

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor: 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022*

**KEDUDUKAN HUKUM TANAH BERSERTIFIKAT DI ATAS  
TANAH *GRONDKAART* PT KERETA API INDONESIA  
(PERSERO)**

OLEH:

**Ezra Abigail Madeline**

**NPM : 6051901246**

PEMBIMBING :

**Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.**



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2023

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing



(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.)

Dekan,



(Dr. Iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Ezra Abigail Madeline

NPM : 6051901246

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“Kedudukan Hukum Tanah Bersertifikat di atas Tanah *Grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero)”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 6 Juni 2023

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

  


Ezra Abigail Madeline

6051901246

## **ABSTRAK**

*PT Kereta Api Indonesia (Persero) (PT KAI) yang berlaku sekarang ialah warisan zaman kolonial Hindia Belanda, dalam melaksanakan kegiatan transportasinya PT KAI membutuhkan tanah, tanah-tanah PT KAI tersebut dibuktikan dengan dokumen yang bernama grondkaart. Permasalahan yang muncul ketika adanya penerbitan sertifikat yang di atas tanah grondkaart milik PT KAI. Hal ini merugikan kedua belah pihak yaitu PT KAI akan menjadi terhambat dalam mengusahakan tanah-tanah aset miliknya, di sisi lain pemegang sertifikat juga dirugikan. Berdasarkan hal tersebut maka menjadi penting untuk meneliti agar mengetahui apakah sertifikat masih berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat apabila tanah tersebut berada di atas tanah grondkaart PT KAI serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang tanahnya berada di atas tanah grondkaart PT KAI. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode yuridis normatif yang meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar penelitian.*

*Sertifikat berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu selama tidak adanya pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, apabila PT KAI dapat membuktikan ketidakbenaran data yang ada dalam sertifikat maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan, dengan dasar PT KAI bahwa grondkaart itu pada mulanya merupakan tanah negara, yang kemudian pada saat berlakunya PP Nomor 8 Tahun 1953 terhadap tanah negara menjadi hak penguasaan atas tanah negara yang selanjutnya di konversi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 menjadi hak pakai atau hak pengelolaan sesuai dengan peruntukannya. Sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemegang sertifikat yang dibatalkan ialah dengan menggugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena tidak menyelidiki riwayat tanah tersebut. Bentuk perlindungan hukum terhadap PT Kereta Api Indonesia ialah berdasarkan PP Nomor 8 Tahun 1953 BPN mencatat grondkaart sebagai hak penguasaan atas tanah negara.*

*Oleh karena itu sebaiknya sebagai pemegang sertifikat melakukan kehati-hatian dalam memperoleh suatu obyek tanah, sebaiknya PT KAI melakukan pendaftaran tanahnya sesuai dengan prioritas dan kemampuan dari PT KAI. Sebaiknya Kantor Pertanahan agar lebih cermat dan menyelidiki riwayat tanah sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah, terhadap Menteri Negara Agraria untuk melakukan koordinasi dengan Menteri Keuangan dan Dirjen Pembinaan BUMN untuk segera melakukan penatausahaan dan pengamanan tanah-tanah milik PT KAI yang diuraikan dalam grondkaart.*

**Kata Kunci : PT Kereta Api Indonesia, Sertifikat, Grondkaart**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas berkat dan rahmat-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum dengan judul “**Kedudukan Hukum Tanah Bersertifikat di atas Tanah *Grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero)**”, yang merupakan salah satu syarat kelengkapan untuk menyelesaikan Program Studi Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis meyakini dan menyadari bahwa tanpa adanya bimbingan, dorongan, serta dukungan dari banyak pihak maka Penulisan Hukum ini tidak dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu pada kesempatan ini, dengan segenap ketulusan dan kerendahan hati Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu Penulis dalam penyusunan skripsi ini, yaitu:

1. Kedua orang tua Penulis yaitu, **Veronica Hutabarat**, dan **Erikson Samosir** yang senantiasa memberikan dukungan baik secara materil maupun moril, kasih sayang, doa, dan motivasi kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini, kemudian kepada abang **Ivan Samosir** selaku saudara kandung Penulis yang juga selalu memberikan dukungan, doa, dan motivasi selama Penulisan Hukum.
2. **Universitas Katolik Parahyangan**, telah menjadi tempat yang nyaman bagi Penulis untuk menimba ilmu perkuliahan.
3. **Rektor Universitas Katolik Parahyangan**, telah mengupayakan yang terbaik dalam memimpin civitas akademika Universitas Katolik Parahyangan.
4. Bapak **Dr. Iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang selalu mengupayakan yang terbaik bagi Fakultas Hukum UNPAR.
5. Bapak **Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.**, selaku dosen pembimbing Penulis sejak bimbingan seminar proposal hingga penulisan hukum, Penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada Pak Joni yang sejak awal telah sangat membantu mengarahkan Penulis dari awal

