mafia tanah, dengan studi kasus sengketa tanah Nirina Zubir. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, melalui analisis terhadap UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, peraturan terkait pembatalan sertifikat, serta putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui dokumen palsu dan tanpa prosedur resmi, termasuk tanpa Akta Jual Beli oleh PPAT, merupakan cacat hukum dan tidak menimbulkan peralihan hak yang sah. Pembatalan sertifikat oleh BPN dalam kasus ini dinilai sah karena didasarkan pada kewenangan hukum dan putusan pengadilan yang sudah inkracht. Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik tanah tidak hanya diwujudkan melalui penghukuman pelaku mafia tanah, tetapi juga melalui pemulihan hak secara administratif agar kepastian hukum dan keadilan bagi korban tetap terjaga.

Kata kunci: kepastian hukum, perlindungan hukum, mafia tanah, hak milik atas tanah, pembatalan sertifikat

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Atibution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset agraria yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat strategis bagi kehidupan manusia. Pentingnya kepemilikan tanah ini diatur secara konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat. (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.)Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA secara eksplisit memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah.(Kusnadi, 1950) Jaminan kepastian hukum ini diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menempatkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Namun, dalam realitanya, kepastian hukum yang diupayakan oleh sistem pendaftaran tanah positif *negative bertendensi positif* (negatif mengandung unsur positif) di Indonesia kerap kali mengalami degradasi akibat maraknya praktik tindak pidana pertanahan (Iwan Permadi, 2024a). Salah satu fenomena krusial yang mereduksi hak-hak pemilik tanah yang sah adalah kejahatan sistematis yang dilakukan oleh sindikat "mafia tanah". Modus operasi mafia tanah sering kali memanfaatkan celah dalam sengketa intern keluarga atau antar ahli waris, yang kemudian dikombinasikan dengan transaksi jual beli tanah tanpa prosedur resmi yakni tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanahnya (PPAT) yang berwenang.(Kadek & Astika, 2025)

Ketiadaan prosedur administrasi yang sah ini melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mewajibkan setiap pemindahan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Kasus nyata dari kompleksitas sengketa pertanahan akibat intervensi mafia tanah ini terlihat secara jelas dalam kasus sengketa tanah yang menimpa public figur Nirina Zubir. Kasus ini bermula dari adanya hubungan kepercayaan internal, di mana aset hak milik atas tanah milik almarhumah ibu dari Nirina Zubir disalahgunakan oleh asisten rumah tangganya sendiri (Riri Khasmita). Pelaku memanfaatkan dokumen tanah keluarga korban dan bekerja sama dengan oknum Notaris/PPAT untuk melakukan transaksi ilegal serta pemalsuan dokumen guna membalik nama sertifikat hak milik (SHM) secara sepihak tanpa adanya prosedur AJB yang sah (Bhawika et al., n.d.). Sengketa ini berkembang menjadi pertarungan hukum yang panjang, baik di ranah Peradilan Pidana maupun Peradilan Tata Usaha Negara. Melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt dan Nomor 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt. Para pelaku terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan pencucian uang. Implikasi dari putusan pidana tersebut mendorong bergulirnya gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) DKI Jakarta hingga tingkat Kasasi di Mahkamah Agung guna membatalkan sertifikat-sertifikat yang terbit dari transaksi ilegal tersebut demi memulihkan hak milik korban (Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 2022). Kasus Nirina Zubir ini memperlihatkan sebuah paradoks hukum di satu sisi negara menjamin kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat hak milik, namun di sisi lain, pemilik hak yang sah dapat kehilangan haknya seketika akibat manipulasi data yuridis oleh sindikat mafia tanah(Ananda & Indarsih, 2024) Ketika transaksi tanah dilakukan di bawah tangan tanpa keterlibatan PPAT, kehendak para pihak dan validitas materiil dari peralihan hak tersebut menjadi cacat hukum (Kurniawan Hartanto & Wahyu Handayani, n.d.). Perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang menjadi korban kejahatan pertanahan memerlukan upaya yang tegas antara instrumen hukum Pidana, Perdata, dan Administrasi Negara.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik tanah yang sah terhadap praktik mafia tanah serta bagaimana keabsahan pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN sebagai upaya pemulihan hak korban mafia tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis secara mendalam mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh sistem pendaftaran tanah di Indonesia terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik yang sah dari risiko hilangnya hak akibat manipulasi data yuridis oleh sindikat mafia tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi keabsahan materiil dari proses peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui transaksi di bawah tangan atau tanpa prosedur resmi pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta melihat implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum pertanahan. Penelitian ini juga diarahkan untuk membedah pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt dan Nomor 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt terkait pembuktian tindak pidana pemalsuan akta dan pencucian uang, sekaligus menganalisis keterkaitannya dengan mekanisme pemulihan hak keperdataan korban secara administratif di Pengadilan Tata Usaha Negara dan Kementerian ATR/BPN. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran berupa langkah-langkah preventif bagi masyarakat dan ahli waris dalam mengamankan aset agrarian.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif (doctrinal legal research) dengan menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma (Zainuddin & Dinda Karina, n.d.). Analisis penelitian berfokus pada keselarasan asas, kaidah, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak milik tanah yang sah serta menguji keabsahan tindakan administratif Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kasus mafia tanah. Penelitian dilakukan melalui pendekatan analitis-kritis dengan menelaah penerapan norma hukum di lapangan, dampak hukum pembatalan sertifikat, serta bentuk perlindungan hukum bagi korban.

