

BAB I PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Tanah memiliki fungsi ekonomi dan fungsi sosial yang dibutuhkan oleh setiap orang. Fungsi sosial dari tanah adalah untuk kepentingan umum. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan tanah adalah: “Bumi, dalam arti: permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; tanah air: negeri tempat kelahiran; daerah yang termasuk dalam suatu pemerintahan.” Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Maka Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang dapat dihaki oleh seseorang, baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Urip Santoso menyatakan bahwa:

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹

Ada berbagai macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 UUPA, dan Pasal 53 UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Pengertian Hak Milik terdapat pada Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu, “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

¹ Urip Santoso, **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**, Kencana, Jakarta, 2012 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), h.84.

tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Pengertian Hak Guna Bangunan terdapat pada pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu, “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Berkaitan dengan bekas tanah milik adat (tanah yasan) yang semula sebelum diundangkan UUPA dibuktikan dengan girik, sekarang sudah tidak diterbitkan bukti-bukti tersebut dan diganti dengan Kutipan (Register) Letter C yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan.² Sebelum berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, girik digunakan sebagai bukti bahwa pemilik girik tersebut membayar pajak terhadap obyek pajak yaitu tanah yang dimiliki/dikuasai/digunakannya. Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sekarang girik digunakan sebagai alat bukti tertulis untuk keperluan pendaftaran hak yang hak atas tanah tersebut berasal dari konversi hak-hak lama. Girik yang dimaksud adalah girik sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga girik merupakan bukti surat pembayaran pajak.

Tanah, baik itu tanah adat, tanah peninggalan jaman kolonial belanda, ataupun tanah-tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu,

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sebelum pendaftaran tanah, dikenal adanya proses jual beli tanah. Apabila tanah yang dijual merupakan tanah warisan, maka yang mempunyai hak milik atas tanah warisan adalah para ahli waris. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal

² Urip Santoso, **Perolehan Hak Atas Tanah**, Kencana, Jakarta, 2015 (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), h.119.

833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer. Beralihnya hak milik terdapat pada Pasal 833 ayat (1) KUHPer yang menentukan bahwa, “Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang si meninggal.”

Ahli waris yang sah terdapat pada Pasal 832 ayat (1) KUHPer yang menentukan bahwa, “Menurut undang-undang, yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin, dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini.”

Dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat oleh BPN tidak jarang terdapat cacat prosedur atau kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, serta kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Kesalahan-kesalahan tersebut merupakan tindakan maladministrasi yang berakibat merugikan masyarakat.

Pengertian Maladministrasi berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia (selanjutnya disebut “UUORI”) yaitu,

Perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang dilakukan oleh Penyelenggara Negara dan pemerintahan yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau immateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.

Contoh Maladministrasi adalah penundaan berlarut, penyalahgunaan wewenang, penyimpangan prosedur, tidak transparan, diskriminasi, ketidakjelasan informasi, salah pengelolaan, ketidakpastian hukum, dan lainnya.

Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiyati menyatakan konsep maladministrasi yaitu:

The Concept of maladministration is related to administrative behavior. Maladministration as derived from Latin mal – malum meaning bad or evil and administration – administrare meaning service. In thus sense, maladministration stands for bad service. (Konsep dari maladministrasi berkaitan dengan perilaku administratif. Maladministrasi yang berasal dari Bahasa Latin, kata *mal-* *malum* berarti buruk atau jahat dan *administration-*

administrare berarti pelayanan/servis. Maka, maladministrasi berarti pelayanan/servis yang buruk).³

Adanya tindakan maladministrasi oleh Pemerintah, maka dibuatlah konsep perlindungan hukum untuk melindungi warga negara dari kewenangan pemerintah yang sewenang-wenang.

