

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis sebelumnya, maka penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Terhadap hak atas tanah yang telah dibuktikan sertifikat masih berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat jika tanahnya berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero), sepanjang data fisik dan data yuridis didalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, artinya apabila PT Kereta Api Indonesia dapat membuktikan terhadap suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat adalah secara sah dan nyata miliknya dan terhadap sertifikat tersebut dapat dibuktikan adanya ketidakbenaran data fisik dan data yuridis maka sertifikat hak atas tanah yang berada di atas tanah *grondkaart* tetap dapat dibatalkan, hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menganut sistem publikasi negatif tidak murni, yang mana sertifikat dianggap sebagai alat pembuktian yang kuat, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dasar dari PT KAI dapat membuktikan bahwa ia adalah pihak yang secara sah dan berhak menguasai tanah yang tumpang tindih dengan sertifikat berdasarkan *grondkaart* yang dimilikinya, dasarnya yaitu dengan dibuktikan sejak zaman kolonial Hindia Belanda perusahaan kereta api yang berlaku yaitu perusahaan kereta api milik Belanda, sehingga dalam hal tanah-tanah yang digunakan oleh kereta api dibuktikan dengan *grondkaart* yang berisi pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan aset perusahaan kereta api Belanda pada saat itu, tanah-tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* tersebut merupakan tanah negara berdasarkan Agrarische Wet, setelah merdekanya Indonesia terdapat dualisme antara perusahaan kereta api Indonesia dengan perusahaan kereta api milik Belanda sehingga

berdasarkan UU Nomor 86 Tahun 1958 perusahaan kereta api milik Belanda dinyatakan menjadi milik Negara Republik Indonesia, termasuk juga aset-aset tanah kereta api yang dibuktikan dengan *grondkaart* berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 2 Tahun 1959. Mengenai obyek dari *grondkaart* sendiri bahwa setelah Indonesia merdeka terhadap tanah negara yang sebelumnya mengacu pada Agrarische Wet ditegaskan berdasarkan PP Nomor 8 Tahun 1953 bahwa terhadap tanah negara dikonversi menjadi hak penguasaan atas tanah negara, sehingga BPN melakukan pencatatan *grondkaart* sebagai hak penguasaan atas tanah negara yaitu PT Kereta Api Indonesia, yang kemudian hak penguasaan atas tanah negara dikonversi oleh PMA Nomor 9 Tahun 1965 menjadi hak pakai dan hak pengelolaan yang perlu dilakukannya pendaftaran, dari ketentuan yang mendukung tersebut menunjukkan bahwa tanah-tanah *grondkaart* itu sudah ada dan tercatat sebagai alat bukti penguasaan tanah yang dikuasai oleh PT Kereta Api Indonesia dan dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan diakui oleh Pemerintah yang berwenang, maka kedudukan sertifikat hak atas tanah yang berada di atas tanah *grondkaart* dapat dibatalkan. Pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut otomatis membatalkan hak atas tanah terhadap pemegang hak yang dibatalkan sertifikatnya.

2. Pada dasarnya setiap masyarakat berhak mendapatkan perlindungan hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan, hal ini sejalan dengan negara yang mengakui keberadaan hak-hak tanah baik itu hak perorangan maupun hak komunal/bersama (masyarakat hukum adat), dalam tanah di Indonesia dikuasai oleh Negara berdasarkan UUD 1945 dilakukan untuk kemakmuran rakyat, sehingga adanya aturan hukum terhadap hak atas tanah untuk melindungi para pihak dalam mempertahankan haknya dari gangguan pihak lain. Pemegang sertifikat hak atas tanah merupakan pihak yang mendapatkan perlindungan secara hukum, yaitu terhadap pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepadanya, yang