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk mengkaji ketentuan hukum agraria dan pendaftaran tanah, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kajian difokuskan pada hak atas tanah, prosedur pendaftaran tanah, dasar hukum pembatalan sertifikat, dan kewenangan administratif BPN. Kedua, pendekatan kasus (case approach) dilakukan melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 204/G/2024/PTUN-JKT untuk melihat penerapan norma hukum oleh hakim.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan salinan resmi putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku hukum agraria, jurnal ilmiah, dan literatur yang membahas sengketa pendaftaran tanah serta praktik mafia tanah. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) digunakan untuk memperjelas istilah teknis. Seluruh bahan hukum dikumpulkan dengan cara menginventarisasi, menyeleksi, dan mengelompokkan sumber yang relevan.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan pola pikir deduktif. Proses analisis diawali dengan mengkaji ketentuan hukum sebagai dasar, kemudian dikaitkan dengan fakta hukum dalam putusan pengadilan. Dari analisis tersebut, ditarik kesimpulan mengenai status hukum pemilik tanah yang sah dan kesesuaian prosedur pembatalan sertifikat oleh BPN dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, penelitian juga membandingkan amar putusan dengan regulasi terkait untuk mengidentifikasi perbedaan penafsiran hukum yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di masyarakat.

PEMBAHASAN

Praktik mafia tanah merupakan kejahatan terorganisasi yang tidak hanya merugikan pemilik tanah secara materiil, tetapi juga meruntuhkan sendi-sendi kepastian hukum yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)(Iwan Permadi, 2024b). Dalam kasus sengketa tanah yang menimpa keluarga aktris Nirina Zubir, modus operandi yang digunakan bertumpu pada penyalahgunaan kepercayaan, pemalsuan dokumen otentik, dan kolaborasi sistemik dengan oknum pejabat publik(Astika & Novelin, 2025).

Dalam perkara konkret yang menimpa keluarga Nirina Zubir selaku ahli waris dari Almarhumah Cut Indria Martini, tipu muslihat ini bermula dari penyalahgunaan kepercayaan dalam ranah domestik. Pelaku utama, Riri Khasmita bersama suaminya, secara melawan hukum mengambil dan menguasai enam dokumen Sertifikat Hak Milik (SHM) asli milik korban tanpa adanya izin maupun dasar hak yang sah. Guna memuluskan proses peralihan hak atas tanah-tanah tersebut menjadi atas nama pribadi, pelaku membangun kongkalikong strategis dengan oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan fakta yang terungkap dalam Putusan PN Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, keterlibatan oknum PPAT yaitu Faridah, SH., M.Kn. dan Ina Rosaina, SH memegang peranan sentral dalam memalsukan dokumen otentik. Mereka menerbitkan serangkaian Akta Jual Beli (AJB) fiktif, di antaranya AJB No. 229/2017, AJB No. 355/2018, dan AJB No. 271/2019. Dokumen-dokumen yuridis ini secara materiil mengandung keterangan palsu karena para ahli waris yang sah sama sekali tidak pernah menghadap pejabat terkait, tidak pernah membubuhkan tanda tangan, serta tidak pernah menerima kompensasi pembayaran jual beli.