Perlindungan hukum dalam hubungannya dengan perbuatan hukum pemerintah baik di bidang hukum publik maupun di bidang privat guna melayani kepentingan warga negara, Pemerintah harus bertanggungjawab jika dalam tindakan hukum yang dilakukan menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan masyarakat/ warga negara. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa:

Ada dua macam perlindungan bagi rakyat, yaitu: Perlindungan preventif dan perlindungan represif. Pada perlindungan preventif rakyat diberikan kesempatan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan ini bertujuan untuk mencegah agar tidak terjadi sengketa. Sebaliknya perlindungan represif adalah bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.⁴

Namun faktanya tidak sesuai dengan apa yang dialami oleh warga Pulau Pari di Kepulauan Seribu. Pada Tahun 1990, PT. Bumi Raya Griya Nusa yang sekarang namanya menjadi PT. Bumi Pari Asri mulai masuk ke Pulau Pari. Lalu diadakannya proses jual-beli tanah yang dilangsungkan oleh Pejabat Kelurahan, Haji Amir bin Djamin yang bekerja sama dengan perwakilan PT. Bumi Pari, Herman Susilo. Namun dalam proses jual-beli tanah tidak semua warga Pulau Pari menjual tanahnya dan tidak semua melibatkan semua ahli waris.⁵

Pada tahun 2015, PT Bumi Pari Asri mengklaim kepemilikan tanah atas Pulau Pari yaitu hak atas lahan di Pulau Pari dengan memasang papan pengumuman berbahan kayu pada 11 Mei 2016, lalu PT. Bumi Pari Asri menggantinya dengan yang berbahan besi pada 18 Mei 2016 yang menyatakan bidang tanah tersebut adalah milik perusahaan itu dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 210 yang

³ Sadjijono, **Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi**, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011, h.114.

⁴ Agustin Widjiastuti, Handout **Hukum Administrasi** Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya, 2015, h. 58.

⁵ <https://x.detik.com/detail/investigasi/20171129/Pulau-Pari-Punya-Siapa/index.php> diakses pada Hari Rabu, Tanggal 06 Desember 2017, Pukul 01.35

terbit pada tahun 2015, dan juga mengklaim memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 9 yang terbit pada tahun 2015.⁶

Berdasarkan catatan Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan, PT. Bumi Pari Asri memiliki lahan seluas 40,6 hektar dari total 41,32 hektar yang terdiri atas hak guna bangunan dengan 14 sertifikat, 61 sertifikat hak milik atas nama pribadi, dan akta jual-beli camat sebesar 62 peta bidang.⁷ Sementara warga Pulau Pari yang menempati tanah tersebut tidak ada yang memiliki sertifikat tanah sejak girik asli dan berkas tanah ditarik oknum Kelurahan Pulau Tidung (saat itu Kelurahan Pulau Pari belum terbentuk).

Saat itu, alasan penarikan adalah pembaruan hak atas tanah dan sampai saat ini, girik tidak pernah dikembalikan lagi.⁸ Hal ini membuat warga Pulau Pari menduga adanya maladministrasi dalam pemberian sertifikat hak-hak atas tanah di Pulau Pari, warga Pulau Pari bersama dengan Lembaga Bantuan Hukum Rakyat Banten dan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia melaporkan BPN Jakarta Utara ke Ombudsman RI. Dalam perkembangannya, Ombudsman telah membuktikan bahwa tanah Pulau Pari bukanlah milik PT Bumi Pari Asri melainkan milik atas nama 80 perorangan yang berafiliasi dengan perusahaan tersebut.⁹ Berdasarkan fakta hukum diatas, maka warga Pulau Pari hanya berupaya melaporkan BPN Jakarta Utara dan tidak melaporkan Pejabat Kelurahan, sementara proses jual-beli tanah Pulau Pari dilakukan oleh Pejabat Kelurahan.

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara, Firdaus mengatakan bahwa selama ini perusahaan tidak memiliki hak milik, karena tanah tersebut milik perorangan, sedangkan PT Bumi Pari Asri hanya memiliki hak guna bangunan.¹⁰ Masyarakat pun telah menyerahkan bukti kepemilikan tanah di pulau itu ke kantor Ombudsman RI.¹¹

⁶ <https://kompas.id/baca/metro/2017/03/07/sertifikat-dari-bpn-jakarta-utara-diduga-cacat-hukum/> diakses pada Hari Sabtu, Tanggal 24 Juni 2017, Pukul 00.15.

⁷ <https://metro.tempo.co/read/1021871/kasus-lahan-sengketa-pulau-pari-siapa-pemiliknya> diakses pada Hari Rabu, Tanggal 06 Desember 2017, Pukul 02.19.

⁸ <https://koran.tempo.co/konten/2017/03/14/414068/Sengketa-Tanah-di-Pulau-Berpasir-Putih> diakses pada Hari Kamis, Tanggal 6 Juli 2017, Pukul 00.41.