pencarian topik hingga selesainya penulisan hukum ini, beliau senantiasa meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan saran dan masukan, memberi nasihat, memberi wawasan serta ilmu pengetahuan dan selalu memberikan dukungan kepada Penulis, dengan penuh kesabaran beliau membimbing Penulis sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik.

6. Ibu **Dr. M.E. Retno Kadarukmi, S.H., M.H.** dan Ibu **Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.**, selaku dosen penyeminar dan penguji penulisan hukum penulis yang telah memberikan kritik, saran dan masukan untuk menyempurnakan penulisan hukum ini.
7. **Prof. Dr. Dr. Rr. Catharina Dewi Wulansari, Ph.D., S.H., M.H., S.E., M.M.**, selaku dosen wali penulis yang senantiasa meluangkan waktu di setiap semester untuk memberikan dukungan agar Penulis dapat menyelesaikan kegiatan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
8. **Seluruh dosen Universitas Katolik Parahyangan Program Studi Ilmu Hukum** yang telah mengajar dan memberikan ilmu yang sangat berguna bagi Penulis selama berkuliah di FH UNPAR.
9. Bapak **Dadang Jumarsa**, selaku Kepala Tata Usaha Fakultas Hukum dan Bapak **Lucky Gilang Patria, S.E.**, selaku Kepala Sub. Bag. Akademik dan seluruh **staff administrasi Fakultas Hukum UNPAR**, juga seluruh jajaran **staff pekarya** yang telah banyak membantu Penulis untuk dapat memenuhi segala kebutuhan Penulis selama perkuliahan hingga penyusunan penulisan hukum ini.
10. **PT Kereta Api Indonesia (Persero)** khususnya kepada Bapak **Alim Pratikno** selaku *Vice President Dispute Resolution* PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang telah mendukung kelancaran data yang dibutuhkan oleh Penulis dalam memenuhi data penelitian penulisan hukum ini.
11. Bapak **Dr. Hassanain Haykal, S.H., M.Hum., CLA** yang telah memberi dukungan dan bantuan kepada penulis dalam penyelesaian penulisan hukum.

12. **Laurensia** dan **Fifi**, sebagai teman kuliah terdekat Penulis yang dari awal perkuliahan hingga semester akhir selalu saling mendukung, membantu, menghibur, dan memberikan semangat kepada Penulis selama perkuliahan ini.
13. **Felyta, Della, Angel, Veve** dan seluruh ***Army Of God 74*** dan **Middle Youth 3 Gereja Mawar Sharon Bandung** yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat kepada Penulis selama penulisan hukum ini.
14. **Maureen, Vicky, Anastasia** selaku teman-teman penulis sejak SMA yang selalu membantu, mendukung, dan menghibur penulis dalam penulisan hukum ini.
15. **Rekan-rekan mahasiswa/i Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Angkatan 2019** yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah mendukung dan membantu Penulis terkait referensi, informasi dan hal yang harus diselesaikan oleh Penulis sehingga penulisan hukum ini dapat selesai dengan baik.
16. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati Penulis menerima dengan terbuka segala kritik dan saran yang dapat membangun penulisan hukum ini agar menjadi lebih baik. Akhir kata, terima kasih dan semoga penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat kepada setiap orang yang membaca.

Bandung, 9 Juli 2023



Ezra Abigail Madeline

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	7
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	7
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	7
<b>1.5 Metode Penelitian</b> .....	8
1.5.1 Jenis Penelitan .....	8
1.5.2 Sumber Data .....	9
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data .....	10
1.5.4 Metode Analisis Data .....	10
<b>1.6 Sistematika Penulisan</b> .....	10
<b>BAB II</b> .....	12
<b>PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA</b> .....	12
2.1 Pengertian.....	12
<b>2.1.1 Pengertian Tanah</b> .....	12
<b>2.1.2 Pengertian Pendaftaran Tanah</b> .....	13
2.2 Sumber Hukum Pendaftaran Tanah.....	15
2.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	20
2.4 Obyek Pendaftaran Tanah .....	21
2.5 Asas Pendaftaran Tanah .....	28
2.6 Sistem Pendaftaran Tanah .....	28