ditujukan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kedudukan sertifikat yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya sehingga data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Artinya apabila dikaitkan dengan pemegang sertifikat hak atas tanah yang mana tanah tersebut ternyata berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia, bahwa PT KAI sebagai pihak yang harus dapat membuktikan sebaliknya yaitu dengan membuktikan bahwa ia adalah pihak yang secara sah berhak menguasai tanah tersebut berdasarkan *grondkaart* yang ia miliki. Ketika PT KAI berhasil membuktikan sebaliknya berkaitan data yang tercantum dalam sertifikat tersebut ialah tidak benar maka terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut tetap dapat dibatalkan. Berkaitan dengan hal tersebut perlindungan terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang berada di atas tanah *grondkaart* apabila pemegang sertifikat hak atas tanah telah memperoleh tanah dengan itikad baik, maka perlindungan hukum yang dapat diberikan kepadanya adalah dengan cara ia melakukan upaya hukum, yaitu dengan mengajukan gugatan terhadap pihak yang mengalihkan obyek tanah kepada pemegang sertifikat, karena kekeliruannya sehingga pemegang sertifikat yang beritikad baik dirugikan, serta menggugat kepada BPN/ Kantor Pertanahan tempat dimana ia menerbitkan sertifikat hak atas tanah, karena tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah, padahal tanah tersebut sudah ada yang menguasainya yaitu PT KAI.

5.2 Saran

1. Bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, sebaiknya melakukan kehati-hatian dalam memperoleh obyek tanah, yaitu dengan memastikan bahwa tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari Kantor Pertanahan dan mengenai riwayat hubungan hukum antara tanah yang menjadi obyek dengan pemegang sertifikat.

2. Bagi PT Kereta Api Indonesia (Persero), sebaiknya untuk segera mengkonversi dan mendaftarkan tanah-tanah yang dikuasainya sesuai dengan prioritas dan kemampuan dari PT Kereta Api Indonesia, agar memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada PT Kereta Api Indonesia yang menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, juga agar menghindari terjadinya kasus tumpang tindih alat bukti kepemilikan dalam satu bidang obyek tanah.
3. Ketika PT KAI terbukti sebagai penguasa tanah, terhadap tanah yang tumpang tindih dengan sertifikat hak atas tanah, dan sertifikat hak atas tanah itu menjadi dibatalkan, maka PT KAI segera mengkonversi tanah tersebut menjadi hak pengelolaan atau hak pakai agar tanah tersebut tidak diklaim kembali oleh pihak lain, dan juga terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah itu harus mengakui bahwa tanah tersebut adalah tanah milik PT KAI, maka dari itu sebagai salah satu bentuk solusi atas pembatalan sertifikat hak atas tanah karena sertifikat tersebut di atas tanah *grondkaart*, terhadap pihak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah khususnya apabila di atas tanah tersebut sudah ada bangunan, maka sebaiknya pihak pemilik bangunan dapat melakukan kerja sama dengan PT KAI supaya sebagai pemilik bangunan ia tetap dapat izin huni untuk tinggal di bangunan di atas tanah PT KAI.
4. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Pertanahan sebagai unit kerja BPN, sebaiknya melakukan tindakan yang nyata sejak saat berlakunya PP Nomor 8 Tahun 1953 diberlakukan yaitu mencatat tanah negara menjadi hak penguasaan atas tanah negara agar PT Kereta Api Indonesia mendapatkan perlindungan hukum yang nyata. Selain itu BPN sebaiknya lebih teliti dan cermat sebelum menerbitkan suatu sertifikat hak atas tanah, dengan meneliti dan melakukan penyelidikan terhadap riwayat tanah terlebih dahulu obyek tanah yang akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah, mengenai tanah tersebut sudah ada pihak yang menguasai atau belum, dengan melihat riwayat terhadap obyek tanah pada buku tanah yang bersangkutan agar kasus-kasus serupa terkait sengketa alat bukti yang tumpang tindih di tanah yang sama.
5. Bagi Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan koordinasi dengan Menteri Keuangan dan Dirjen Pembinaan

