

**KEABSAHAAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN UUPA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTRAN TANAH**

**Emeralda Leticia**

(Mahasiswa Program Strata Satu Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara angkatan 2015 dengan  
Nomor Induk Mahasiswi: 205150062)  
(emeraldaleticia@gmail.com)

**Dr. Hasni, S.H., M.H.**

(*Coresponding Author*)  
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Law pada Fakultas Hukum  
Universitas Krisnadwipayana Magister Hukum pada Fakultas Law Universitas Indonesia)  
(E-mail : hasni@fh.untar.ac.id)

**Abstract**

*The certificate is a proof of ownership that is strong, this certificate comes from land rights which are the right to use and exploit the land which it occupies. Rights to land are also divided into Property Rights, Cultivation Rights, Building Use Rights, Use Rights, Rental Rights for Buildings, Use Rights and Temporary Land Rights. In this case the author will only explain the ownership rights related to legal issues, namely the right of ownership. Property rights are the strongest and most complete rights that humans can have. This right is obtained based on land registration. Own land registration is carried out by the authorized party, namely the National Land Agency. But in this case on the island of Pari, the certificate was declared maladministration by the ORI which caused the author to write about the validity of the certificate of land ownership based on law. With the formulation of the problem, how is the validity of the Certificate of Property Ownership according to uupa and Government Regulation Number 24 of 1997 related to the statement of maladministration by the ORI? and What are the legal consequences for certificate holders due to the administrative maladministration? By using explanatory research methods. In this case the researcher gets the result that in the process of land registration the measurement process is not carried out which is one of the requirements to obtain physical data and there is no announcements must be made because to provide an opportunity to file an objection.*

**Keywords:** *certificate, land, maladministration*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Sertipikat Tanahh adalah hasil akhir dari kegiatan Pendafran tanahh, Sertipikat tanahh memiliki berbagai fungsi bagi pemegang haknya, dan fungsinya itu tidak dpat digantikaan dengan benda lain. Sertipikat hak atas tanahh merupakan alat pembuktian yang kuat yang merupakan fungsi utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Sertipikat hak atas tanahh memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya, yang mempermudah pemegang hak untuk dapat menerima pinjaman modal. Serta adanya Sertipikat hak atas tanahh membuktikan bahwa tanahh yang bersangkutan telah terdaftar dalam Kantor Agraria yang membuat data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan<sup>1)</sup>

Sertipikat ini berasal dari hak atas tanahh yang merupakan hak untuk menggunakan dan memanfaati dari tanahh yang dihakinya. Pengertian tanahh juga diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanahh, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan badan hukum.”<sup>2)</sup>

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanahh dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Hak atas permukaan bumi atau tanahh adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemilik haknya untuk mempergunakan atau

---

<sup>1)</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanahh*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 57.

<sup>2)</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 3

mengeksploitasi tanah. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.<sup>3)</sup> Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara bukan Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>4)</sup>

Hak-Hak atas tanah juga terbagi menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Pakai dan Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara. Hak-hak tersebut menghasilkan sertipikat. Sertipikat merupakan alat bukti pemilikan hak yang kuat, yang jika tidak ada pembuktian yang mengatakan sebaliknya maka sertipikat tersebut berlaku dan jika terdapat bantahan atas sertipikat tersebut maka sertipikat tersebut dapat digugat ke pengadilan. Sertipikat diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertipikat sendiri dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu BPN. BPN merupakan Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat sendiri merupakan juga hasil pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: "Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta

---

<sup>3)</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-5. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2009), hal.10

<sup>4)</sup> Supriadi, *Op.Cit.*, hal. 87.

pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>5</sup>. Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintahan yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>6</sup> Pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 yaitu, secara sistematis and secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah Pendaftaran yang dilakukan dan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dan secara sporadik, Pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan permintaan pemerintah yang dilakukan secara menyeluruh dalam suatu kelurahan atau wilayah. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui yang dimaksud menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses Pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya<sup>7</sup>. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pemohon Pendaftaran tanah baik yang bersifat kesendirian (perseorangan) atau masal (kolektif) menyiapkan berkas-berkas yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertipikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.<sup>8</sup>

Peneliti dalam hal jurnal ini menggunakan Pendaftaran secara sporadik karena berdasarkan kasus yang peneliti teliti. Kasus Pulau Pari yang peneliti pakai dimana sertipikat tersebut dinyatakan maladministrasi oleh ORI. Peneliti menggunakan Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan

---

<sup>5</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung.: Mandar Maju, 2008). hal. 15.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008). hal. 472.

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Op.Cit.*, hal. 136.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 172.

Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) dalam hal ini pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanahh. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997), yaitu pengukuran untuk pembuatan peta dasar Pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya, peta dasar Pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta Pendaftaran.

