

**KEKUATAN PEMBUKTIANGRONDKAART MILIK PT.  
KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

**TESIS**



Oleh :

**MAURIZCHA SALSABILLA RIFA'I, S.H**

No. Mahasiswa : 18921023

**KETUA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2021**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN *GRONDKAART* MILIK PT.  
KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

**TESIS**



Oleh :

**MAURIZCHA SALSABILLA RIFA'I**

No. Mahasiswa : 18921023

**KETUA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2021**



**KEKUATAN PEMBUKTIAN *GRONDKAART* MILIK PT KERETA API  
INDONESIA (PERSERO)**


**TESIS**

Oleh :

NAMA MAHASISWA : MAURIZCHA SALSABILLA,S.H  
NO. INDUK MAHASISWA : 18921023

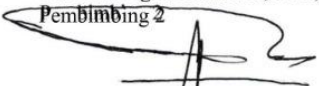
**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan  
LULUS Pada Hari Jumat Tanggal 26 Bulan Maret Tahun 2021**

Pembimbing 1


  
**Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum**

Yogyakarta, 15 April 2021

Pembimbing 2

  
**Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn**  
Anggota Penguji


Yogyakarta, 15 April 2021

  
**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

Yogyakarta, 15 April 2021

Mengetahui  
Ketua Program Studi, Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



  
**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## HALAMAN MOTTO

*“Fa inna ma’al ‘usri yusra”*

*Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (Q.S 94:5)*

**“Never explain yourself to anyone, because the one who likes you would not need it, and the one dislikes you wouldn’t believe it.”**

**- Ali Ibn Abi Thalib -**

الجمعة المباركة  
الاستاذ الاندوني

## HALAMAN PERSEMBAHAN



*Tesis ini kupersembahkan teruntuk*

*Ayah dan Ibu tercinta*

*Keluarga besar yang selalu mendukung,*

*Eko Irwan Kusuma,*

*Serta sahabat-sahabatku*

*Yang selalu menemani, mendukung dan membimbing untuk lebih baik.*

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya :

**Nama** : MAURIZCHA SALSABILLA RIFA'I, S.H

**No. Mahasiswa** : 18921023

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **KEKUATAN PEMBUKTIAN GRONDKAART MILIK PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah(plagiat)*"
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 26 Maret 2021

Yang membuat pernyataan

  
MAURIZCHA SALSABILLA RIFA'I, S.H

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillahirabbil'alamin*, Segala puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, karunia serta hidayahnya yang telah diberikab Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW. Dan juga berkat semua doa dan dukungan orang-orang yang selalu ada berada di dekat hati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tugas akhir yang berjudul: **“KEKUATAN PEMBUKTIANGRONDKAART MILIK PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Konotariatian pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Walaupun banyak kesulitan dan hambatan yang tidak ringan telah penulis alami selama proses penyusunan tugas akhir ini, namun akhirnya di balik kesulitan tersebut atas kasih dan sayang-Nya sehingga ada kemudahan yang diberikan kepada penulis oleh Allah SWT. Tugas akhir ini dapat diselesaikan bukan hanya atas upaya penulis sendiri, namun juga atas kerja keras pembimbing, serta bantuan dan motivasi teman-teman yang sangat berharga dalam proses penulisan tugas akhir ini.

Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan terima kasih kepada merka yang memberikan perhatian dan bantuan dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam segala hal.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Dr Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing tesis yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, ilmu serta arahan yang konstruktif dengan penuh kesabaran, ketelitian dan kearifannya.
5. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing tesis yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, ilmu serta arahan yang konstruktif dengan penuh kesabaran, ketelitian dan kearifannya.
6. Seluruh dosen program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas ilmu yang telah diajarkan kepada penulis.
7. Kedua orangtua penulis Ayahanda Muhammad Rifai dan Ibunda Etty Sri Rohanti yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, kesabaran serta pengorbanan yang begitu luar biasa dalam hidup penulis
8. Kepada Eyangkung Alm H Masnu Rohanto yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, kesabaran yang begitu luar biasa dala hidup penulis