<b>2.6.1 Sistem Pendaftaran Akta (<i>registration of deeds</i>)</b> .....	29
<b>2.6.2 Sistem Pendaftaran Hak (<i>registration of titles</i>)</b> .....	29
2.7 Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	30
<b>2.7.1 Sistem Publikasi Negatif</b> .....	30
<b>2.7.2 Sistem Publikasi Positif</b> .....	31
<b>2.7.3 Sistem Publikasi yang dianut oleh UUPA</b> .....	32
2.8 Pelaksana Pendaftaran Tanah .....	32
2.9 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	34
<b>2.9.1 Untuk pertama kali (<i>initial registration</i>)</b> .....	34
<b>2.9.2 Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (<i>maintenance</i>)</b> .....	40
<b>BAB III</b> .....	42
<b>KEDUDUKAN GRONDKAART SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA</b> .....	42
3.1 Sejarah PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	42
3.2 Pengertian <i>Grondkaart</i> .....	48
3.3 Perkembangan Penguasaan Tanah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) .....	51
<b>3.3.1 Masa Penjajahan Belanda</b> .....	51
<b>3.3.2 Masa Penjajahan Jepang</b> .....	56
<b>3.3.3 Setelah Indonesia Merdeka Hingga Adanya UU Nasionalisasi Sampai Sekarang</b> .....	56
3.4 Kedudukan <i>Grondkaart</i> sebelum dan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).....	59
<b>3.4.1 Sebelum berlakunya UUPA</b> .....	59
<b>3.4.2 Setelah berlakunya UUPA</b> .....	62
<b>BAB IV</b> .....	70

<b>ANALISIS KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH JIKA TANAHNYA BERADA DI ATAS TANAH <i>GRONDKAART</i></b>	<b>70</b>
4.1. Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Jika Tanah Tersebut Berada di atas Tanah <i>Grondkaart</i> PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	70
<b>4.1.1 Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat</b> .....	<b>70</b>
<b>4.1.2 Kekuatan Hukum <i>Grondkaart</i></b> .....	<b>71</b>
<b>4.1.3 Keabsahan Hukum Kantor Pertanahan Dalam Menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah Diatas Tanah <i>Grondkaart</i></b> .....	<b>77</b>
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat yang Tanahnya Berada di atas Tanah <i>Grondkaart</i> PT Kereta Api Indonesia (Persero) .....	80
<b>BAB V</b> .....	<b>85</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>85</b>
5.1 Kesimpulan.....	85
5.2 Saran.....	87
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>90</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah salah satu bagian yang penting dalam kehidupan manusia, yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Secara hukum tanah menunjukkan bahwa terdapat hubungan legalitas antara manusia dengan penguasaan dan kepemilikan. Tanah adalah suatu yang nyata berupa permukaan fisik bumi serta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya yang membuat setiap orang ingin memiliki.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), dinyatakan,<sup>2</sup>

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan pasal tersebut dapat dilihat bahwa tanah harus digunakan sebaik-baiknya demi mencapai kemakmuran rakyat, sehingga dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah perlu diatur oleh negara agar adanya suatu perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat, adapun berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA yaitu,

“(1) 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 oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara,... memberi wewenang 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-

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cetakan Kesembilan. Djambatan. Jakarta, hlm 13.

orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Sebagaimana tujuan dari hak penguasaan Negara yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, hak kekuasaan Negara merupakan kekuasaan yang dimiliki oleh Negara sebagai pemilik kewenangan apabila tidak adanya pengaturan hak menguasai Negara maka mengenai hak serta penguasaan tanah akan menjadi tidak terkendali dan terjadinya tindakan monopoli.<sup>3</sup> Oleh karena itu dengan adanya kekuasaan Negara untuk membuat regulasi yang mengatur dalam hal pemilikan dan penguasaan tanah baik orang maupun badan hukum. Batas kekuasaan negara ialah sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada pihak yang mempunyai untuk menggunakan hak nya, yang mana tanah yang sudah dipunyai oleh seseorang dengan sesuatu hak dibatasi berdasarkan isi dari hak tersebut.