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanahh yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Setelah dilakukan pengumuman, maka dilakukan pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) dilakukan setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan dengan suatu berita acara, berita acara menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanahh. Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) yang dibukukan dan ditandatangani oleh yaitu dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang berangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanahh menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanahh hak dalam kawasan industri, juga dicatat yang berkesimpulan semua yang menyangkut mengenai hak tersebut akan dibukukan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahhan Kabupaten/Kota setempat. Setelah dilakukan pembukuan hak maka dilakukan penerbitan Sertipikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Penerbitan Sertipikat

diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya dan penandatanganan Sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.<sup>9</sup> Setelah dilakukan pembukuan hak maka dilakukan penerbitan Sertipikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Penerbitan Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya dan penandatanganan Sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.<sup>10</sup>

BPN memiliki kewenangan untuk melaksanakan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah yang memiliki fungsi dan kepentingan bagi publik dan privat lebih tepat yaitu masyarakat. Dari pengukuran sampai mengeluarkan Sertipikat adalah tugasnya BPN dan badan yang mengawasi BPN dalam menjalankan tugas adalah lembaga negara yang bernama ORI, berdasarkan UU No. 37 Tahun 2008 tentang ORI, Pasal 1 Ayat (1) mengatakan bahwa ORI merupakan Lembaga Pemerintah yang mempunyai kewenangan mengawasi Penyelenggaraan Pelayanan Publik baik yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Hukum milik Negara serta Badan Swasta atau perseorangan individu yang diberi tugas menyelenggarakan pelayanan umum tertentu yang sebagian atau seluruh dananya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja Negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah. Selain itu tugas dari ORI adalah menerima laporan atas dugaan maladministrasi dalam penyelenggaraan pelayanan publik, melakukan pengecekan substansi atas laporan, menindak lanjuti laporan yang tercakup dalam ruang lingkup kewenangan ORI, melakukan pemeriksaan atas penemuan sendiri terhadap dugaan maladministrasi dalam penyelenggaraan pelayanan umum, melakukan koordinasi

---

<sup>9</sup> Urip Santoso., *Pendaftaran Op.Cit.*, hal. 175 – 183.

<sup>10</sup> Urip Santoso., *Pendaftaran Op.Cit.*, hal. 175 – 183.

dan kerja sama dengan lembaga negara atau lembaga pemerintahan lainya serta lembaga kemasyarakatan dan perseorngan, membangun jaringann kerja, melakukan upaya pencegahan maladministrasi dalam penyelenggaraan pelayanan umum, dan melakukan tugas lainnya yang diberikan oleh Undng-Undang.<sup>11)</sup>

Sesuai dengan tugasnya maka ORI mengawasi lembaga pemerintahan yang melakukan maladministrasi BPN akan diawasi oleh ORI dalam melakukan tugasnya yaitu salah satunya menerbitkan Sertipikat dalam hal ini ORI akan mengawasinya jika terjadi maladministrasi dalam menjalankan tugasnya. Maladministrasi itu sendiri adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenan/g, menggunakan wewenng untuk tujuan lain dari yang menjadi wewenang tersebut, termasuk kegagalan atau pengabaiaan kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan umum yang dilakukan oleh penyelenggara negara dan pemerintahan, termasuk perseorangan yang membantu government memberikan pelayanan publik yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau imateril bagi masyarakat dan orang perseorangan. Sesuai dengan teori maladministrasi yang dijelaskan, maladministrasi adalah melakukan hal yang dilarang menjadi tujuan dengan mengorbankan segala sesuatu yang perlu walaupun menyangkut mengenai kepentingan umum salah satunya maladministrasi itu menjadi masalah yang meresahkan masyarakat, keresahan yang muncul itu yang akan menjadi permasalahan. BPN telah mengeluarkan 62 Sertipikat Hak Miliik yang bertentangan dengan prosedur yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 Ayat (1), (2), (3) dan (4) serta Pasal 26 Ayat (1), (2) dan (3) PP 24/1997 tentang Pendafran Tanahh serta terjadinya penyalahgunaan wewenang karena didalam proses tidak ada pengukuran yang diinformasikan atau tidak diketahui warga pulau pari dan tidak ada

---

<sup>11)</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2008 tentang ORI Republik Indonesia, Pasal 7

pengumuman mengenai hasil pengukuran yang membuat warga tidak dapat menyatakan keberatan, dan terjadinya pengabaian fungsi sosial tanahh dan terjadinya monopoli sehingga penulis ingin mengangkat kasus ini menjadi tugas akhir penulis yang dimana penulis merasakan bahwa harus ditindaklanjutan dan dapat membawa kemudahan bagi pembaca.