Fenomena ini menegaskan pandangan dalam penelitian hukum bahwa lemahnya pengawasan terhadap integritas pejabat pembuat akta dan celah dalam sistem pendaftaran tanah konvensional menjadi karpet merah bagi pergerakan mafia tanah(Sevilla et al., 2021). Penandatanganan akta tanpa kehadiran para pihak atau menggunakan tanda tangan yang dipalsukan membuktikan bahwa fungsi preventif yang melekat pada jabatan Notaris/PPAT telah dilanggar demi keuntungan materiil.

Secara doktrinal, maraknya praktik mafia tanah terjadi karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif berdasarkan Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997(Susanto, 2014). Dalam sistem ini, negara tidak menjamin kebenaran mutlak data pertanahan, sehingga sertifikat tanah hanya berlaku sebagai alat bukti yang kuat *(prima facie evidence)*, bukan mutlak. Pintu gugatan bagi pemilik asli di pengadilan tetap terbuka lebar jika mampu membuktikan sebaliknya(Apriani & Bur, 2020).

Sistem ini bekerja berdasarkan Asas *Nemo Plus Juris* yang bermakna bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya(Safitri et al., 2020). Dalam kasus Nirina Zubir, karena peralihan nama sertifikat oleh pelaku didasarkan pada AJB yang palsu dan fiktif, maka demi hukum tidak ada hak atas tanah yang sah yang berpindah. Proses perolehan yang cacat hukum ini membuat akta peralihan tersebut batal demi hukum sejak awal *(void ab initio)*. Meskipun stelsel ini memberikan perlindungan bagi pemilik asli, di sisi lain ia menyisakan celah ketidakpastian hukum bagi perputaran investasi karena pemegang hak yang beriktikad baik sekalipun tetap rentan terhadap gugatan(Apriani & Bur, 2020).

Upaya negara dalam menjamin hak warga negara atas tanahnya diwujudkan melalui instrumen perlindungan hukum preventif dan represif. Ketika pelanggaran hak telah terjadi secara nyata seperti dalam sengketa tanah Nirina Zubir, maka mekanisme perlindungan hukum represif harus diorkestrasikan secara simultan dan paralel antara instrumen hukum pidana dan hukum perdata maupun administrasi negara.

Namun, meski sanksi pidana berhasil menjebloskan mafia tanah ke dalam penjara, vonis pemidanaan tersebut tidak secara otomatis memulihkan status kepemilikan tanah korban pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Untuk itu, korban harus mengintegrasikannya dengan langkah keperdataan (gugatan perbuatan melawan hukum) atau pengajuan permohonan pembatalan keputusan tata usaha negara secara administratif kepada Kementerian ATR/BPN. Hal ini mutlak diperlukan guna membatalkan sertifikat-sertifikat baru yang telah sempat dialihkan kepada pelaku atau pihak ketiga yang beriktikad buruk. Pembatalan administratif ini bertujuan mengembalikan status yuridis buku tanah pada kondisi semula *(status quo)* sebelum terjadinya kejahatan. Sinergitas ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dirasa adil dan paripurna bagi korban apabila tidak hanya menyentuh aspek keadilan retributif (menghukum yang bersalah), tetapi juga menyentuh aspek keadilan restoratif, yaitu pembersihan total catatan administrasi pertanahan agar hak milik korban kembali utuh(Astika & Novelin, 2025).