9. Kakak dan adikku, Zakariya Al Agha yang sabar dan Izazhiashafina Khoirunnissa' Rifai yang tersayang dan comel tapi menyebalkan. Serta keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan, doa nasehat dan tawa candanya yang berarti bagi penulis.
10. Eko Irwan Kusuma aka orang baik terimakasih selalu menerima kritikan dan saran tanpa pujian. Yang selalu mengajarkan bahwa “semangat” itu hanyalah omong kosong belaka.
11. Narasumber terbaik Bapak Agung, S.H., M.H yang telah memberikan kesempatan bertatap muka secara langsung untuk mendapatkan informasi dan telah memberikan banyak ilmu demi kelancaran tesis penulis.
12. Sahabat terbaik penulis: Annisa Nurul Affiani, Risti Ainur Rahmah, Nur Fuji Hidayati, Alvin Nur Maulida, Nur Annisa Dinawa Sari, Dhia Rosyi Atikah yang selalu memberikan dukungan, nasehat, doa dan hiburan kepada penulis.
13. Teman-teman masa perkuliahan di kampus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia: Putri Ayu Sipayung, Maryulita Jihan, Adela Maharani, Triamita Rahmawati, Rizky Yunian, yang selalu semangat dan telah memberikan warna-warni di kehidupan perkuliahan bagi penulis.
14. Teman-teman “Super Wacana” penulis: Indah Aulia Putri, Linda Ayu Pralampita, Dinda Durrah, Alfina izza, Lola Audina, Puspita Permata Sari, yang banyak wacan amain tapi belum kesampaian.

15. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan terhadap tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, dan pasti terdapat banyak kekurangan di dalamnya, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan masukan, saran, dan kritik yang membangun dari para pembaca agar hasil penelitian ini dapat lebih bermanfaat dan dapat menambah pemahaman penulis dan pembaca dalam bidang hukum. Penulis ucapkan terimakasih dan permohonan maaf yang tulus kepada berbagai pihak yang telah membantu dan direpotkan penulis selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan yang banyak diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT.

*Wassalamu'alaikum, Wr Wb*

Yogyakarta, 26 Maret 2021

Penulis

Maurizcha Salsabilla Rifai

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	x
ABSTRAK .....	xiii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Orisinalitas Penelitian .....	9
E. Tinjauan Pustaka .....	7
F. Metode Penelitian.....	23
G. Kerangka Skripsi.....	28
<b>BABII : TINJAUAN UMUM <i>GRONDKAART</i> MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA</b>	
A. Tinjauan Umum <i>Grondkaart</i> .....	30
1. Pengertian <i>Grondkaart</i> .....	30
2. Fungsi <i>Grondkaart</i> .....	33

B. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	34
1. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah.....	34
2. Pengaturan Hak Penguasaan Tanah .....	38
3. Macam-Macam Penguasaan Hak Atas Tanah .....	39
C. Hak-Hak Atas Tanah .....	45
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	48
2. Pengaturan Hak Atas Tanah .....	49
3. Fungsi Sosial .....	49
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	50
5. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Perusahaan .....	55
D. Tinjauan Umum Tanah Negara .....	69
1. Pengertian Tanah Negara .....	69
2. Terjadinya Tanah Negara .....	71
3. Macam-Macam Tanah Negara .....	72
4. Penguasaan Tanah Negara .....	74
E. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Atas Tanah .....	77
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	77
2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	78
3. Macam-Macam Sertifikat Hak Atas Tanah .....	79
4. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	80
F. Tinjauan Umum Nasionalisasi Perusahaan Belanda .....	83
1. Pengertian Nasionalisasi .....	83

G. Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Dalam Prespektif Islam ..	86
1. Kepemilikan Tanah Dalam Prespektif Islam.....	86
2. Menguasai Hak Tanah Milik Orang Lain Dalam Islam .....	88
<b>BAB III : KEKUATAN PEMBUKTIAN <i>GRONDKAART</i> SEBAGAI DASAR HAK ATAS TANAH ASET PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)</b>	
A. Kekuatan Hukum <i>Grondkaart</i> Milik PT Kereta Api Indonesia..	90
B. Kronologi Kasus dan Faktor-Faktor Terjadinya Kepemilikan Ganda Atas Tanah .....	98
<b>BAB IV : PENUTUP</b>	
A. Simpulan .....	105
B. Saran.....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>109</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan pembuktian grondkaart milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan untuk mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan kepemilikan ganda atas objek sengketa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan melakukan wawancara, kemudian diolah dengan mendeskripsikan data yang telah terkumpul dengan rangkaian kalimat yang berbentuk narasi. Hasil penelitian ini menunjukkan kekuatan pembuktian grondkaart yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam putusan perkara Nomor 034/G/2016/PTUN.Smg antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan PT Pura Barutama memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagai bukti petunjuk telah terjadi penguasaan oleh instansi dikarenakan PT Kereta Api Indonesia telah dinasionalisasi dan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia dan mempunyai hak prioritas karena telah dilekati dengan hak penguasaan (beheer) atas negara. Faktor terjadinya tumpang tindih hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tidak terpenuhinya dokumen-dokumen sebagai syarat untuk melakukan permohonan hak guna bangunan yaitu pelepasan hak oleh pejabat yang berwenang, kesalahan dalam penerbitan sertifikat yang tidak hati-hati dan kurang teliti dalam melakukan pemetaan bidang tanah dan penyelidikan riwayat bidang tanah sebelum penerbitan sertifikat, kepemilikan grondkaart yang tidak melakukan konversi objek tanah sesuai dengan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pokok-Pokok Agraria, pemerintah setempat tidak mempunyai data secara lengkap mengenai bidang tanah.

Kata kunci : Kekuatan Pembuktian, Grondkaart, PT Kereta Api Indonesia, Tanah

## ABSTRACT

This study aims to examine the legal strength of grondkaart owned by PT. Kereta Api Indonesia (persero) and about the factors that cause double ownership of the object of dispute issued by the land office of kodus regency. This research uses empirical juridical research, which examines the applicable legal provisions and what happens in reality in society. The research data was collected by means of literature study and conducting interviews, then processed by describing the collected data with a series of sentences in the form of narrative. The results of this study indicate the legal strength of PT.Kereta Api Indonesia (persero) in the decision of the case number 034 / g / 2016 / ptun.smg between PT. KeretaApiIndonesia (persero) and the land office of Kudus regency and PT Pura Barutama has strong legal power. Binding and perfect as evidence that there has been control by the agency because PT.KeretaApiIndonesia has been nationalized and becomes the full and free property of the republic of Indonesia and has priority rights because it has been attached to the right to control (beheer) over the state. The factor of overlapping land rights in the land office of Kudus regency, the absence of documents as a condition for applying for building use rights, namely relinquishment of rights by authorized officials, errors in issuing certificates that are careless and inaccurate in mapping land parcels and investigation of the history of land parcels prior to the issuance of certificates, ownership of grondkaart which did not convert land objects in accordance with land rights stipulated in the basic agrarian regulations, the local government did not have complete data on land parcels.

Keywords: The Legal Strenght, Grondkaart, PT Kereta Api Indonesia, Land

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hidup dan kehidupan manusia. Sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan kepemilikan. Selain itu tanah digunakan untuk membangun tempat tinggal maupun untuk usaha seperti pertanian, perkebunan, atau jenis usaha lainnya. Tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga tidak heran dan tidak jarang jika setiap manusia ingin memilikinya.<sup>1</sup> Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada di atas maupun yang ada didalam tanah. Tanah bagi manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen, karena memberikan kemantapan untuk di cadangkan bagi kehidupan di masa yang akan datang.<sup>2</sup>

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah yang diberikan kepada

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan 1, Djambatan, Jakarta 2003, hlm 13.

<sup>2</sup>*Ibid.*



warga negaranya, sehingga dibutuhkan kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang.<sup>3</sup>

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan konsekuensi bahwa hubungan antara manusia dengan tanah mutlak diperlukan adanya penataan dan pengaturan yang lebih seksama, khususnya yang telah berkenaan dengan penguasaan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan.<sup>4</sup>

Tanah merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan elemen yang sangat penting bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Permasalahan pertanahan akan menyangkut berbagai aspek antara lain politik, ekonomi, sosial dan pertahanan, keamanan yang harus ditangani dengan penuh kehati-hatian.<sup>5</sup>

Landasan pengelolaan pertanahan secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di

---

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988, hlm 11

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan 6, Kencana, Jakarta, 2005, hlm 11.

dalamnya di kuasai oleh Negara dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>6</sup>

Dalam Hukum Tanah Nasional terkandung asas-asas yang berlaku terhadap penguasaan tanah, bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dihakinya. Hukum tanah sudah mengatur bahwa hukum akan melindungi kepemilikan tanah apabila kepemilikan tersebut didasarkan pada alas hak yang disediakan dalam Hukum Tanah Nasional.<sup>7</sup>