Oleh karena itu penulis tertariik untuk mengangkat kasus ini yang berjudul: “Keabsahan Sertipikat Tanahh Hak Milik berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendafran Tanahh”. Penulis menggunakan rumusan masalah yang terdapat di dalam permasalahan karena ingin mengetahui kepastian hukum akan keabsahaan Sertipikat yang dinyatakan maladministrasi akibat untuk para pihak yang bersangkutan dan penulis sendiri menggunakan kasus ini karena penulis dalam hal ini tertarik atas kasus maladministrasi yang terjadi di pulau pari tersebut.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Keabsahaan Sertipikat Hak Milik menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah N0m0r 24 Tahun 1997 terkait pernyataan maladministrasi oleh ORI?
2. Bagaimana Konsekuensi hukum bagi pemegang Sertipikat akibat pernyataan maladministrasi?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian (research) berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benarr (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini aakan dipkai untuk menjawab permasalahan tertentu.<sup>12)</sup> Pada dasarrnya penelitian hokum adalah suata kegiattan *kn0w-h0w*

---

<sup>12)</sup> Amiruddin dan H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 19.

dalam ilmu hukum, bukan sekadar *know-abOut*. Sebagai kegiatan *know-hOw*, penelitian hokum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>13)</sup>

Penelitian hukum merupakan salah satu cara untuk mengidentifikasi masalah hukum dan menganalisis hukum dengan menggunakan metode sebagai berikut:

#### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukom adalah eksplanatoris, penelitian eksplanatoris menurut Sugiyono merupakan penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data dari tempat tertentu, tetapi peneliti melakukan perlakuan dalam pengumpulan data, misalnya mengadakan question, tes, interview and the others.<sup>14</sup>

#### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian terbagi menjadi 3 yaitu: penelitian yang bersifat eksploraatif, penelitian yang bersifat deskriptif, dan penelitian yang bersifat eksplanatif.<sup>15)</sup> Peneliti menggunakan penelitian yang bersifat eksplanatif. Penelitian eksplanatif adalah peneliti menjelaskan keadaan apa adanya tentang suatu peristiwa hukom atau keadaan hokum. Peristiwa hukoom itu sendiri adalah peristiwa keadaan yang beraspek hukum, terjadi di suatu tempat tertentu.<sup>16)</sup>

#### 3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

---

<sup>13)</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016) hal. 60.

<sup>14)</sup> Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2013) hal. 6

<sup>15)</sup> *Ibid.*, hal.26

<sup>16)</sup> Dr. I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016). hal. 152.

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah meneliti hukum dari perspektif internal with obyek penelitiannya adalah norma hukum. Penelitian Normatif berfungsi untuk memberi argumentation yuridis ketika terjadi kekosongan, keaburaan dan konflik norm.<sup>17</sup>

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, diperlukan sumber sumber penelitian. Sumber penelitian dapat dibedakan menjadi dua yaitu, bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>18</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya yang berkepentingan, dengan kata lain mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang ORI Republik Indonesia;
- 4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>17)</sup> *Ibid.*, hal. 12.

<sup>18)</sup> Peter, *Op.Cit.*, hal. 181 .

5) Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan sekunder merupakan semua edaran tentang hukum yang bukan merupakan berkas resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, dictionary of law, jurnal-jurnal law, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah: Buku-buku yang berkaitan dengan isu hukum yaitu tentang Hak - Hak atas tanah dan cara Pendaftaran tanah, Artikel yang berkaitan dengan isu hukum yaitu mengenai ORI, Bahan-bahan lain yang berkaitan dan dengan adanya pencarian data melalui internet mengenai ORI.

c. Bahan Non hukum

Bahan non hukum adalah bahan yang tidak termasuk bahan primer dan bahan sekunder tetapi mempunyai kaitan atau dapat mempunyai kemampuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis fakta untuk dapat menemukan and menyelesaikan isu hukum. Bahan non hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah: Surat kabar and Pencarian data di internet

4. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, Pendekatan undang - undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang - undang dan peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diurus.<sup>19</sup> Selain Metode

---

<sup>19</sup> Peter, *Op.Cit.*, hal. 131.

pendekatan perundang-undangan, peneliti juga memakai Metode pendekatan case. Metode Pendekatan case dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap peristiwa hukum yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap.<sup>20</sup>

Metode pendekatan perundang-undangan dan metode pendekatan kasus digunakan dalam penelitian ini karena merupakan metode pendekatan yang paling tepat dalam memecahkan masalah isu hukum yang sedang dikaji, dalam hal ini isu hukum peneliti yang sedang dikaji adalah Keabsahan Sertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan yang dinyatakan maladministrasi oleh ORI.