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang lahir dari sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Kekuatan pembuktian sertifikat tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Akan tetapi, kekuatan pembuktian yang kuat tersebut tidak bersifat mutlak dan dapat digugurkan apabila terbukti bahwa sertifikat diterbitkan berdasarkan prosedur yang cacat atau berdasarkan dokumen yang dipalsukan. Dalam kasus yang menimpa keluarga Nirina Zubir, enam Sertifikat Hak Milik yang semula tercatat atas nama almarhumah Cut Indria Marzuki telah beralih nama secara ilegal melalui pemalsuan dokumen dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanpa prosedur yang sah, sehingga sertifikat-sertifikat tersebut secara materiil mengandung cacat hukum sejak awal penerbitannya.

Fakta hukum dalam kasus ini telah dibuktikan secara sah melalui persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Berdasarkan Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, terdakwa Riri Khasmita dan suaminya Edirianto dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, serta tindak pidana pencucian uang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang juncto Pasal 55 ayat (1) KUHP. Majelis hakim menjatuhkan pidana

penjara masing-masing selama 13 (tiga belas) tahun dan denda sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Sementara itu, melalui Putusan Nomor 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt, dua oknum Notaris/PPAT yang turut serta dalam pembuatan akta yang tidak sah, yakni Farida dan Ina Rosiana, divonis pidana penjara masing-masing selama 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan serta denda masing-masing sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Putusan pemidanaan tersebut menjadi landasan yuridis yang kuat bagi proses pembatalan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta-akta yang palsu tersebut (Putusan PN Jakarta Barat No. 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt; Putusan PN Jakarta Barat No. 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt).

Pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu melalui upaya administratif dan melalui pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkracht. Lebih lanjut, Pasal 35 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menegaskan bahwa pembatalan produk hukum pertanahan dilakukan apabila terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis. Dalam konteks kasus Nirina Zubir, sertifikat yang terbit berdasarkan AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan menggunakan dokumen palsu secara jelas memenuhi unsur cacat yuridis, mengingat alas hak yang menjadi dasar peralihan hak tersebut tidak pernah lahir secara sah menurut hukum(Alfons et al., 2021; Putra, 2015)

Setelah putusan pidana dalam Perkara Nomor 248 dan 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt berkekuatan hukum tetap, Kementerian ATR/BPN memiliki kewenangan sekaligus kewajiban untuk menindaklanjuti putusan tersebut dengan menerbitkan Surat Keputusan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diperoleh secara melawan hukum. Berdasarkan Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat cacat hukum administratif atau dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam perkembangan kasus ini, Kementerian ATR/BPN melalui Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/II/2024 telah membatalkan sertifikat-sertifikat yang berada atas nama Riri Khasmita dan Edirianto, sekaligus mengembalikan hak atas tanah tersebut kepada Nirina Zubir selaku ahli waris yang sah. Tindakan administratif tersebut merupakan bentuk konkret dari pelaksanaan fungsi perlindungan hukum preventif dan represif oleh negara melalui instrumen administrasi pertanahan(Susiani, 2024)

Meskipun pembatalan sertifikat oleh BPN telah dilaksanakan, tindakan administratif tersebut kemudian dipersoalkan melalui mekanisme gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pihak terdakwa mengajukan gugatan TUN atas Keputusan Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor 06/Pbt/BPN.31/II/2024 ke PTUN Jakarta, yang terdaftar dengan Nomor Perkara 106/G/2024/PTUN.Jkt, dengan dalil bahwa sertifikat yang telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh BPN tanpa melalui proses pengadilan, merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut memang menyatakan bahwa sertifikat yang telah diterbitkan secara sah atas nama seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata tidak dapat lagi digugat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitannya. Namun demikian, ketentuan tersebut tidak dapat diaplikasikan dalam kasus ini karena pihak yang memegang sertifikat, yakni Riri Khasmita dan Edirianto, terbukti secara sah oleh pengadilan tidak memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, melainkan melalui pemalsuan dokumen yang bersifat melawan hukum. Dengan demikian, syarat itikad baik yang menjadi prasyarat perlindungan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tidak terpenuhi (Dananjaya, n.d.; Permata et al., 2018).

