



SKRIPSI

***GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA
API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 457K/TUN/2017)***

***GRONDKAART AS THE PROOF OF LAND TENURE OF PT. KERETA API
INDONESIA (CASE STUDY OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 457K/TUN/2017)***

Oleh :

**SALMA RONA ABIDAH
NIM : 160710101232**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

SKRIPSI

**GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA
API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 457K/TUN/2017)**

*GRONDKAART AS THE PROOF OF LAND TENURE OF PT. KERETA API
INDONESIA (CASE STUDY OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 457K/TUN/2017)*

Oleh :

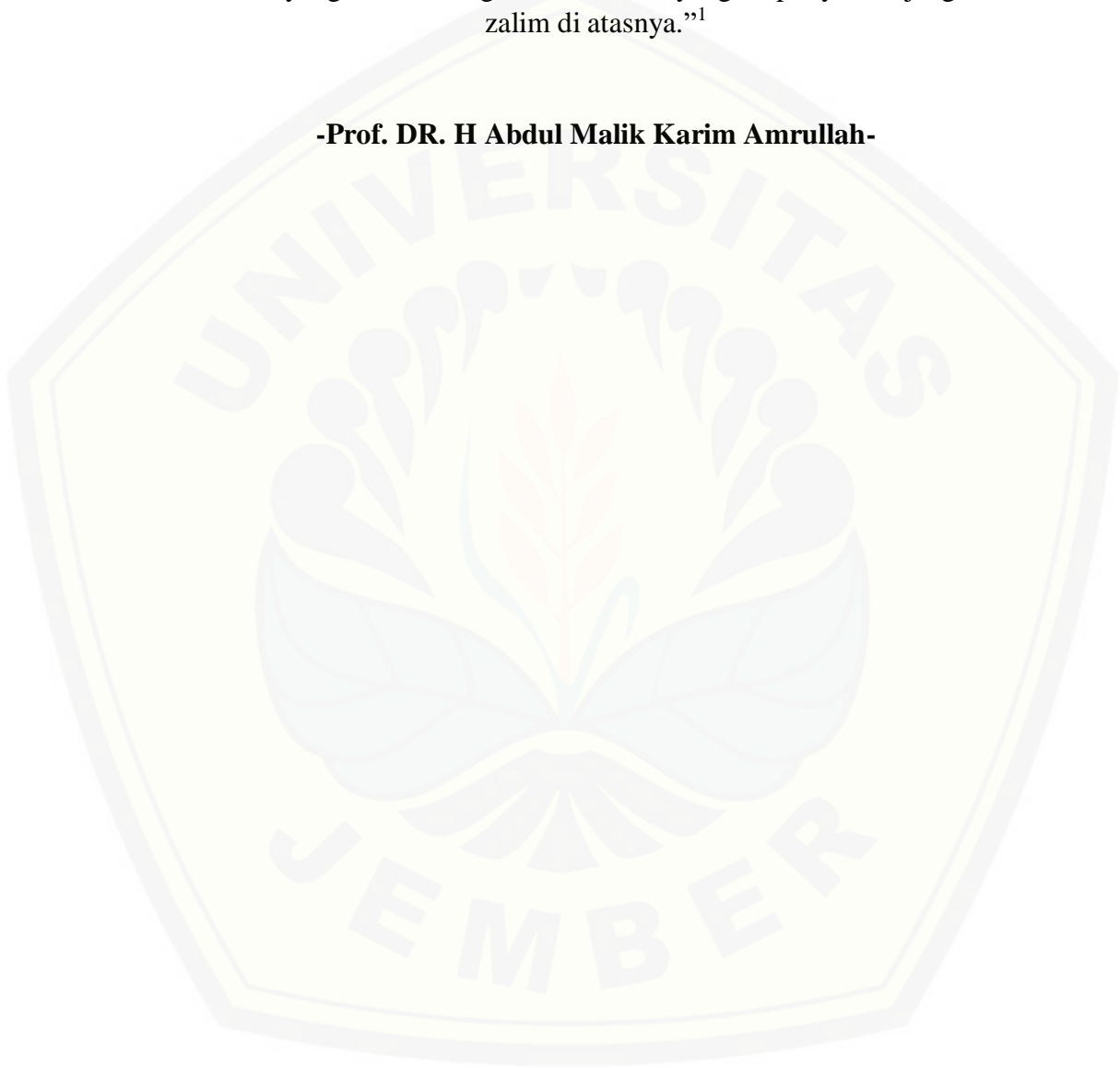
SALMA RONA ABIDAH
NIM : 160710101232

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

MOTTO

“Adil ialah menimbang yang sama berat, menyalahkan yang salah dan membenarkan yang benar, mengembalikan hak yang empunya dan jangan berlaku zalim di atasnya.”¹

-Prof. DR. H Abdul Malik Karim Amrullah-



¹[http://motivasee.com/adil-ialah-menimbang-sama-berat-menyalahkan-salah/\(Buya Hamka tentang Adil \)](http://motivasee.com/adil-ialah-menimbang-sama-berat-menyalahkan-salah/(Buya%20Hamka%20tentang%20Adil)). Diakses pada tanggal 03 Maret 2020. Pukul 21.21.WIB

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, Penulis mempersembahkan skripsi ini untuk :

1. Kedua orang tua penulis, yang penulis cintai dan hormati Ayahanda Muhamad Anang Khuzaeni dan Ibunda Eny Kisminah. Atas segala do'a, perjuangan, pengorbanan dan kasih sayang yang selalu diberikan dalam mendidik penulis hingga saat ini yang menjadikan sebuah motivasi dalam menyelesaikan studi penulis.
2. Almater tercinta Universitas Jember yang penulis banggakan.

PERSYARATAN GELAR

***GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA
API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 457K/TUN/2017)***

***GRONDKAART AS THE PROOF OF LAND TENURE OF PT. KERETA API
INDONESIA (CASE STUDY OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 457K/TUN/2017)***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

SALMA RONA ABIDAH
NIM : 160710101232

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 27 JULI 2020**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

**GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA
API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR : 457K/TUN/2017)**

*GRONDKAART AS THE PROOF OF LAND TENURE OF PT. KERETA API
INDONESIA (CASE STUDY OF THE SUPREME COURT DECISION
NUMBER : 457K/TUN/2017)*

Oleh :

SALMA RONA ABIDAH
NIM : 160710101232

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

**Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,**

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 19721014200501102

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 14

Bulan : Juli

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji,

Antikowati, S.H., M.H.
NIP. 196112021988022001

Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M.
NIP. 197509302002121006

ANGGOTA PENGUJI

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

.....