## 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum, peneliti menggunakan teknik deskriptif dengan maksud peneliti memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum. Peristiwa hukum adalah peristiwa yang berespek hukum, terjadi di suatu tempat tertentu atau waktu tertentu.<sup>21</sup>

## II. PEMBAHASAN

### A. Bagaimana Keabsahan Sertipikat Hak Milik menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait pernyataan maladministrasi oleh ORI?

Sebelum membahas mengenai keabsahan sertipikat tanah yang dinyatakan maladministrasi oleh ORI Republik Indonesia pada pulau pari, peneliti akan menjelaskan yang merupakan dasar bagi analisis permasalahan ini

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 134.

<sup>21</sup> Dr. I Made, *Op.Cit.*, hal. 152.

yaitu tanahh. Tanahh dalam pengertiannya dibagi menjadi dua yaitu: dalam pengertian segi sempit atau pengertian segi luas. Pengertian segi sempit tanahh merupakan permukaan bumi, dan dalam pengertian segi luas tanahh juga dapat disamakan dengan agraria secara sempit.

Pengertian Agraria secara luas sendiri diatur dalam UUPA, yaitu : peraturan yang mengatur tentang earth, water, udara, space dan serta earth richness yang terdapat didalamnya. Agraria secara luas dan sempit sendiri diatur di dalam UUPA. Selain pengertian atas tanahh, terdapat juga teori hak hak atas tanahh yang harus diketahui dalam proses Pendaftaran ini, teori hak hak penguasaan atas tanahh. Hak – hak penguasaan atas tanahh terdiri menjadi empat yaitu: yang teratas adalah Hak Bangsa Indonesiaa, Hak menguasai dari Negara, Hak ulayat masyarakat adaat, hak hak seseorang

Hak Bangsa Indonesia merupakan hak tertinggi, daripada hak-hak lainnya, berdasarkan Bpk. Boedi Harsono, Hak Bangsa Indonesia merupakan sumber bagi hak penguasaan lainnya serta Hak Bangsa Indonesia terbagi menjadi dua unsur yaitu unseur kepunyan dan unsur tugas kewenangan. Unseur kepunyan yang mengartikan subjeknya adalah seluruh rakyat indonesia dan yang menjadi objeknya adalah seluruh wilayah Indonesia. Unsur tugas kewenangan adalah tugas untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan yang dilakukan oleh negara.

Hak Menguasaei dari Negara terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berupa mengatur serta menyelenggarakan pemeliharaan bumi, air and ruang angkasa. Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) UUPA dijelaskan bahwa wewenang yang diberikan digoenakan untuk mencapai sebesar-besarr kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Hak

menguasai dari Negara ini memberikan kuasa kepada masyarakat berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UUPA pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah adat dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional oleh karena itu disebut juga Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Hak ulayat masyarakat hukum adat ini tetap berlaku selama masih ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi dari Hak ulayat tersebut memberikan hak perseorangan untuk mengelola tanah asal tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Hak-hak perorangan/individual terbagi menjadi 3 yaitu: Hak-hak atas tanah, wakaf dan Hak jaminan atas tanah. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak perseorangan yang baik secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa. Wakaf adalah Perbuatan hukum merubah status Hukum menjadi Tanah Wakaf untuk keperluan peribadahan menurut syariat Islam. Wakaf sendiri diatur dalam Pasal 49 UUPA ayat (3) dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018.

Dalam rangka menyusun kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, Peneliti dalam hal ini menggunakan pendaftaran tanah secara sporadik karena kasus yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan Pendaftaran tanah secara sporadik, selain sistemnya dalam Pendaftaran juga terdapat beberapa asas-asas yang harus diterapkan. Kegiatan pengukuran ini terdapat dalam Pasal 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam hal ini wilayah yang melakukan Pendaftaran secara sporadik dan belum terdapat peta Pendaftaran maka dapat menggunakan peta yang lain yang sesuai.

Setelah dilakukannya pengukuran maka dilakukan pengumuman yang pengumuman setelah melakukan pengukuran di atur dalam Pasal 26

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Tujuan dilakukannya pengumuman adalah untuk memberitahukan pemberitahuan mengenai hasil tanah yang diukur. Berapa lama pengumuman juga tergantung dari sistem Pendaftaran tanah, jika menggunakan Pendaftaran tanah secara sistematis adalah 30 (tiga puluh) hari dan 60 (enam puluh) hari untuk Pendaftaran tanah secara sporadis. Setelah diumumkan selama 60 hari dalam Pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan keberatan, jika tidak ada yang mengajukan keberatan maka akan dilakukan pengesahan dalam bentuk berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Dalam berita acara pengesahan yang dimaksud digunakan untuk sebagai pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah; pengakuan hak atas tanah; pemberian hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 28 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997.