Secara dogmatis, keabsahan suatu peralihan hak atas tanah mensyaratkan terpenuhinya unsur-unsur hukum yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak hukum, suatu hal tertentu,

dan kausa yang halal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam kasus Nirina Zubir, peralihan hak yang dilakukan oleh Riri Khasmita secara terang-terangan melanggar syarat kausa yang halal sebab didasarkan pada kehendak yang tidak pernah dinyatakan oleh pemilik tanah yang sah, yakni almarhumah Cut Indria Marzuki, maupun oleh para ahli warisnya. Selain itu, ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan setiap pemindahan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang juga telah dilanggar, mengingat AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ina Rosiana dan Farida dibuat berdasarkan dokumen yang dipalsukan sehingga akta tersebut batal demi hukum sejak awal. Dengan demikian, sertifikat yang diterbitkan sebagai akibat dari peralihan hak yang cacat tersebut tidak pernah memperoleh dasar keabsahan yang kuat secara hukum, sehingga pembatalannya oleh BPN berdasarkan putusan inkracht sepenuhnya sah dan berdasar hukum(Astika & Novelin Tania, 2025)

Dari perspektif kepastian hukum, pembatalan sertifikat yang dilakukan BPN dalam kasus Nirina Zubir mencerminkan penerapan asas legalitas dalam hukum administrasi negara, di mana setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kementerian ATR/BPN, dalam hal ini, tidak bertindak secara sewenang-wenang, melainkan menjalankan kewenangan yang secara eksplisit diberikan oleh Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 dan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia, meskipun menganut sistem negatif bertendensi positif, tetap memberikan ruang bagi pemulihan hak pemilik yang sah apabila sertifikat terbukti diperoleh melalui tindakan melawan hukum. Pemulihan hak tersebut merupakan manifestasi dari fungsi represif perlindungan hukum, yakni upaya penyelesaian sengketa dan pemulihan keadaan semula setelah terjadi pelanggaran hak (Astika & Novelin Tania, 2025; Lubis, n.d.) Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembatalan sertifikat hak milik yang dilakukan oleh BPN dalam kasus Nirina Zubir adalah sah secara hukum, karena dilaksanakan berdasarkan wewenang yang telah diatur oleh perundang-undangan, didukung oleh putusan pengadilan yang inkracht, dan ditujukan untuk memulihkan hak keperdataan korban yang hilang akibat kejahatan sindikat mafia tanah.

KESIMPULAN

Praktik mafia tanah merupakan bentuk kejahatan yang terorganisisr yang mengancam kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia. Kasus yang telah menimpa keluarga Nirina Zubir menunjukkan bahwa peralihan ha katas tanah dapat terjadi secara melawan hukum melalui pemalsuan dokumen, penyalahgunaan kepercayaan, dan keterlibatan oknum pejabat yang berwenang. Meskipun sertifikat hak milik adalah alat bukti yang kuat, kekuatan pembuktiannya tidak bersifat mutlak. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan dokumen palsu atau prosedur yang cacat hukum tetap dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat keabsahan peralihan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih membuka ruang bagi pemulihan hak pemilik yang sah apabila terbukti terjadi tindakan melawan hukum.

Pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN dalam kasus Nirina Zubir merupakan tindakan yang sah secara hukum karena didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Putusan pidana yang menyatakan pelaku dan oknum PPAT bersalah menjadi dasar yuridis bagi BPN untuk membatalkan sertifikat yang cacat hukum dan mengembalikan hak atas tanah kepada ahli waris yang sah. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik tanah tidak hanya diwujudkan melalui penghukuman pelaku, tetapi juga melalui pemulihan hak korban secara administratif sehingga tercipta keadilan dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan sistem pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Alfons, Mujiburohman, D. A., & Sutaryono. (2021). 12. Penerbitan_Dan_Pembatalan_Sertipikat_Hak_Atas_Tana. *Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*, *10*.