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SALMA RONA ABIDAH
NIM : 160710101232
Fakultas : Hukum
Program Sstudi/Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 457K/TUN/2017)”** adalah benar – benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 14 Juli 2020
Yang Menyatakan,

(SALMA RONA ABIDAH)
NIM. 160710101232

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur yang tak terhingga penulis ucapkan kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 457K/TUN/2017)”** dapat terselesaikan dengan baik, serta pujian yang setinggi – tingginya kepada Nabi Muhammad SAW. Semoga shalawat serta salam tetap terlimpahkan kepada kami. Penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan beberapa pihak. Maka sudah selayaknya penulis mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberi dukungan, bimbingan serta saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberi dukungan, bimbingan serta saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Ibu Antikowati, S.H. M.H., selaku Ketua Penguji yang telah menguji skripsi ini serta memberi masukan dan motivasi untuk menjadi lebih baik;
4. Bapak Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M. selaku Sekretaris Penguji yang telah menguji skripsi serta memberi masukan dan motivasi untuk menjadi lebih baik;
5. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan skripsi ini;
6. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., yang masing – masing selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik saya yang telah memberikan bimbingan serta nasihat selama masa perkuliahan;
8. Para Dosen yang terhormat serta seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan dan dukungan kepada penulis dalam perkuliahan;
9. Kepada Saudara kandung penulis, Adik Asyraf Tawakkal Putra terimakasih atas segala do'a dan dukungannya;
10. Kepada Teman - Teman KKN (Kuliah Kerja Nyata) 286 Mayangan, Isti, Tiwik, Dyah, Melinda, Deka, Bella, Airlangga, Febri, dan Sugiarto, terimakasih telah menemani hari – hari penulis selama 45 hari demi memberi perubahan untuk Desa Mayangan Kabupaten Jember yang lebih baik;
11. Kepada sahabat – sahabat seperjuangan penulis selama di Jember, Sinta Nur Aprilianti, Clarissa Rosanty Evadewi, Jeni Andrayana, Ruli Aqidatul, terimakasih atas do'a dan dukungannya selama proses pembuatan skripsi ini;
12. Kepada teman - teman penulis di KOST WISMA KALIDA, Nur Rizkiyatus Sai'dah , Kak Nila, Lely, terimakasih telah menemani hari – hari saya, mendengar keluh kesah saya serta meberikan dukungan selama di kost.
13. Kepada teman - teman saya dari SMA, Yusnia Izzatinisa, Wahyu Agustina, Makhriatul Azizah, dan Ilham Oca yang selalu memberikan dukungan kepada saya selama ini;
14. Kepada teman – teman Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2016, terimakasih atas do'a dan dukungannya;
15. Teman – Teman tercinta di Fakultas Hukum Universitas Jember, Leony, Nur, Putri, Diana, Amalia, Puri, Salma Salsabilla, Nur Afia, Dwi lu, Viena, Devi, Nia, Citra, dan Fania; dan
16. Semua pihak yang turut serta membantu kelancaran skripsi ini yang penulis tidak bisa sebutkan satu – persatu.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kita semua dengan memberikan pahala dan berkah yang baik untuk kita. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 14 Juli 2020

Penulis



RINGKASAN

Sengketa pertanahan kerap kali terjadi, salah satunya yang terjadi pada tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu tidak lepas dari status dan kepemilikan atas tanah. Yang dalam hal ini nampak pada sengketa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Pura Barutama. Dimana status dan kepemilikan atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berdasar pada *Grondkaart* berada di atas tanah PT. Pura Barutama yang berdasar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Hal ini menimbulkan pertanyaan, mengapa terdapat dua bukti kepemilikan hak atas tanah diatas sebidang tanah yang sama. Objek yang menjadi sengketa, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Desa Jati Kulon pada tanggal 24 Oktober 1991 atas nama pemegang hak yaitu PT. Pura Barutama berkedudukan di Kudus tersebut ternyata berada di bidang tanah objek sengketa (tumpang tindih) yang diakui oleh PT.KAI (Persero) adalah miliknya berdasarkan *Grondkaart* (Peta Tanah) Nomor : Ag 461 tanggal 27 Juni 1935 seluas ± 15.034,2 M² van (dari) KM 48 + 400 tot (sampai) KM 49 + 100 *Zijspoor* Djati (Lintasan Rel Kereta Api Bercabang Jati), *Lijn* (Lintas) Semarang – Joana, yang permasalahan tersebut sampai di tahap kasasi yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457/K/TUN/2017.

Terkait demikian, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut yaitu, bagaimana kedudukan *Grondkaart* setelah diberlakukannya Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) dan apa saja yang menjadi pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan kasasi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457/K/TUN/2017. Sedangkan, Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam skripsi ini yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini meliputi tipe penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Pembahasan dalam skripsi ini yaitu yang pertama, menganalisa terkait peraturan yang menegaskan kedudukan *Grondkaart* sebelum dan sesudah lahirnya UUPA, dijelaskan pula *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan *Grondkaart* sebagai dasar bukti kepemilikan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan pembahasan yang kedua, yaitu memaparkan siapa saja yang menjadi subyek hukum dan apa yang menjadi obyek persengketaan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457/K/TUN/2017 dan apa saja alasan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 52/B/2017/PT.TUN SBY yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha negara Semarang No. 034/6/2016/PTUN.SMG, kemudian memaparkan dasar – dasar gugatan yang diajukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457/K/TUN/2017 dan menganalisa pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan kasasi PT. Kereta

Api Indonesia (Persero) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457/K/TUN/2017 yaitu bahwasanya tenggang waktu pengajuan gugatan yang didaftarkan pada tanggal 14 Juni 2016 tidak kadaluwarsa, karena hal inilah yang mengakibatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 52/B/2017/PT.TUN SBY membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha negara Semarang No. 034/6/2016/PTUN.SMG. Begitu juga dikarenakan, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan pengelola aset atas tanah yang termuat dalam keputusan objek sengketa berdasarkan *Grondkaart* (Peta Tanah) Nomor Ag 461 tanggal 27 Juni 1935 seluas $\pm 15.034,2$ M². Dan karena tidak dilakukannya penelitian dan kecermatan dalam pengecekan riwayat tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang menjadi obyek sengketa tersebut sehingga terjadilah tumpang tindih kepemilikan atas tanah.