Pengesahan berita acara menjadi dasar dalam pembukuan hak atas tanah yang kemudian akan dihasilkan sertipikat tanah. Sertipikat tanah diatur dalam Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Sertipikat tanah diterbitkan untuk pemegang yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang kuat serta berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan memuat data fisik dan data yuridis, data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah. Sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Dalam kasus ini peneliti mendapatkan dua pendapat yang berbeda antara para pihak, peneliti mewawancarai Lembaga hukum Jakarta sebagai penerima kuasa dari warga pulau pari dan hasil wawancara dengan Kantor Kepala Pertanahan Jakarta Utara sebagai pihak yang bersangkutan. Peneliti dalam hal ini akan menjelaskan secara singkat hasil dari penelitian ini, bahwa dalam hasil

wawancara dengan para pihak yang bersangkutan yaitu Lembaga Hukum Jakarta menyatakan bahwa warga pulau pari tidak mengetahui adanya proses pengukuran dalam Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh instansi yang berwenang atas permintaan pihak ketiga.

LBH Jakarta menyatakan dan disertai juga dengan Laporan Akhir Hasil Pemeriksaan ORI Republik Indonesia menyatakan bahwa pada awalnya warga tidak mengetahui bahwa tanah yang mereka tinggal sekarang telah hilang, mereka mengetahui telah kehilangan tempat tinggal dari mereka digusur untuk meninggalkan tempat tinggal yang mereka tinggali sejak nenek buyut mereka. Warga tidak mengetahui bahwa tanah mereka telah didaftarkan secara sporadik, dan warga yang berbatasan dengan tanah yang didaftarkanpun tidak mengetahuinya ada proses pengukuran sehingga tidak adanya persetujuan warga yang bersangkutan dan warga tidak memberikan persetujuan terhadap batas batas bidang tanah yang diukur.

Lembaga Hukum Jakarta mengatakan bahwa dalam kasus pulau pari tidak dilakukan pengukuran yang dimana sertipikat tersebut tidak sah dan terdapat cacatnya administrasi. Jika tidak terjadinya pengukuran maka asas pengukuran tersebut juga tidak dilaksanakan.

Warga juga tidak mengetahui adanya hasil pengumuman, lebih tepatnya berdasarkan hasil laporan ORI dan wawancara dengan kuasa dari pulau pari. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tidak mengumumkan hasil pengukuran dan peta bidang-bidang tanah, sehingga warga tidak mengetahui dan tidak memiliki kesempatan untuk melakukan keberatan terhadap hasil pengukuran dan peta bidang-bidang tanah.

Peneliti setuju akan pendapat dari kuasa warga pulau pari, yaitu LBH Jakarta. Dalam hal ini, jika tidak dilakukan pengukuran maka tidak dilakukan Pendaftaran tanahh, secara dalam hal ini dinyatakan dilakukan Pendaftaran tanahh secara sporadik yang berarti tidak ada hak yang melekat pada tanahh tersebut ataupun sertipikat dalam tanahh tersebut. Pendaftaran yang tidak dilakukan pengukuran serta pengumuman membuat data tersebut menjadi tidaklah valid untuk digunakan karena tidak adanya persetujuan akan hasil pengukuran dan warga juga tidak mengetahui adanya proses pengukuran. Salah satu prosedur dalam mendaftarkan tanahh adalah mendapatkan data fisik, jika tidak dilakukan pengukuran maka tidak terlaksanakan Pasal 14 PP No. 24 Tahun 1997, yang dimana untuk mendapatkan dan menggunakan data fisik harus dilakukannya pengukuran tanahh yang berkaitan dengan data fisik tersebut. Serta dalam pengukuran tanahh juga terdapat asas *contradictoire delimitatie* yang menyatakan bahwa para pihak yang berbatasan harus mengetahui letak batas yang akan diukur. Asas ini bertujuan untuk mengurangi adanya kesalahan dalam pengukuran. Dalam hal ini tidak dilakukan pengukuran maka data fisik yang digunakan jugalah tidak valid serta tidak adanya persetujuan antara para pihak yang berbatasan membuat pengukuran tersebut telah melanggar Pasal 14 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Seperti hasil wawancara diatas diberitahukan juga bahwa tidak dilakukannya pengumuman yang merupakan hasil pengukuran, dalam hal ini tidak dilakukannya pengumuman maka berarti tidak memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan. Hasil pengukuran sendiri harus diumumkan melalui pengumuman yang terdapat di kantor kelurahan ataupun kantor pertanahhan. Hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari jika melakukan Pendaftaran tanahh secara sporadik. Dalam hal ini tidak dilakukan pengumuman telah melanggar Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur

mengenai hasil pengukuran diumumkan untuk berapa hari dan tujuannya dilakukan pengumuman adalah untuk memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan. Peneliti dalam hal ini juga telah melakukan wawancara dengan para pihak yang bersangkutan yaitu Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara bahwa semua yang dinyatakan oleh Lembaga Hukum Jakarta dan Lahp ORI tidak begitu adanya. Pihak dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara atau disingkat sebagai BPN Jakarta Utara menyatakan bahwa mereka melakukan pengukuran dengan menunjukkan surat ukur kepada peneliti, dimana terpapar dengan jelas surat ukur dan peta bidang-bidang tanah tersebut. Surat Pengumuman juga dipaparkan didepan peneliti dan menjelaskan bahwa mereka melakukan pengumuman dikantor lurah di wilayah pulau pari dengan bukti yang mereka tunjukkan tetapi peneliti tidak dapat memberikan buktinya karena itu merupakan data milik negara yang memiliki privasi orang.

Dalam wawancaranya pihak kantor pertanahan Jakarta utara menyatakan bahwa mereka hanya mengikuti prosedur saja. Setiap prosedur mereka jalankan serta berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanah yaitu Pendafrtan sporadik. Peneliti kurang setuju, bahwa benar mereka telah melakukan sesuai dengan prosedur yang diterapkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendafrtan tanahh tetapi mereka tidaklah menerapkan prinsip kehati-hatian yang artinya mereka tidak mencari tahu kebenaran atas berkas berkas yang diberikan serta tanahh yang dijadikan objek pendaftaran.

Pendafrtan tanahh secara sporadik berarti Pendafrtan tanahh yang dilakukan berdasarkan kepentingan pihak yang berarti pihak yang berkepentingan akan memberikan berkas yang diperlukan. Tugas BPN disini merupakan Pendafrtan tanahh tetapi dengan mencari tahu kebenaran atas objek tersebut

sehingga memberikan jaminan kepastian kepada pemegang sertipikat dan tidak terjadi kerugian bagi pemilik tanah yang sebenarnya.

Dalam hal ini terdapat dua pendapat yang berbeda dimana satu pihak menyatakan bahwa terjadinya maladministrasi pulau pari dan di satu pihak menyatakan bahwa mereka telah melakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Dalam menerbitkan sertipikat tanah, dalam hal ini belum terdapat sertipikat sebelumnya maka akan dilakukan Pendaftaran yang prosedur Pendaftaran telah dijelaskan diatas sedemikian rupa. Sertipikat tanah sendiri merupakan bukti kepemilikan hak yang kuat.

Sertipikat jika dinyatakan maladministrasi berarti terdapat penyimpangan prosedur dalam Pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah di kasus ini menggunakan Pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah Pendaftaran tanah yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah baik secara sporadik ataupun sistematis harus dilakukan pengukuran dan pengukuran tanah tersebut harus diketahui oleh warga yang berbatasan dengan tanah yang akan diukur serta memiliki tanda tangan mereka atau persetujuan mereka ataupun jika terdapat keberatan maka setidaknya warga yang berbatasan mengetahuinya karena itu juga merupakan inti dari asas *contradictoire delimitatie*. Pengukuran tanah yang harus diketahui oleh para pihak yang berbatasan juga terdapat dalam Pasal 17 ayat (2) yang menyatakan “Dalam penetapan batas bidang tanah pada Pendaftaran tanah secara sistematis dan Pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.”

Pasal 18 ayat (1) menyatakan : “Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi

belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran tanahh secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanahh yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanahh yang ber-batasan.”

Penetapan batas bidang tanahh harus mendapatkan persetujuan berdasarkan Pasal 18 ayat (4) menyatakan bahwa persetujuan dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan. Jika tidak terdapat persetujuan maka berdasarkan Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa jika tidak terdapat persetujuan antara kedua belah pihak mengenai penetapan batas bidang tanahh maka pengukuran tanahhnya diupayakan untuk sementara berdasarkan batas batas yang bersangkutan. Jika para pihak tidak dapat menghadirinya atau belum mendapatkan kesepakatan batas maka akan dilakukan berita acara mengenai pengukuran sementara.

Persetujuan atas pengukuran tanahh harus diumumkan sesuai dengan sistim pendaftarannya yang diatur juga dalam Pasal 26 ayat (1) menjelaskan bahwa peta bidang atau hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam Pendaftaran tanahh secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam Pendaftaran tanahh secara sporadik untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Jika dalam prosedur Pendaftaran tanahh tidak dilakukan atau menyimpangi pasal pasal yang telah dijelaskan demikian maka dianggap telah cacat hukum karena tidak sesuai dengan tata cara Pendaftaran tanahh berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanahh.