Atas dasar hak menguasai negara dapat dilihat bahwa hak atas tanah ini dapat diberikan oleh negara kepada orang perseorangan, bersama-sama dengan orang lain ataupun terhadap badan hukum yaitu hal ini didasarkan pada Pasal 4 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 UUPA antara lain ialah, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Terhadap hak-hak tersebut harus dilakukannya pendaftaran sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA demi menjamin kepastian hukum yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA ini bahwa lahirlah yang dinamakan suatu sertifikat yaitu surat tanda bukti 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 menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga

---

<sup>3</sup> 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), hlm 7-9

menjadi penting dengan adanya sertifikat tanah sebagai suatu tanda bukti bagi kepemilikan hak atas tanah, bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tersebut dianggap sebagai data yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Oleh karena itu, dengan adanya sertifikat berfungsi dalam mengetahui secara jelas dan tegas dasar dari kepemilikan suatu hak atas tanah, khususnya apabila terjadi permasalahan hukum di suatu bidang tanah.

Sejak Indonesia dijajah oleh pemerintahan kolonial Hindia Belanda, terdapat perusahaan milik Belanda yang bergerak di bidang perkeretaapian di wilayah Indonesia yaitu bernama *Staatsspoorwegen* (SS) sebagai perusahaan kereta api Negara, dan *Verenigde Spoorwegenbedrijf* (VS) sebagai perusahaan kereta api swasta, dalam melaksanakan kegiatan transportasinya perusahaan kereta api milik Belanda tersebut membutuhkan tanah. Pada masa pemerintahan kolonial Belanda ini dalam menunjukkan sebuah tanah yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya, ditunjukkan dengan dokumen yang bernama *grondkaart*. *Grondkaart* ini diukur dan dibuat secara resmi oleh *kadaster* (Badan Pertanahan Nasional pada zaman kolonial). *Grondkaart* menerangkan status kepemilikan obyek tanah milik perusahaan kereta api zaman itu, yang di dalamnya berisi gambar penampang lahan yang di atasnya terdapat batas-batas dari suatu lahan tersebut.<sup>4</sup> Fungsi dari *grondkaart* itu sendiri dijadikan sebagai bukti dalam menunjukkan bidang lahan yang telah dibebaskan oleh pemerintah Belanda pada saat itu, dan *grondkaart* dinyatakan sebagai tanah negara. Kemudian ketika Indonesia telah merdeka, maka seluruh perusahaan kereta api milik Belanda menjadi perusahaan kereta api Indonesia yang pada saat itu bernama Djawatan Kereta Api (DKA) yang kemudian seiring berjalannya waktu mengalami perubahan dan perkembangan dalam status hukum dan

---

<sup>4</sup> 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, hlm 9

administratif sehingga pada akhirnya menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) hingga saat ini.<sup>5</sup> PT Kereta Api Indonesia yang selanjutnya disebut PT KAI merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang menyediakan, mengatur, serta mengurus jasa angkutan kereta api di Indonesia.<sup>6</sup> PT KAI menjadi salah satu transportasi yang digunakan oleh masyarakat Indonesia hingga saat ini, beberapa tanah aset dari PT KAI itu sendiri hingga saat ini masih dibuktikan dengan dokumen *grondkaart* yang berlaku sejak zaman pemerintahan kolonial Belanda.

Permasalahan yang terjadi pada saat ini ialah, tanah *grondkaart* dari PT KAI ini pada kenyataannya terdapat tumpang tindih kepemilikan tanah yaitu salah satunya terjadi pada kasus warga yang memiliki Sertifikat Hak Milik di atas tanah *grondkaart* milik PT KAI, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 2010 Kelurahan Karang Raja tanggal 17 Oktober 1979 dengan nama pemegang Hak yaitu Albertus Hendra, yang terletak di Kelurahan Karang Raja Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan, di mana bidang tanah tersebut berada di lokasi tanah atau sebagian dari lahan *Grondkaart* Nomor 24 Tahun 1913. Sertifikat Hak Milik tersebut kemudian menimbulkan kerugian yang besar bagi kepentingan PT. KAI yang selama ini telah menguasai dan mengelola lokasi tanah tersebut yang merupakan bagian dari bidang tanah milik PT. KAI berdasarkan *Grondkaart*. Hakim dalam putusannya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2010/Kel. Karang Raja tersebut dinyatakan batal dan mewajibkan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mencabut Sertifikat Hak Milik tersebut, dengan kata lain hakim mengakui keberadaan *grondkaart* milik PT Kereta Api Indonesia<sup>7</sup>. Tidak hanya terjadi di Palembang, permasalahan tumpang tindih antara *grondkaart* dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah di atas tanah *grondkaart* juga terjadi di kota-kota lainnya seperti di Kabupaten

---

<sup>5</sup> Pengumuman Nomor 2 tanggal 6 Januari 1950 Menteri Perhubungan, Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> Mahkamah Agung, Putusan Nomor 585/K/TUN/2020