Kesimpulan dalam skripsi ini sebagai berikut. Pertama, *Grondkaart* kedudukannya tidak diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini yang mengakibatkan bahwa *Grondkaart* bukan merupakan bukti kepemilikan tanah perkeretaapian yang kuat, namun dapat dijadikan sebagai dasar kepemilikan atau alas hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang kuat. Kedua, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 52/B/2017/PT.TUN SBY yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha negara Semarang No. 034/6/2016/PTUN.SMG salah dalam menerapkan hukum dan Pertimbangan Hukum Hakim dalam mengabulkan kasasi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan *Grondkaart* (Peta Tanah) Nomor Ag 461 tanggal 27 Juni 1935 seluas $\pm 15.034,2$ M² yang menjadi objek sengketa tersebut belum didaftarkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, namun hak tersebut tidak menjadi hapus karena PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masih memegang hak pakai atas tanah yang disengketakan sebagaimana ketentuan Pasal 1 Undang – Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Jo. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963.

Saran yang dapat penulis berikan dalam skripsi ini adalah Pertama, perlu diadakannya suatu himbauan atau penyuluhan baik dari Instansi Pemerintahan maupun Badan Pertanahan Nasional untuk memberitahukan kepada masyarakat mengenai batas – batas tanah pemerintah, dan perlu dilakukan tindakan yang cermat dari BPN dalam melakukan tindakan pengeluaran produk hukum yaitu Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat hak atas tanah agar nantinya pengeluaran sertipikat tidak melanggar peraturan dan tidak mengandung cacat yuridis. Kedua, Perlu adanya pendaftaran tanah secara menyeluruh dengan *Grondkaart* sebagai alas hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam menyertipikatkan tanah – tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai jaminan kepastian hukum berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, agar aset - aset yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terjamin kepastian hukumnya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN -----	i
HALAMAN SAMPUL DALAM -----	ii
HALAMAN MOTTO -----	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN -----	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR -----	v
HALAMAN PERSETUJUAN -----	vi
HALAMAN PENGESAHAN -----	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI -----	viii
HALAMAN PERNYATAAN -----	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH -----	x
HALAMAN RINGKASAN -----	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI -----	xv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN -----	xviii
BAB I PENDAHULUAN -----	1
1.1 Latar Belakang -----	1
1.2 Rumusan Masalah -----	3
1.3 Tujuan Penelitian -----	3
1.3.1 Tujuan Umum -----	3
1.3.2 Tujuan Khusus -----	3
1.4 Metode Penelitian -----	4
1.4.1 Tipe Penelitian -----	5
1.4.2 Pendekatan Masalah -----	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum -----	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer -----	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder -----	8
1.4.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum -----	8
1.4.5 Analisis Bahan Hukum -----	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA -----	10
2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah -----	10
2.1.1 Pengertian Tanah -----	10
2.1.2 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah -----	11
2.1.3 Macam – Macam Hak Atas Tanah -----	12
2.2 Sertipikat Hak Atas Tanah -----	14
2.2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah -----	14
2.2.2 Macam – Macam Sertipikat Hak Atas Tanah -----	15
2.2.3 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah ---	16
2.3 Sengketa Pertanahan -----	18
2.3.1 Pengertian Sengketa Pertanahan -----	18
2.3.2 Penyelesaian Sengketa Pertanahan-----	20
2.4 Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah -----	21
2.5 Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) -----	22
2.6 <i>Grondkaart</i> -----	24
 BAB III PEMBAHASAN -----	 26
3.1 Kedudukan <i>Grondkaart</i> Setelah Diberlakukannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) -----	26
3.1.1 Regulasi Tentang <i>Grondkaart</i> -----	26
3.1.1.1 Regulasi <i>Grondkaart</i> Sebelum Diberlaku - kannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) -----	26
3.1.1.2 Regulasi <i>Grondkaart</i> Setelah Diberlaku - kannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) -----	28
3.1.2 <i>Grondkaart</i> Sebagai Bukti Penguasaan Tanah PT.	

Kereta Api Indonesia (Persero) Menurut Sistem	
Perundang – Undangan di Indonesia -----	32
3.1.3 <i>Grondkaart</i> Sebagai Dasar Bukti Kepemilikan Tanah	
PT. Kereta Api Indonesia (Persero) -----	37
3.2 Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam Mengabulkan	
Kasasi PT. KAI (Persero) dalam Putusan Mahkamah Agung	
Nomor : 457K/TUN/2017 -----	40
3.2.1 Subyek Sengketa -----	40
3.2.2 Obyek Sengketa -----	40
3.2.3 Dasar Gugatan -----	41
3.2.4 Analisis pertimbangan hukum hakim Putusan	
Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 52/B/2017	
/PT.TUN SBY yang membatalkan putusan Pengadilan	
Tata Usaha negara Semarang No. 034/6/2016/PTUN.	
SMG. -----	50
3.2.5 Analisis Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam	
Mengabulkan Kasasi PT. KAI (Persero) dalam	
Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457K/TUN/	
2017 -----	60
BAB IV PENUTUP -----	66
4.1 Kesimpulan -----	66
4.2 Saran -----	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 457/K/TUN/2017



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang paling berharga untuk masyarakat dan pemerintah karena digunakan sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat, tanah dibutuhkan masyarakat untuk dijadikan pemukiman, sebagai mata pencaharian sehari-hari dan bahkan digunakan untuk tempat peristirahatan yang terakhir kalinya. Bagi pemerintah, dan badan swasta, tanah sangat dibutuhkan untuk membangun pembangunan nasional yang lebih baik yang nantinya akan sangat bermanfaat bagi kehidupan rakyat. Pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA - Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) mengatur mengenai pertanahan di Indonesia. Dengan keluarnya UUPA, di Indonesia telah terjadi perubahan yang fundamental dalam bidang Hukum Agraria, yaitu perubahan dari Hukum Agraria Kolonial menjadi Hukum Agraria Nasional yang mempunyai sifat unifikasi hukum, sederhana, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.²

Semakin pesatnya perkembangan zaman semakin meningkatnya pembangunan infrastruktur dan semakin meningkatnya populasi jumlah penduduk dari tahun ke tahun, namun persediaan tanah sangat terbatas. Persediaan tanah sangat terbatas tersebut, berbanding terbalik dengan jumlah manusia yang membutuhkan tanah. Sementara itu setiap tahunnya, sengketa pertanahan kerap kali terjadi dan menimbulkan banyak masalah di dalam kehidupan masyarakat. Dengan demikian, harus jelas suatu dasar kepemilikan dari hak atas tanah yang dimiliki oleh

² Muchsin. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: PT. Refika Aditama. 2014. hlm. 2

seseorang maupun badan hukum. Dengan mengetahui dasar kepemilikan tersebut maka dapat dilihat dengan jelas dan tegas siapa atau pihak mana yang memiliki suatu hak atas tanah tersebut apabila suatu saat muncul permasalahan hukum atas bidang tanah.