⁹ <https://metro.tempo.co/read/news/2017/05/09/214873515/ombudsman-kirimkan-surat-ke-warga-soal-sengketa-pulau-pari> diakses pada Hari Sabtu, Tanggal 24 Juni 2017, Pukul 19.32.

¹⁰ <https://metro.tempo.co/read/855489/bpn-ada-80-nama-bersertifikat-bentuk-perusahaan-di-pulau-pari> diakses pada Hari Kamis, Tanggal 06 Juli 2017, Pukul 12.01.

¹¹ <https://metro.tempo.co/read/news/2017/05/24/064878350/nelayan-pulau-pari-serahkan-bukti-kepemilikan-tanah-ke-ombudsman> diakses pada Hari Kamis, Tanggal 29 Juni 2017, Pukul 02.07.

Dalam penerbitan sertifikat di Pulau Pari terdapat kesalahan, dimana BPN Jakarta Utara tidak memenuhi beberapa persyaratan yaitu melakukan pengukuran tanah dan keterangan bebas konflik dari warga sehingga bertentangan atau melanggar PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, diperlukannya perlindungan hukum bagi warga Pulau Pari dalam menghadapi tindakan pemerintah yang diduga melakukan maladministrasi.

Didasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk mengkaji dalam bentuk skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT PULAU PARI TERKAIT DENGAN TINDAKAN PEJABAT KELURAHAN DAN BPN JAKARTA UTARA DALAM MENERBITKAN HAK KEPEMILIKAN TANAH ATAS NAMA PT. BUMI PARI ASRI”**

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: “Apa bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat Pulau Pari atas hak kepemilikan tanah di Pulau Pari terkait tindakan yang dilakukan oleh Pejabat Kelurahan dan BPN Jakarta Utara?”

I.3 Tujuan Penelitian

A. Tujuan Akademis

Untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Pelita Harapan Surabaya.

B. Tujuan Praktis

1. Untuk mengetahui dan memahami hak kepemilikan atas tanah masyarakat di Pulau Pari.
2. Untuk mengetahui dan memahami kebenaran hak kepemilikan PT. Bumi Pari Asri atas tanah di Pulau Pari.

I.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian/skripsi ini adalah:

1. Dapat memberikan inspirasi bagi para pembentuk undang-undang, para mahasiswa, praktisi hukum, dan almamater.
2. Dapat memberikan wawasan kepada masyarakat agar mengerti tentang hak kepemilikan atas tanah dan proses pendaftaran tanah yang dikonversikan dari hak-hak lama atas tanah.

I.5 Metodologi Penelitian

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka, yang mengacu pada bahan-bahan hukum yang terdapat di perpustakaan.

B. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan *statute approach*, dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah pendekatan melalui peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹² *Conceptual approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat pada pandangan, pendapat dan doktrin para sarjana di bidang ilmu hukum.¹³

C. Sumber Penelitian Hukum

Bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Bahan hukum primer, merupakan peraturan perundang-undangan yang sifatnya mengikat dan berlaku secara umum. Hal ini yaitu:
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer).
 - Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, Lembaran Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut L.N.R.I) Tahun 1960 No. 2 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut T.L.N.R.I) No. 1924.

¹² Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2010, h. 93.

¹³ **Ibid.** h. 95.

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, L.N.R.I Tahun 1960 No. 104 – T.L.N.R.I No. 2043.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut “UUPTUN”), L.N.R.I Tahun 1986 No. 77- T.L.N.R.I No. 3344.
- Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 9 Tahun 2004), L.N.R.I Tahun 2004 No. 35- T.L.N.R.I No. 4380.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia. L.N.R.I Tahun 2008 No. 139 – T.L.N.R.I No 4899.
- Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51 Tahun 2009), L.N.R.I Tahun 2009 No. 160 – T.L.N.R.I No 5079.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah L.N.R.I Tahun 1996 No. 58 – T.L.N.R.I No. 3643.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah L.N.R.I Tahun 1997 No. 59 – T.L.N.R.I No. 3696.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut “PMA Penyelesaian Kasus Pertanahan”).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut “PerKepBPN PPPKP”)
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2011 tentang Kode Etik Pelayanan Publik dan Penyelenggara

Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut “PerKepBPN Kode Etik BPN”).

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (selanjutnya disebut “PerKepBPN Organisasi dan Tata Kerja BPN”).
2. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer yang meliputi literatur, asas-asas dan yurisprudensi.