Kudus yaitu dalam kasus antara PT Kereta Api Indonesia dengan PT. Pura Barutama dimana status dan kepemilikan dari PT Kereta Api Indonesia yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan PT Pura Barutama yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, bahwa bukti yang dipakai oleh PT Kereta Api Indonesia adalah berdasarkan *Grondkaart*.<sup>8</sup> Berdasarkan Putusan Hakim dalam kasus antara PT Kereta Api Indonesia dengan PT Pura Barutama, dinyatakan bahwa obyek yang menjadi sengketa secara sah milik PT Kereta Api Indonesia. Berdasarkan kasus-kasus tersebut bahwa artinya *grondkaart* dapat diterima sebagai alat bukti milik PT Kereta Api Indonesia, terdapat pula kasus serupa terjadi di Bandar Lampung, yaitu penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah Achmad Arsan di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia No.10 Tahun 1913, dari kasus-kasus yang terjadi terkait tumpang tindih antara *grondkaart* dengan diterbitkannya suatu sertifikat di atas tanah *grondkaart* tersebut menunjukkan adanya kekeliruan dalam hal penerbitan sertifikat di kantor pertanahan sehingga terhadap sertifikat hak atas tanah menjadi dibatalkan, yang pada umumnya sengketa ini muncul dan diketahui ketika sudah terjadi penerbitan sertifikat. Kasus-kasus tersebut juga menunjukkan bahwa adanya penerbitan sertifikat di atas tanah *grondkaart* tidak hanya menimbulkan kerugian bagi PT Kereta Api Indonesia saja, akan tetapi juga terhadap pemegang sertifikat tersebut khususnya sebagai pihak yang memperoleh tanah dengan beritikad baik karena ketidaktahuannya bahwa tanah tersebut ternyata adalah tanah milik PT Kereta Api Indonesia.

Adanya tumpang tindih sertifikat tanah di atas bidang tanah *grondkaart*, seperti dalam kasus PT Kereta Api Indonesia dengan warga, menimbulkan sengketa antara para pemegang hak karena kerugian yang terjadi akibat tumpang tindihnya sertifikat tersebut.<sup>9</sup> Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa data fisik dan

---

<sup>8</sup> Mahkamah Agung, Putusan Nomor : 457K/TUN.2017

<sup>9</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cet. I, (edisi kedua 1993), (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 73.

data yuridis yang tercantum didalamnya harus dianggap sebagai data yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya. Lantas bagaimana dengan sertifikat hak atas tanah yang berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia yang tidak berdasarkan sertifikat, di lain pihak bahwa saat sepanjang jalur rel tersebut secara fisik tanahnya dikuasai oleh warga, bahkan di jalur rel tersebut telah menjadi perkampungan dan bangunan di atasnya, sehingga sarana jalur rel sudah banyak tertutup, kedepannya hal ini dapat menimbulkan konflik serupa seperti kasus tumpang tindih yang terjadi, bahwa ketika PT Kereta Api Indonesia membutuhkan tanahnya ternyata tanah tersebut sudah dikuasai oleh warga berdasarkan sertifikat miliknya, akan terjadi benturan kepentingan antara masyarakat dengan PT Kereta Api Indonesia, di satu sisi warga akan berusaha mempertahankan haknya berdasarkan sertifikat yang ia miliki dan di sisi lain PT Kereta Api Indonesia juga akan tetap mempertahankan penguasaan atas tanah tersebut berdasarkan bukti yang ia miliki yaitu *grondkaart*.

Faktanya masih banyak penguasaan tanah-tanah kereta api yang dibuktikan berdasarkan *grondkaart*, yaitu dikutip dari situs resmi PT Kereta Api Indonesia bahwa saat ini baru sebesar 40% aset tanah yang sudah disertifikasi dari seluruh total aset seluas 327.825.712 m<sup>2</sup>,<sup>10</sup> maka dari itu berdasarkan data yang ada, dengan adanya penguasaan tanah kereta api berdasarkan *grondkaart* tidak menutup kemungkinan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah di atas tanah *grondkaart*, oleh karena itu untuk mengetahui kedudukan sertifikat hak atas tanah yang berada di atas tanah *grondkaart* dan mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, apabila terhadap sertifikat hak atas tanah itu dibatalkan karena berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia, sekaligus untuk mencegah terjadinya masalah serupa yang timbul sehubungan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia, maka perlu dilakukannya penelitian hukum dengan