Salah satu permasalahan yang terjadi pada tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu tidak lepas dari status dan kepemilikan atas tanah. Yang dalam hal ini nampak pada sengketa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Pura Barutama. Dimana status dan kepemilikan atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berdasar pada *Grondkaart* yang bertumpukan dengan tanah PT. Pura Barutama yang berdasar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Hal ini menimbulkan pertanyaan, mengapa terdapat dua bukti kepemilikan hak atas tanah diatas sebidang tanah yang sama. Objek yang menjadi sengketa, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Desa Jati Kulon atas nama PT. Pura Barutama berkedudukan di Kudus tersebut ternyata berada di bidang tanah objek sengketa (tumpang tindih) yang diakui oleh PT.KAI (Persero) adalah miliknya berdasarkan *Grondkaart* (Peta Tanah) Nomor : Ag 461 tanggal 27 Juni 1935 seluas $\pm 15.034,2 \text{ M}^2$ van (dari) KM 48 + 400 tot (sampai) KM 49 + 100 *Zijspoor* Djati (Lintasan Rel Kereta Api Bercabang Jati), *Lijn* (Lintas) Semarang – Joana.

Bukti yang selama ini dipakai dan dimiliki oleh PT. KAI (Persero) sebagai dasar untuk melakukan penguasaan dan pengambil alihan tanah-tanah tersebut adalah *Grondkaart*. *Grondkaart* adalah peta blok pada zaman perusahaan kereta api belanda dan yang di dalamnya berisi gambar penampang lahan yang dibuat untuk menunjuk suatu objek lahan dengan batas-batas tertentu yang tertera di atasnya.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan berkeinginan menulis dalam skripsi yang berjudul “**GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA API INDONESIA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 457K/TUN.2017)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penyusunan ini :

1. Bagaimana kedudukan *Grondkaart* setelah diberlakukannya Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) ?
2. Apa saja yang menjadi pertimbangan hukum dari hakim dalam mengabulkan kasasi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457K/TUN/2017 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dari penelitian skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat dan memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang dapat diambil dari penelitian skripsi ini adalah :

1. Memahami kedudukan *Grondkaart* setelah diberlakukannya Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

2. Memahami pertimbangan hukum dari hakim dalam mengabulkan kasasi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 457K/TUN/2017.

1.4 Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah ilmu yang mengkaji tentang konsep teoritik dari berbagai metode, prosedur atau cara kerjanya, maupun mengenai konsep-konsep yang digunakan dan juga mengenai keunggulan dan kelemahan dari suatu metode penelitian. Metodologi merupakan suatu cabang ilmu yang mengkaji atau mempelajari metode penelitian. Sedangkan, metode penelitian merupakan uraian teknis yang digunakan dalam penelitian.

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip – prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³ Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan menggunakan metode tersebut penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak – acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan – pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.⁴

³ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta : 2011. hlm. 35

⁴ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi. Cetakan II*. Malang: Banyumedia Publishing. 2006. hlm. 294

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis – normative, yaitu suatu metode dalam penelitian hukum normative yang menganalisis ketentuan – ketentuan yang ada dan menelaah kaidah – kaidah hukum, dengan menggunakan sumber utama, data sekunder atau bahan pustaka.⁵ Penulis akan melakukan penelitian yang difokuskan terhadap permasalahan yang diteliti kemudian dianalisa, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini yang kemudian permasalahan tersebut dianalisa dengan prinsip-prinsip, penerapan kaidah atau norma dalam hukum positif sehingga dapat menghasilkan suatu argumen, konsep, serta prinsip-prinsip baru yang bersifat rasional dan obyektif dalam penyelesaian penelitian ini agar bisa tercapainya suatu penyelesaian masalah yang benar.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Di dalam pendekatan masalah, ada beberapa macam pendekatan di dalam penelitian hukum, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penulis melakukan penelitian skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun kepentingan akademis.⁶

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : CV. Rajawali. 1985. Hlm. 01

⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015. hlm. 110.

Dalam penelitian skripsi ini penulis mencari dan menginventarisir peraturan atau undang-undang yang mengatur dengan menelaah beberapa literatur maupun pendapat ahli terkait kedudukan *Grondkaart* guna memberikan suatu penyelesaian masalah dan memberikan suatu kesimpulan dari rumusan masalah yang dikaji dalam skripsi ini.

Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada dikarenakan memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi dan menggunakan pemahaman akan pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecah isu yang dihadapi.⁷

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Setiap penelitian ilmiah pastinya memerlukan sumber-sumber sebagai bahan rujukan untuk mendukung argumentasi peneliti. Berbeda dengan sumber-sumber rujukan yang ada pada penelitian di bidang ilmu lain, dalam penelitian hukum yang bersifat normatif tidak mengenal adanya data. Sumber-sumber penelitian hukum dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim⁸

Bahan – bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian skripsi ini yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁷ *Ibid.* hlm. 110

⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* hlm. 141

2. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 162, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1690).
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
4. Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380)
5. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok – Pokok Pelaksanaan Undang – Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1730).
6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 86)
7. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 87)
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
9. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan – Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.
10. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

11. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963 tentang pemberian Hak atas Tanah Bebas Milik Perusahaan – Perusahaan Belanda kepada Perusahaan – Perusahaan Negara dan Bank – Bank Negara.
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
13. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.
14. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-5569-D.III Tanggal 06 Desember 1990 tentang Penerbitan Sertipikat Tanah – Tanah Instansi Pemerintah.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri yang mana keberadaan bahan – bahan hukum sekunder secara formal tidak sebagai hukum positif.⁹ Meliputi buku – buku teks, kamus – kamus hukum, laporan penelitian hukum, jurnal – jurnal hukum, dan komentar maupun kritik para ahli dan para akademisi atas berbagai produk hukum dan atas putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder yang paling utama adalah buku teks yang memuat mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi dan berbagai situs internet yang mempunyai data – data yang valid.