BUMN untuk melakukan penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik PT Kereta Api Indonesia yang diuraikan dalam *grondkaart*, yang menegaskan bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* pada dasarnya adalah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka, sehingga perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai bentuk dalam menindaklanjuti surat dari Menteri Keuangan/Dirjen Pembinaan BUMN kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional no.S-11/MK.16/1994.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Effendie, Bachtiar Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Cet. I, (edisi kedua 1993), (Bandung : Alumni, 1993)
- Hariyadi, Ibnu Muti, *Selayang Pandang Sejarah Perkeretaapian Indonesia 1867-2014*, (Bandung: Kereta Api Indonesia 2015)
- Hadjon, Philipus. M, , *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011)
- Harsono, Boedi *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cetakan Kesembilan. (Djambatan. Jakarta, 2003)
- Hutagalung, Arie S., et.al., *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012)
- Lubis, Muhammad Yamin, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008)
- Marihandono, Djoko, et.al, *Nalika Tanah Jawa Sinabukan Ril Konsensi NV. NISM di Jawa Tengah*, (Bandung: Aset Non Railway, 2018)
- Masyukur, M. Hamidi *Sejarah Pengaturan Tanah Dalam Grondkaart di Indonesia* (Yogyakarta; Buku Litera, 2022)
- Parlindungan, A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju,1994)
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP 24 tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998)* , (cv Mandar Maju, cetakan ketiga april 1999)
- Pramadya, Puspa Yan, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris / Yan Pramadya Puspa*, 1977, (Jakarta : Aneka Ilmu, 1977)
- PT. Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria / Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*,

- (Semarang: DAOP IV Seksi Hukum PT. Kereta Api (Persero), 2000),
- Santoso, Urip *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2011)
- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Edisi Revisi*, (Jakarta: Kompas, 2006)
- Sutedi, Adrian, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006),
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Sunggono, Bambang *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006)

B. Jurnal

- Apriana, Desi, Arifin Bur, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum (Vol 5, No. 2, Maret 2021)
- Andi Bustamin Daeng Kunu, *Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum), Fakultas Hukum Universitas Tadulako, Palu (Vol 6 No. 1 Januari-April 2012)
- Eti Kartini, *Kedudukan Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
- Ana Silvianna, Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya, Jurnal FH Universitas Diponegoro Law, Development & Justice Review (Vol.3 No.1)Mei 2020
- Andreas Subiakto, Yurisa Martanti, Andrea Septiyani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah yang Diterbitkan*, Jurnal Nuansa Kenotariatan (Vol. 3 No.2)2018

Dhudy Hario Wintoko, “Peralihan Hak atas Tanah Milik Negara PT. Kereta Api Indonesia (KAI) ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata.”
Jurnal Program Studi S1 Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar, Vol. 2. No. 2 (2019)

Hj. Salmi, *Konversi Atas Tanah Hak Barat Suatu Tinjauan Yuridis*, Pleno De Jure (Vol. 4 No.5 Desember 2015)

Suharno Hernawan Santosa, Ariy Khaerudin, *Analisis Hukum Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapiaan Indonesia* (Studi Putusan Peninjauan Kembali NO : 125 PK/Pdt/2014), Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta

C. Website

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/>, diakses pada tanggal 21 November 2022

Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan-lt518b9e0d8a7a8> , diakses pada tanggal 20 November 2022

PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)
[http://annualreport.id/perusahaan/PT%20KERETA%20API%20INDONESIA%20\(PERSERO\)](http://annualreport.id/perusahaan/PT%20KERETA%20API%20INDONESIA%20(PERSERO)) , diakses pada tanggal 25 November 2022

KAI Gencar Selamatkan Aset Negara melalui Sertifikasi dan Penertiban
https://www.kai.id/information/full_news/4153-kai-gencar-selamatkan-aset-negara-melalui-sertifikasi-dan-penertiban diakses pada tanggal 29 Maret 2023

Hari Ini dalam Sejarah: Berdirinya DKARI dan Hari Kereta Api
<https://nasional.kompas.com/read/2018/09/28/10393751/hari-ini-dalam-sejarah-berdirinya-dkari-dan-hari-kereta-api> , diakses pada tanggal 6 Mei 2023

Sekilas Tentang Aset PT KAI (Persero) Wilayah Sumatera

<https://lampung.antarane.ws.com/berita/321233/sekilas-tentang-aset-pt-kai-perserowilayah-sumatera> , diakses pada tanggal 30 April 2022

D. Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda (Undang-Undang No. 86 Tahun 1958)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta-Api Dan Tilpon Milik Belanda

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, Putusan Nomor 44/G/2019/PTUN.PLG

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 585/K/TUN/2020