---

<sup>10</sup> [https://www.kai.id/information/full\\_news/4153-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



judul “KEDUDUKAN HUKUM TANAH BERSERTIFIKAT DI ATAS TANAH *GRONDKAART* PT KERETA API INDONESIA (PERSERO).”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah hak atas tanah yang telah dibuktikan dengan sertifikat, masih berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat jika tanahnya berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang tanahnya berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Dengan penelitian ini, diharapkan tercapainya tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Mengetahui, memahami, dan menganalisis kedudukan serta kekuatan pembuktian Sertifikat apabila tanah tersebut di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero).
2. Mengetahui, memahami, dan menganalisis ada atau tidaknya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang tanahnya berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero).

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan memiliki manfaat sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan kepada pembaca di bidang hukum terkait kedudukan hukum tanah bersertifikat apabila tanahnya berada di atas tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia.

### **2. Manfaat Praktis**

- Dengan adanya penelitian ini diharapkan memperluas pengetahuan berkaitan dengan isu *grondkaart* sebagai salah satu bukti PT Kereta Api Indonesia.
- Dengan penelitian ini menjadi suatu gambaran realita di masyarakat bahwa adanya kondisi yang dihadapi masyarakat dalam hal hak atas tanah yang diklaim oleh PT Kereta Api Indonesia beralaskan *grondkaart*.

## **1.5 Metode Penelitian**

Dalam rangka melakukan memperoleh analisis data atas penelitian yang akan dilakukan, maka penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1.5.1 Jenis Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis normatif yaitu dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar yang dijadikan untuk meneliti.<sup>11</sup> Rujukan dari penelitian ini meliputi asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum. Pendekatan metode penelitian normatif dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis, serta pendekatan kasus.

Penelitian yang digunakan oleh penulis ialah penelitian inventarisasi hukum yaitu dengan menemukan apa saja hukum positifnya, yang diikuti dengan penelitian sinkronisasi hukum dan sejarah hukum dalam hal ini mengenai agraria.

---

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.27

### 1.5.2 Sumber Data

Adapun jenis sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder sebagai data utama yang meliputi:

1. Bahan hukum primer : peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, norma yang berlaku dalam masyarakat, catatan-catatan resmi, serta putusan-putusan hakim.
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - c) Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda;
  - d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
  - g) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya;
  - h) Bahan-bahan hukum lainnya yang relevan dan berkaitan dengan penelitian.

2. Bahan hukum sekunder : jurnal hukum, sumber yang relevan berdasarkan internet, pendapat pakar hukum, surat kabar.
3. Bahan hukum tersier : indeks, kamus hukum, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

### **1.5.3 Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan prosedur yang sistematis dan standar dalam memperoleh data yang diperlukan dengan masalah yang hendak diteliti, di mana dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data Studi Dokumentasi yaitu dengan memperoleh data dan informasi dari bahan kepustakaan peraturan perundang-undangan, putusan, dokumen resmi, artikel, buku serta bahan bacaan yang relevan yaitu dengan membaca, mencatat, mengklasifikasi dengan permasalahan yang hendak diteliti.

### **1.5.4 Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan pengenalan dan pengumpulan data, kemudian data yang diperoleh direduksi untuk dikaitkan dengan objek penelitian yang diteliti, kemudian data tersebut divalidasi dan diidentifikasi agar mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini, sistematika penulisan hukum yang akan dibuat adalah sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan secara umum mengenai permasalahan dari keseluruhan penulisan hukum ini yang berisi latar belakang masalah yang akan diteliti, identifikasi masalah yang diteliti, tujuan dari penelitian, serta metode penelitian yang digunakan dalam penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA**

Bab ini menguraikan tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia, meliputi tata cara penerbitan sertifikat meliputi langkah serta prosedur yang harus dilalui.

## **BAB III KEDUDUKAN *GRONDKAART* SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA**

Bab ini menguraikan mengenai definisi dari *grondkaart*, kedudukan *grondkaart* di Indonesia sebelum Indonesia merdeka, dan sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

## **BAB IV ANALISIS KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH JIKA TANAHNYA BERADA DI ATAS TANAH *GRONDKAART***

Bab ini menganalisis kekuatan pembuktian dari sertifikat hak atas tanah apabila tanahnya berada di atas tanah *grondkaart*, serta menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dimana tanahnya berada di atas tanah *grondkaart*.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menyimpulkan hasil akhir berupa kesimpulan dan juga saran dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada topik penulisan.