1.4.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum ditujukan untuk memperoleh bahan hukum dalam suatu penelitian. Dan Metode pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini yaitu studi dokumen

⁹ Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006. hlm.165

atau studi kepustakaan. Studi dokumen yaitu suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis berupa teks dengan menggunakan *content analysis*. Metode ini sangat berguna untuk mendapatkan suatu landasan teori dengan cara mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip serta hasil penelitian lainnya baik yang berupa cetak maupun elektronik.

1.4.5 Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan metode studi pustaka atau studi dokumen (*library research*). Bahan hukum dikumpulkan dengan cara membaca, mengkaji, dan membuat catatan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, serta tulisan-tulisan yang berhubungan dengan masalah yang menjadi objek penelitian. Metode studi pustaka atau studi dokumen tersebut dilakukan dengan menganalisis konten bahan hukum tersebut.¹⁰ Peter Mahmud Marzuki dalam buku Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi yang berjudul Penelitian Hukum (*Legal Research*), menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah – langkah sebagai berikut:¹¹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan - bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan - bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* hlm. 21

¹¹ Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi. *Op.Cit.* hlm. 213.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu:¹²

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir cadas, napal dan sebagainya).

Pengertian Tanah secara yuridis terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud 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 lain serta badan-badan hukum”.

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Hal tersebut jelas terdapat dalam lingkup Hukum Agraria. Tanah yang dimaksud melainkan hanya untuk mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Permukaan bumi merupakan pengertian tanah dalam arti yuridis, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹³

¹² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi ke 3. Jakarta: Balai Pustaka. 2003

¹³ *Ibid.* hlm. 10

Berdasarkan pada uraian pasal tersebut bahwa tanah dalam cakupan hukum memiliki definisi “yang mencakup permukaan bumi” serta adanya hak yang melekat pada tanah yang mencakup hak atas sebagian tertentu dengan batasan permukaan bumi. Pada penjelasan UUPA Bagian II angka 1 juga disebutkan bahwa:

“...Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.”

Berdasarkan hal tersebut, UUPA memberikan batasan terhadap pengertian tanah itu sendiri yaitu permukaan bumi yang dapat dihaki. Selain terdapat dalam UUPA diatur juga pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.”

2.1.2 Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan Hak Atas Tanah disebutkan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Secara umum, pengertian dari Penguasaan dipakai dalam artian fisik dan juga dalam artian yuridis, dan penguasaan tersebut dapat beraspek privat dan beraspek publik.¹⁴ Dalam arti yuridis, penguasaan adalah penguasaan yang dilandasi oleh hak yang dilindungi hukum dan memberikan suatu kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihakinya, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya dan tidak diserahkan kepada pihak lain atau pihak manapun.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA menyebutkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas

¹⁴ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. 2017

tanah. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik.

Penguasaan hak atas tanah secara fisik adalah penguasaan terhadap tanah yang belum tentu dihaki secara yuridis. Dan Penguasaan hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, serangkaian kewajiban, dan atau suatu larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Dan Isi dari hak penguasaan atas tanah yaitu sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat. Maka, inilah yang menjadi tolak ukur pembeda di antara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan.

2.1.3 Macam – Macam Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam UUPA, diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia

Terdapat pada Pasal 1 UUPA bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional, karena Hak Bangsa Indonesia adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia dan sekaligus merupakan sumber dari hak – hak atas tanah lainnya. Dalam Hak Bangsa Indonesia terdapat dua unsur yang terkandung didalamnya, yaitu unsur kepemilikan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.

2. Hak Menguasai dari Negara.

Terdapat pada Pasal 2 ayat (1) UUPA, Hak menguasai dari negara memberikan kewenangan kepada Negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan luar angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa;

Hak menguasai dari Negara juga memberikan kewenangan bagi Penguasa Yudikatif berupa kewenangan menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik diantara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan pemerintah, melalui peradilan umum.¹⁵

3. Hak Ulayat

Hak Ulayat masyarakat hukum adat yang telah disebutkan pada Pasal 3 UUPA, yaitu tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat territorial dengan Hak Ulayat. Menurut Boedi Harsono, Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

4. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak Perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa. Hak – hak Atas Tanah tersebut sebagaimana disebutkan pada Pasal 16 UUPA, yaitu :

(a) Berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) menjelaskan bahwa:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak sewa;
 - f. hak membuka tanah;
 - g. hak memungut hasil hutan;
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (3) ialah :
 - a. hak guna-air;
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
 - c. hak guna ruang angkasa.

¹⁵ Jeane Neltje Saly. *Penelitian Hukum Pemanfaatan Hak Atas Tanah Dalam Hubungannya Dengan Usah Tani*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. 2007. hlm.39

- (b) Pasal 49 ayat (3) UUPA tentang wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan.
- (c) Hak Jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

2.2 Sertipikat Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Pertanahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) bahwa, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat tanah yaitu berupa salinan dari buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara¹⁶

Sertipikat Tanah sebagai suatu tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis atas tanah. Data fisik yang terdapat dalam sertipikat tanah terdiri dari tata letak, luas, batas – batas, keterangan fisik tentang tanah dan beban bangunan dan atau tanaman yang ada diatas tanah tersebut sedangkan data yuridis yang terdapat dalam sertipikat tanah berupa jenis hak yaitu seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak – hak lain sebagainya. Di dalam data yuridis tersebut ditegaskan pula siapa pemegang hak atas tanah yang bisa terdiri dari perorangan atau badan hukum, dan kemudian data fisik dan data yuridis tersebut yang terdapat dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar yang dijelaskan pada Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta uraian Pasal 1 angka 17 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang dimana disebutkan bahwa yang sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut Sertipikat

¹⁶ Bachtiar Effendi. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung Alumni. 1993. hlm. 25

Sementara yang kemudian fungsi gambar situasi yang ada pada sertifikat sementara terbatas pada menunjukkan objek hak yang didaftar bukan merupakan data fisik¹⁷.

2.2.2 Macam – Macam Sertipikat Hak Atas Tanah

Macam – macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) , yaitu :

- b. Sertipikat Hak Milik.
- c. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- g. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan.
- i. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- k. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun.
- l. Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak – Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya adalah :

- a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- b. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- c. Hak Sewa Untuk Bangunan.