Telah diatur juga dalam Pasal 32 ayat (2) dalam hal atas suatu bidang tanahh sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama subjek hukum yaitu orang ataupun badan hukum yang memperoleh tanahh tersebut dengan maksud baik dan

secara nyata dalam lapangan menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat serta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

#### **B. Konsekuensi hukum bagi pemegang sertipikat akibat pernyataan maladministrasi**

Peneliti harus menjelaskan terlebih dahulu sebelum ke inti permasalahan. Di dalam Pendaftaran tanah terdapatnya sistem Pendaftaran tanah. Sistem Pendaftaran Tanah ada dua sistem Pendaftaran tanah, yaitu sistem Pendaftaran akta dan sistem Pendaftaran hak.

Sistem Pendaftaran akta digunakan oleh negara negara yang menggunakan sistem civil law, seperti Negara belanda dan Eropa kontinental lainnya sedangkan sistem Pendaftaran hak digunakan oleh negara yang menggunakan sistem common law, salah satunya adalah Negara inggris. Sistem Pendaftaran akta adalah sistem Pendaftaran yang didaftarkan adalah akta-akta yang bersangkutan dan disini pejabat Pendaftaran tanah bersifat pasif. Pasif disini yang mengartikan bahwa pejabat Pendaftaran tanah tersebut tidak melakukan pengujian kebenaran data yang terdapat dalam akta yang akan didaftarkan. Tanda bukti haknya merupakan salinan akta yang sudah dibubuhi catatan Pendaftaran dan surat ukur. Perubahan akan hak wajib dibuatkan akta Notaris sebagai buktinya. Jika terdapat cacat hukum maka akan mengakibatkan tidak sah nya perbuatan hukum.

Sistem Pendaftaran hak adalah sistem Pendaftaran yang didaftarkan adalah

haknya. Hak yang didaftarkan tersebut terdapat dalam suatu daftar isian, yang disebut juga dengan Buku Tanahh (Register). Akta pemberian hak merupakan sumber untuk data yuridis dalam mendaftarkan hak yang terdapat dalam Buku Tanahh. Buku Tanahh juga memuat mengenai pemindahan hak atau pembebanan hak atau segala sesuatu yang terdapat perubahan-perubahan hak maka terdapat dalam buku tanahh yang bersangkutan. Dalam hal ini terdapat perbedaan antara Sistem Pendafrtan Akta dan Sistem Pendafrtan Hak. Sistem Pendafrtan akta pejabatnya bersifat pasif, maka sistem Pendafrtan hak merupakan kebalikan dari sistem Pendafrtan akta karena di dalam sistem Pendafrtan hak pejabatnya bersifat aktif. Aktif disini adalah pejabat mencari tahu kebenaran yang dilakukannya pengujian kebenaran akta yang dimuat didalam akta yang bersangkutan.

Indonesia, dalam hal ini menggunakan sistem Pendafrtan hak yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendafrtan Tanahh. Dalam Pasal 19 UUPA tertulis bahwa Pendafrtan tanahh meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanahh; Pendafrtan hak-hak atas tanahh dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA ini telah menjelaskan secara jelas bahwa Indonesia menganut Sistem Pendafrtan hak dengan menyatakan bahwa terdapat pembukuan tanahh atau juga disebut dengan register serta terdapat Pendafrtan hak yang telah menjadi identitas dari sistem Pendafrtan hak serta terdapat surat-surat tanda bukti hak yang merupakan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Setelah sistem Pendafrtan tanahh terdapat juga yang disebut sebagai sistem publikasi. Sistem publikasi terbagi menjadi dua yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Sistem publikasi negatif adalah sistem yang

disebut negatif karena negara tidak bertanggung jawab atas hasil akhir dari pejabat negara yang dimana jika terdapat cacat hukum dalam akta tersebut maka dapat dibatalkan negara yang menganut sistem ini salah satunya adalah negara Belanda. Sistem Publikasi Negatif menghasilkan sertipikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanahnya yang kuat yang berarti semua penjelasan yang terdapat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai penjelasan yang benar oleh hakim dan jika tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Sistem publikasi negatif digunakan oleh negara yang menganut sistem civil law yaitu Negara belanda dan Eropa kontinental dan kebanyakan dari negara tersebut menggunakan Pendaftaran akta. Sistem publikasi positif digunakan oleh negara yang menganut sistem common law yaitu negara inggris dan negara tersebut menganut sistem Pendaftaran hak.