D. Langkah Penelitian

1. Langkah Pengumpulan Sumber Hukum

Pengumpulan sumber hukum dilakukan melalui studi pustaka dengan cara inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Inventarisasi dilakukan dengan mengumpulkan sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah secara hukum dan hukum penyelesaian sengketa. Setelah itu, sumber hukum tersebut diklasifikasikan dengan cara memilah-milah sumber-sumber hukum tersebut sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan di atas. Selanjutnya, untuk lebih mempermudah dalam memahami dan mempelajarinya, sumber hukum tersebut disusun dan dipelajari secara sistematis.

2. Langkah Analisis

Sebagai tipe penelitian yuridis normatif, maka langkah analisa yang digunakan adalah metode deduktif. Berawal dari hal-hal yang bersifat umum, dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan, doktrin, serta teori-teori yang ditemukan dalam literatur, diterapkan dalam rumusan masalah yang menghasilkan jawaban yang khusus.

Untuk memperoleh jawaban yang benar, digunakan penafsiran otentik dan penafsiran sistematis. Penafsiran otentik adalah penafsiran yang pasti dari suatu arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri. Sedangkan penafsiran sistematis adalah penafsiran dengan cara melihat atau memperhatikan susunan pasal yang berhubungan

dengan pasal-pasal lainnya yang ada dalam undang-undang itu sendiri maupun dengan pasal-pasal dari undang-undang lain untuk memperoleh pengertian yang lebih baik.

I.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini terdiri dari empat bab dan setiap bab terbagi dalam beberapa sub-bab:

BAB I; PENDAHULUAN. Bab ini merupakan pemaparan awal penulisan skripsi dengan mengetengahkan latar belakang permasalahan tentang sengketa kepemilikan tanah Pulau Pari di Kepulauan Seribu yang diklaim oleh PT. Bumi Pari Asri yang bersertifikasi Hak Milik. Sementara itu, warga Pulau Pari yang terlebih dahulu menempati Pulau Pari saat itu memiliki sertifikat tanah berbentuk girik. Namun, sertifikat tanah berbentuk girik tersebut telah ditarik oleh oknum kelurahan dengan alasan pembaharuan hak atas tanah, yang sampai saat ini girik tersebut maupun pembaharuan hak atas tanah tidak terlaksana. Yang ada, adalah sertifikat Hak Milik (SHM) tanah Pari atas nama perseorangan yang terafiliasi dengan PT. Bumi Pari Asri.

Bab ini dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, dan tipe penelitian adalah yuridis normatif.

BAB II; HAKEKAT PENDAFTARAN DAN KEPEMILIKAN TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN TINDAKAN MALADMINISTRASI. Bab ini terdiri dari dua sub-bab. Bab II.1; Pengertian Hak atas Tanah dan Kepemilikan Menurut UUPA. Bab ini menjelaskan makna pendaftaran tanah beserta hak kepemilikannya yang ada pada UUPA. Bab II.2; Hakekat Tindakan Maladministrasi Beserta Akibat Hukum. Bab ini mengemukakan pengertian tindakan maladministrasi yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan khususnya di BPN Jakarta Utara dan macam-macam bentuk maladministrasi.

BAB III; ANALISIS KASUS KEPEMILIKAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DAN HAK MILIK TANAH PULAU PARI ATAS NAMA PT. BUMI PARI ASRI. Bab III.1; Kronologis Kasus. Bab ini mengemukakan kasus sengketa kepemilikan tanah Pulau Pari antara PT. Bumi Pari

Asri dan penduduk setempat. Bab III.2; Pembahasan Sengketa Kepemilikan Tanah Pulau Pari yang Telah Bersertifikat HGB dan Hak Milik. Bab ini membahas keabsahan kepemilikan tanah Pulau Pari oleh PT. Bumi Pari Asri berdasarkan HGB dan Hak Milik. Sedangkan sebelumnya telah dimiliki oleh masyarakat Pulau Pari berdasarkan surat girik dari segi pandang maladministrasi.

BAB IV; PENUTUP. Pada bab ini, terdiri dari Simpulan dan Saran. Simpulan merupakan hasil ringkasan jawaban atas permasalahan yang terdapat pada rumusan masalah yang telah dikemukakan. Saran adalah rekomendasi untuk masalah atau peristiwa yang akan datang, mengingat ilmu hukum yang bersifat preskriptif.