¹⁷ Boedi Harsono. *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan*. Pustaka Peradilan Jilid I. Proyek Pembinaan Teknis Yustisial. Mahkamah Agung Republik Indonesia. 1994. hlm.17

2.2.3 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sistem Publikasi pendaftaran tanah yang digunakan dan dianut oleh UUPA yaitu merupakan sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi negatif yang terdapat unsur positif. Secara tersirat sebagai pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan pula pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negative yang murni. Karena, Sistem Publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal – pasal UUPA tersebut bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat¹⁸.

Bukti bahwa yang dianut oleh UUPA dalam sistem publikasi dalam pendaftaran tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung positif, yaitu:¹⁹

- a. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak (*registration titles*) merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat yang dalam hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- d. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis yang dalam hal ini merupakan suatu ciri sistem publikasi positif.
- e. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang dalam hal ini merupakan ciri sistem publikasi positif.
- f. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah yang dalam hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 480

¹⁹ Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. 2010. hlm. 271

Dalam rangka untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dijelaskan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai suatu data yang benar atau valid, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari – hari ataupun dalam berperkara di pengadilan, karena sudah pasti data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.²⁰

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang bersifat kuat karena mengandung sebuah pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain yang berupa sertipikat atau selain sertipikat maka dalam hal ini pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar, oleh karena pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak adanya sebuah jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) tidak dapat menjamin suatu kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tersebut. Maka, apabila dikemudian hari ternyata data fisik dan/atau data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar maka atas dasar putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap itu sertipikat tersebut akan diadakan pembetulan seperlunya²¹.

²⁰ *Ibid.* hlm. 274

²¹ *Ibid.* hlm. 275

2.3 Sengketa Pertanahan

2.3.1 Pengertian Sengketa Pertanahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Sengketa” diartikan sebagai pertikaian atau perselisihan²². Konflik sebagai pertentangan di antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara para pihak yang bersangkutan²³. Maka, dapat dikemukakan bahwa sepanjang para pihak dapat menyelesaikan konfliknya dengan baik, maka tidak akan terjadi sengketa; namun apabila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya maka akan menimbulkan sengketa, dengan demikian di setiap konflik terkandung potensi sengketa.

Apabila sengketa itu berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum ini ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan²⁴. Sengketa pertanahan atau yang biasa disebut *land dispute* dapat dirumuskan sebagai suatu pertikaian atau perselisihan yang menjadi (hak) tanah sebagai objek persengketaan. Sengketa akan terjadi apabila ada dua kepentingan yang sama dan saling berbenturan yang tidak dapat ditemukan titik temunya, hanya saja tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan, Hal ini berbeda dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti

²² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi ke 3. Jakarta: Balai Pustaka. 2003

²³ Rahmadi Usman.. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2013

²⁴ A Mukti Arto. *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Jogjakarta: Pustaka Pelajar. 2001. hlm. 28-32

haknya antara pihak - pihak yang berkepentingan maupun antara pihak - pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional²⁵.

Selanjutnya di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, bahwa sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (*privat* atau *public*) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan, atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.²⁶

Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang berwenang mengatur masalah pertanahan, menyebutkan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, memberikan arti yang lebih teknis terhadap pengertian “sengketa pertanahan”, yaitu meliputi sengketa yuridis dan sengketa fisik.²⁷

Sengketa yuridis yaitu dibedakan menjadi :

1. Sengketa penguasaan yang meliputi tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak;
2. Sengketa pemilikan yang meliputi tanah-tanah yang sudah dilekati sesuatu hak.

Sengketa fisik terbagi menjadi :

1. Sengketa batas dan letak, dan luas bidang tanah;
2. Sengketa batas wilayah.

²⁵ Nia Kurniati.. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan: Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*. Bandung. Refika Aditama. 2016. hlm. 160.

²⁶ *Ibid.* hlm. 161

²⁷ *Ibid.* hlm. 163

2.3.2 Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan dimana setiap pihak yang bersengketa mendapatkan kesempatan yang sama untuk mengajukan gugatan dan bantahan. Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan melalui jalur peradilan atau jalur litigasi diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang terdapat pada Pasal 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dikenal juga dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif yang diakui dan diatur di dalam peraturan perundang – undangan di Indonesia. Yang Pertama, diatur pada Pasal 3 Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang disebutkan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan. Kedua, diatur dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada Pasal 1 angka 10 dinyatakan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatif Dispute Resolution*) adalah lembaga penyelesaian di luar pengadilan dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Penanganan penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui instansi Badan Pertanahan Nasional secara struktural ditangani oleh Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang kemudian, berdasarkan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1999 dibentuk Sekretariat Penanganan

Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan.²⁸

Penyelesaian melalui pengadilan dapat ditempuh manakal tidak tercapainya mufakat di jalur non litigasi dan manakala adanya penyelesaian secara sepihak oleh Kepala Badan Pertanahan karena mengadakan peninjauan kembali maka harus melalui jalur pengadilan. Sampai dengan adanya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan dilarang untuk melakukan suatu mutase terhadap tanah yang disengketakan yang tujuan dilakukannya hal tersebut untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

2.4 Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah

Berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa tumpang tindih hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 106 ayat (1) disebut sebagai cacat hukum administratif.

Secara umum beberapa faktor yang memicu adanya tumpang tindih kepemilikan hak atas pertanahan, sebagai berikut ²⁹:

1. Sertifikat ganda atau Sertifikat palsu;
2. Terhadap batas – batas tanah;
3. Meningkatnya kebutuhan tanah dan/atau pengadaan tanah untuk pertanian dan perumahan;
4. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
5. Transaksi tanah yang keliru oleh Notaris/PPAT.

²⁸ Badan Pertanahan Nasional. *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pada Rapat Konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*. Jakarta: 15 Juli 2003.hlm. 13

²⁹ Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya; Arloka. 2003

Terdapat 3 (tiga) hal utama yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih atau ketidaksesuaian hak atas tanah karena beberapa permasalahan, yaitu :³⁰

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya ada tanah yang dimiliki oleh dua orang pada lokasi yang sama dengan memiliki sertifikat terkait dengan alas hak tanah yang sama.
2. Distribusi kepemilikan tanah tidak merata dan ketidakseimbangan untuk pertanian maupun bukan pertanian yang menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis, maupun sosiologis.
3. Legalitas kepemilikan tanah semata-mata didasarkan pada bukti formal yaitu sertifikat, akibatnya legal (*de jure*) banyak tanah bersertifikat dimiliki perusahaan besar karena melakukan pembebasan hak dari masyarakat agar mempermudah melakukan pendaftaran tanah (penerbitan sertifikat) bagi para investor local maupun asing, maupun digugat oleh masyarakat sebagai tanah yang belum diselesaikan kompensasi ganti rugi kepada masyarakat.