Sistem Publikasi Positif adalah yang dimana negara bertanggung jawab atas kesalahan dari pejabat yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak dan jika terbukti adanya kesalahan dari pejabat maka negara akan membayar ganti rugi atas kelalaian tersebut. Akta tanah yang didaftarkan dalam sistem publikasi positif bukanlah berkuatan kuat tetapi berkuatan tetap atau mutlak yang artinya tidak dapat diganggu gugat. Jika terdapat kesalahan yang dibuat dan merugikan pihak lainnya akan diberikan kompensasi atau ganti rugi dalam bentuk lain.

Berdasarkan hasil interview dengan salah satu pihak yaitu pihak LBH Jakarta, konsekuensi akibat mal administrasi sertipikat tersebut adalah pihak yang berwenang untuk mencabut kembali sertipikat tersebut serta dinyatakan tidak berlaku. Pihak LBH Jakarta menjelaskan dengan alasan tidak dilakukan sesuai dengan proses Pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan penjelasan oleh pihak LBH Jakarta, peneliti setuju akan

pendapatnya karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif, yang berarti akta itu berkekuatan kuat selama tidak dapat dibantahkan. Jika dapat dibantahkan bahwa terdapatnya kelalaian maka akta itu dianggap cacat hukum atau juga disebut maladministrasi.

Dalam hal ini dapat dibuktikan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan mengacu pada Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, bukanlah sebagai alat pembuktian yang mutlak (sistem negatif). Dalam hal ini peneliti telah menjelaskan bahwa Indonesia menganut sistem Pendaftaran hak dengan publikasi negatif, yang artinya bahwa sertifikat tersebut berkekuatan kuat dan tidaklah mutlak oleh karena itu para pihak yang dirugikan akibat maladministrasi atau cacat hukum dapat mengajukan keberatan terhadap pejabat yang melakukan Pendaftaran tanah.

Para pihak yang telah dirugikan akibat maladministrasi atau cacat hukum dapat mengajukan keberatannya ke pejabat negara yang berwenang yaitu melalui ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara yaitu dalam jangka waktu 90 hari setelah sertifikat itu dikeluarkan. Para pihak juga dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atas cacat hukum atas sertifikat tersebut, atau pihak yang dirugikan dapat mengajukannya karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang menganut sertifikat berkekuatan kuat jika dapat dibantahkan maka sertifikat tersebut tidak berlaku selama belum ada putusan yang menguatkannya. Indonesia menganut sistem publikasi negatif juga berarti negara tidak menjamin data fisik dan data yuridis oleh karena itu negara tidak memberikan ganti rugi tetapi sertifikat tersebut dapat berubah hak kepemilikannya berdasarkan

kenyataan yang diputuskan oleh hakim. Para pihak juga dapat mengajukan keberatannya kepada ORI Republik Indonesia yang mempunyai kewenangan mengawasi penyelenggaraan pelayanan umum baik instansi negeri ataupun swasta, tugasnya ORI juga salah satunya adalah menerima laporan atas dugaan maladministration dalam penyelenggaraan pelayanan umum.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, Peneliti menyimpulkan bahwa tidak sahnya sertipikat tersebut dalam kasus keabsahan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan Hasil Akhir Pemeriksaan ORI Republik Indonesia bahwa telah terjadi mal administrasi terhadap sertipikat hak milik beserta hasil wawancara yang menjelaskan bahwa adanya prosedur yang tidak dijalankan dalam proses Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Penerapan prinsip kehati-hatian tidak dijalankan dengan semestinya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara, yang dimana prinsip kehati-hatian hanya dilakukan sebatas pemenuhan prosedur administrasi dan persyaratan formal, akibatnya terjadinya kehilangan tempat tinggal bagi para warga.

#### **B. Saran**

Pendaftaran tanah yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur secara jelas mengenai setiap prosedur yang akan dilakukan tetapi kesalahan dalam Pendaftaran tanah juga tidak akan luput. Bagi pihak yang merasa

dirugikan atas diterbitkan sertifikat tersebut dapat melakukan gugatan ke pengadilan negeri ataupun menyatakan keberatan tersebut kepada ORI. ORI sendiri merupakan badan independen yang tugasnya adalah melakukan pengawasan yang hasil akhirnya adalah memberikan surat rekomendasi yang langsung dituju kepada Badan Eksekutif. Bagi Kepala Kantor Pertanahan yang berkaitan untuk menghindari adanya gugatan dari pihak yang bersangkutan mengenai mal administrasi sertipikat tersebut. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian yang tidak hanya berpaku pada standart formal dan memenuhi administrasi saja tetapi juga di lakukan pengecekan secara lapangan dimana objek tersebut berada serta memerhatikan kepentingan para pihak yang berbatasan.

#### **IV. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

- Asikin, H. Zainal dan Ammirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Diantha, I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanahh*, Cetakan ke-5. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2009).
- Supriadi. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2013).
- Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanahh*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).