Ananda, P. R., & Indarsih, Y. (2024). Tindak Pidana Penggunaan Surat Palsu dan Pencucian Uang dalam Perkara Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249.Pid.B/2022/PN/Jkt.Brt. *Communnity Development Journal*, *5(1)*.

Astika, K. G. A., & Novelin Tania. (2025). PT. Media Akademik Publisher Pengaturan Penegakan Hukum Terhadap Mafia Tanah: Sinergi Jalur Pidana dan Perdata Dalam Sistem Agraria. *JMA)*, 3(10), 3031–5220. https://doi.org/10.62281

Bhawika, D., Pastika, W., Aprilia, D., Eoh, S. Y., & Faith, 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).

Dananjaya, N. S. Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli. *Jurnal Bina Mulia Hukum, 1(1).*

Iwan Permadi. (2024). Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum. *Perspektif Hukum*, 1–25. https://doi.org/10.30649/ph.v24i1.250

Kurniawan Hartanto, D., & Wahyu Handayani, S. (n.d.). Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Mencegah Praktik Mafia Tanah di Indonesia. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Huku, 3(5).* https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2326

Lubis, A. M. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian BPN dan sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Nomor 48/G/2021/PTUN-Mdn). *Jurnal Smart Hukum, 1(1).*

Permata, S. C., Safa'at, R., & Rahmat Safi'i, R. I. (2018). Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Malang). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, *6*(3), 468. https://doi.org/10.29303/ius.v6i3.573

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Jakarta: Sekretariat Kabinet

Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif,* 20(2).

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104. Jakarta:Sekretariat Negara.

Susiani, D. (2024). Pengantar Hukum Administrasi Negara. Surakarta: Tahta Media Group.

Zainuddin, M., & Karina, A. D. Penggunaan Metode Yuridis Normatif dalam Membuktikan Kebenaran pada Penelitian Hukum. *Smart Law Journal* (Vol. 2023, Number 2). http://stikesyahoedsmg.ac.id/ojs/index.php/sljpISSN2830-6430;eISSN2830-683X

Pengadilan Negeri Jakarta Barat (2022). Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt. Jakarta.

Pengadilan Negeri Jakarta Barat (2022). Nomor 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt. Jakarta.

Indonesia. (2017). Kitab undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (R. Subekti & R Tjitrosudibio, Penerjemah). Jakarta: PT. Balai Pustaka.

Republik Indonesia. (2023). *KUHP 2023*: (Redaksi Sinar Grafika, Penghimpun). Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Republik Indonesia. (1999). Peraturan Menteri Negara Agraria/Pertanahan Nasioanal Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Jakarta: Kementrian Agraria.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.*

Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

Indonesia. (2010). *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 122).

Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* (Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

Permadi, Iwan. (2024). Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum. Jurnal Perspektif Hukum, 24(1), 1-25.
https://perspektif-hukum.hangtuah.ac.id/index.php/jurnal/article/view/250

Astika, K. G. A. (2025). Pengaturan Penegakan Hukum terhadap Mafia Tanah: Sinergi Jalur Pidana dan Perdata dalam Sistem Agraria. Jurnal Media Akademik (JMA), 3(10).
https://jurnal.mediaakademik.com/index.php/jma/article/download/2927/2326

Angelin, M. S. R., Clarissa, I. D., & Widigdo, Z. (2021). Kasus Mafia Tanah yang Menimpa Nirina Zubir: Apakah Akibat dari Lemahnya Hukum Pertanahan. Seminar Nasional Teknologi dan Multidisiplin Ilmu (SEMNASTEKMU), 1(1), 160-165.
https://prosiding.stekom.ac.id/index.php/SEMNASTEKMU/article/view/99
Susanto, B. (2014). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. DiH: Jurnal Ilmu Hukum, 10(20).
https://media.neliti.com/media/publications/240042-kepastian-hukum-sertifikat-hak-atas-tana-c2a2f1ef.pdf
Apriani, D., & Bur, A. (2020). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jurnal Bina Mulia Hukum, 5(2), 220-239.
https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/11
Safitri, F. A., Tyestas ALW, L., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. NOTARIUS, 13(2), 788-802.
https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31167/17476