2.5 Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Penguasaan tanah negara yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1953, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362) bahwa jika tanah negara sudah diserahkan penguasaannya kepada suatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra maka kemudian dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini tanah Negara itu berada dalam penguasaan instansi pemerintah yang bersangkutan sebagai asetnya. Namun, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanah Negara tidak dapat menjadi aset suatu instansi pemerintah jikalau belum diberikan dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional karena berwenang dan mempunyai tugas di bidang pertanahan.

Berdasarkan Undang - Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda (Lembaran Negara Republik

³⁰ Murad Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung; Alumi. 1991

Indonesia Tahun 1958 Nomor 162, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1690) yang berada di dalam Wilayah Republik Indonesia ditegaskan bahwa perusahaan swasta Belanda dinasionalisasi yang kemudian asetnya berubah menjadi barang milik/kekayaan Negara dan diserahkan menjadi aset instansi pemerintah yang ditunjuk untuk mengelolanya.

Penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) kepada *Staat Spoorwegen* selanjutnya disebut SS dilakukan berdasarkan penyerahan penguasaan tanah negara kepada SS. Penyerahan ini dilakukan berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *Staatsblad Nederlandsch Indie*. Aset SS otomatis menjadi Aset DKA (Djawatan Kereta Api) dan Setelah proklamasi kemerdekaan berdirilah Negara Republik Indonesia, maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda demi hukum otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia.³¹

Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) dibentuk pada tanggal 28 September 1945 maka, segala aset SS yang terdapat di dalam *grondkaart* tersebut otomatis secara mutlak menjadi aset yang dimiliki oleh DKARI. Berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950, dibentuk Djawatan Kereta Api (DKA) yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum sehingga segala aset SS tadi otomatis menjadi aset DKA, yang selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA, dan sekarang menjadi aset yang dimiliki oleh PT. KAI (Persero). Kemudian, telah diatur juga bahwa kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan tanah negara dimiliki oleh Menteri Dalam Negeri yang dimana hal tersebut diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953. Ketentuan ini bermakna bahwa semua tanah negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah negara yang sudah diserahkan kepada Kementerian, Jawatan

³¹ *Ibid.* hlm. 58

atau Daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanggal 14 Januari 1953.

2.6 *Grondkaart*

Grondkaart berasal dari Bahasa Belanda yang terdiri dari kata *Grond* yang berarti tanah dan *kaart* berarti peta atau peta tanah³². Di Indonesia, *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah perkeretaapian dalam sebuah sistem perundang – undangan, hal ini lah yang menjelaskan kedudukan *Grondkaart*.

Sertipikat Hak Atas Tanah harus diperlukan dan dibuat untuk memperkuat kepastian hukum *Grondkaart* sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah perkeretaapian.³³ *Groondkaart* digunakan untuk melakukan penguasaan dan pengambilalihan tanah – tanah yang berada di dalam *Grondkaart* yang menjadi hak atas tanah perkeretaapian yang selama ini digunakan sebagai bukti penguasaan tanah oleh PT. KAI (Persero). *Grondkaart* atau peta blok itulah yang menjadi satu-satunya bukti yang dimiliki oleh PT. KAI (Persero) untuk melakukan pengambil alihan ulang aset-aset berupa tanah dan bangunan yang menjadi warisan perusahaan kereta api zaman Belanda. PT. KAI (Persero) memiliki bukti hukum berupa *Grondkaart* (Peta Tanah) sebagai bukti penguasaan atas tanah yang dipakai pada zaman Belanda.

Sejak tanggal 18 Agustus 1945, aset perusahaan kereta api negara (*Staats Spoorwegen* yang disingkat SS) secara otomatis menjadi aset DKA. Kemudian, Tanah-tanah yang sudah di-*bestemming*-kan kepada SS lalu diukur, dipetakan dan diuraikan dalam *Grondkaart*. Pembuatan *Grondkaart* dilakukan menurut teknik geodesi oleh Landmester yaitu Petugas Pengukuran Kadaster. Setiap *Grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat untuk terpenuhinya suatu legalitas agar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

³² http://kai.id/information/full_news/1999-grondkaart-sebagai-bukti-kepemilikan-kai. Diakses pada tanggal 20 Oktober 2019. Pukul 07.17 WIB.

³³ Hernawan Santosa Suharno dan Ariy Khaerudin. *Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapian Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali NO : 125 PK/Pdt/2014)*. Surakarta: Universitas Islam Batik Surakarta. 2017

Grondkaart melewati suatu proses pembuatan yang bersifat normal, legal dan teknis yang berdasarkan surat ukur dari Kadaster yang merupakan Badan Pertanahan Nasional zaman kolonial pada waktu itu yang kemudian disahkan oleh pejabat terkait. *Grondkaart* adalah arsip (kartografi dan manuskrip) yang berisi data pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan kereta api yang menjelaskan batas – batas tanah yang berada dalam hak penguasaan kereta api dan dibuat berdasarkan surat ukur sebagai bukti bahwa tanah itu memiliki hak penguasaan yang jelas dan konkrit, dan dapat dialihkan kepada kereta api untuk digunakan sesuai kepentingan.

Secara konkret batas – batas tanah yang sudah diserahkan kepada Staat Spoorwegen (SS) berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *besluit* dan *beschikking* oleh pejabat yang berwenang sudah termuat di dalam *Grondkaart*. Tanah – tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* tersebut statusnya merupakan tanah negara atau tanah pemerintah, namun penguasaan dan penggunaannya menjadi aset Staat Spoorwegen (SS).

Fungsi *Grondkaart* adalah gambar atau peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk kepentingan instansi Pemerintah. Yang tentunya berbeda dengan fungsi Meebrief, *Grondkaart* adalah merupakan hasil final yang tidak perlu ditindaklanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh pemerintah.³⁴

³⁴PT. Kereta Api Indonesia (Persero). *Suatu Tinjauan Historis Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*. Daop IV Semarang : Seksi Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero). 2000. hlm 29

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Beberapa kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan diatas yaitu :

1. Bahwa *Grondkaart* adalah arsip (kartografi dan manuskrip) yang berisi data pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan kereta api yang memiliki fungsi kongkrit menjelaskan batas – batas tanah yang berada dalam hak penguasaan kereta api. Namun, kedudukannya tidak diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini yang mengakibatkan bahwa *Grondkaart* bukan merupakan bukti kepemilikan tanah perkeretaapian yang kuat. Namun dapat dijadikan sebagai dasar kepemilikan atau alas hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan Sertipikat Hak Atas Tanah yang kuat.
2. Bahwa Pertimbangan Hukum Hakim dalam mengabulkan kasasi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Putusan Mahkamah Agung No. 457K/TUN/2017 adalah Pertama, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 52/B/2017/PT.TUN SBY yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha negara Semarang No. 034/6/2016/PTUN.SMG salah dalam menerapkan hukum, dikarenakan waktu pengajuan gugatan oleh Pemohon Kasasi yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak kadaluarsa menurut Pasal 55 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kedua, Pemohon Kasasi yakni PT.KAI (Persero) merupakan pengelola aset yang sah atas tanah yang termuat dalam keputusan objek sengketa berdasarkan *Grondkaart* (Peta Tanah) Nomor Ag 461 tanggal 27 Juni 1935 seluas $\pm 15.034,2 M^2$, meskipun objek sengketa tersebut belum didaftarkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, namun hak tersebut tidak menjadi hapus

karena PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masih memegang hak pakai atas tanah yang disengketakan sebagaimana ketentuan Pasal 1 Undang – Undang Nomor 86 Tahun 1958 Jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Jo. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK. 8/Ka/1963. Ketiga, Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dalam menerbitkan keputusan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

4.2 Saran

1. Untuk mengetahui tanah tersebut merupakan tanah negara bebas atau tanah negara aset pemerintah, maka jika ada tanah yang diajukan untuk pendaftaran sertipikat dan penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut perlu diadakannya suatu himbauan atau penyuluhan baik dari Instansi Pemerintahan maupun Badan Pertanahan Nasional untuk memberitahukan kepada masyarakat mengenai batas – batas tanah pemerintah, dan perlu dilakukan tindakan yang cermat dari BPN dalam melakukan tindakan pengeluaran produk hukum yaitu Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat hak atas tanah agar nantinya pengeluaran sertipikat tidak melanggar peraturan dan tidak mengandung cacat yuridis.
2. Perlu adanya pendaftaran tanah secara menyeluruh dengan *Grondkaart* sebagai alas hak atas tanah PT. KAI (Persero) dalam menyertipikatkan tanah – tanah aset PT. KAI (Persero) sebagai jaminan kepastian hukum berdasarkan UUPA, agar aset -aset yang dimiliki oleh PT. KAI (Persero) terjamin kepastian hukumnya dan Pemerintah yakni Badan Pertanahan Nasional harus meneliti secara menyeluruh riwayat tanah ketika ada yang mengajukan pendaftaran tanah yang harus sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A. Mukti Arto. 2001. *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Jogjakarta: Pustaka Pelajar
- Andy Hartono. 2014. *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*. Surabaya : LaksBang Justitia Surabaya
- A.P. Parlindungan. 1990. *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maju
- Bachtiar Effendi. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni
- Boedi Harsono. 1994. *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan*. Pustaka Peradilan Jilid I. Proyek Pembinaan Teknis Yustisial. Mahkamah Agung Republik Indonesia
- _____. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 2003. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi ke 3. Jakarta: Balai Pustaka
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta : Sinar Grafika
- Jeane Neltje Saly. 2007. *Penelitian Hukum Pemanfaatan Hak Atas Tanah Dalam Hubungannya Dengan Usah Tani*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi. Cetakan II*. Malang: Banyumedia Publishing
- Muchsin. 2014. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung. PT. Refika Aditama
- Murad Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni
- Nia Kurniati. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan: Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana Prenada Media.

- Philipus M. Hadjon. 2001. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press
- PT. Kereta Api Indonesia (Persero). 2000. *Suatu Tinjauan Historis Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*. Daop IV Semarang : Seksi Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero)
- Rachmadi Usman.. 2013. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Rusmadi Murad. 2013. *Adiministrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*. Bandung: Mandar Maju
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : CV. Rajawali
- Soerjono Soekanto. 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- _____, 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana
- Yahya Harahap. 2004. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika

B. JURNAL

- Hernawan Santosa Suharno dan Ariy Khaerudin. 2017. *Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapiaan Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali NO : 125 PK/Pdt/2014)*. Surakarta: Universitas Islam Batik Surakarta
- Nadhila, Hadziya dan Ayu, Putriyanti. 2018. *Kekuatan Pembuktian Grondkaart PT. Kereta Api Indonesia Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 034/6/2016/PTUN.SMG)*. Fakultas Hukum UNDIP
- Okny Nasrul. 2019. *Pemanfaatan Tanah Aset Pt Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Ii Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga*. Universitas Andalas : Soumatra Law Review
- Urip Santoso. 2012. *Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah, (Jurnal Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 1 Januari 2012)*. Fakultas Hukum Universitas Airlangga

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 162, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1690).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380)

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok – Pokok Pelaksanaan Undang – Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1730).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan – Perusahaan Milik Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 86)

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 87)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan – Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : SK.8/Ka/1963 tentang pemberian Hak atas Tanah Bebas Milik Perusahaan – Perusahaan

Belanda kepada Perusahaan – Perusahaan Negara dan Bank – Bank Negara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-5569-D.III Tanggal 06 Desember 1990 tentang Penerbitan Sertipikat Tanah – Tanah Instansi Pemerintah.

D. PUTUSAN

Putusan Mahkamah Agung No.457/K/TUN/2017

E. LAMAN

http://kai.id/information/full_news/1999-grondkaart-sebagai-bukti-kepemilikan-kai. Diakses pada tanggal 20 Oktober 2019. Pukul 07.17 WIB

<http://motivasee.com/adil-ialah-menimbang-sama-berat-menyalahkan-salah/> (*Buya Hamka tentang Adil*). Diakses pada tanggal 03 Maret 2020. Pukul 21.21. WIB

<http://www.atrbpn.go.id> Diakses pada tanggal 04 februari 2020. Pukul 20.26 WIB

www.bumn.go.id Diakses pada tanggal 12 Februari 2020. Pukul 21.00 WIB