Alas hak adalah merupakan salah satu syarat bagi warga negara untuk mengajukan/memperoleh hak atas tanah, misalnya jual beli, hibah waris atau penguasaan fisik selama puluhan tahun, penguasaan fisik karena perbuatan hukum tertentu atau perolehan tanah tertentu.<sup>8</sup>

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.<sup>9</sup> Terdapat bermacam-macam hak atas tanah

---

<sup>6</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Pertanahan Jilid 1*, Cetakan 1, Prestasi Pustaka Publisher, 2004, hlm 10.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

yang dapat diberikan kepada atau dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>10</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.<sup>11</sup> Sebagaimana daitur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA bahwa hak-hak atas tanah antara lain:

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa tanah haruslah didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah kedaulatan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007

---

<sup>10</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1).

<sup>11</sup> Soedikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm 12.

menjelaskan bahwa pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Dari kegiatan pendaftaran tersebut didapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah.<sup>12</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan tanah yang sah sebagai alat bukti yang kuat baik tentang data yuridis maupun data fisik yang termuat didalamnya. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria Dan Tata Ruang sedangkan untuk pelaksanaan dilingkup Kabupaten atau Kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.<sup>13</sup>

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah *pertama*, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; *kedua*, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan

---

<sup>12</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah

termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; *ketiga*, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>14</sup> 2 Tahapan kegiatan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA meliputi<sup>15</sup>:

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c) pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Bagi pembangunan untuk kelangsungan hidup masyarakat, tanah dibutuhkan baik oleh Instansi Pemerintah dan juga Badan Usaha Milik Negara maupun Badan Usaha Milik Swasta. Begitu juga perusahaan PT. Kereta Api Indonesia (persero) sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara yang khususnya bergerak di bidang transportasi angkutan umum sangat memerlukan tanah dalam menjalankan usahanya. Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang terbilang tua, aset yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (persero) telah tersebar luas di seluruh wilayah Indonesia dari zaman penjajahan Belanda sampai saat ini yang masih terus dilakukan pembangunan dan perluasan insfrastruktur kereta api. Aset PT Kereta Api Indonesia (persero) tersebar di Daerah Operasi (DAOP) di Pulau Jawa dan Divisi Regional (Divre) di Pulau Sumatera. Sebagai wujud

---

<sup>14</sup>A.P Parlindungan, Pendaftaran Di Indonesia, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 9

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

daripembuktian adanya aset-aset tanah yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (persero) yang sudah ada dari zaman penjajahan Belanda, pihak pemerintah zaman Belanda memberikan *grondkaart* sebagai bukti kepemilikan aset-aset tanah kepada Perusahaan Kereta Api Swasta (VS) maupun Perusahaan Kereta Api Negara (SS). *Grondkaart* juga menjelaskan tentang status kepemilikan tanah yang dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah.<sup>16</sup>

Praktek dilapangan tidak jarang terjadi beredarnya sertifikat palsu, sertifikat asli tapi palsu atau sertifikat ganda/*overlapping* di masyarakat sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan yuridis atas bidang tanah tertentu di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui terjadi penerbitan sertifikat tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah yang dimaksud.

Pertentangan antara penguasaan tanah dengan kepemilikan tanah sering kali muncul dalam sengketa kepemilikan, seperti halnya yang akan penelitian ini analisis yaitu permasalahan tentang kekuatan pembuktian *Groondkaart* milik PT. Kereta Api Indonesia (persero)

Kasus dalam penelitian ini disebutkan dalam perkara No 034/G/2016/PTUN.Smg antara PT KAI (Persero) dengan PT Pura Barutama. Objek yang disengketakan adalah tanah Hak Guna Bangunan Nomor 18 tanggal

---

<sup>16</sup>Ana Silviana, "*Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya*", Jurnal Law Development & Justice Review, Vol.3, (2020), hlm 4.

24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3912/1990 bertanggal 14 Oktober 1990 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Alasan hukum PT KAI (Persero) menggugat untuk pembatalan Hak Guna Bangunan tersebut, karena dianggap terdapat kepemilikan ganda (tumpang tindih) atas objek tanah sengketa. Satu pihak memiliki bukti kepemilikan objek tanah sengketa dengan *Grondkaart* Nomor 461. Tanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  *van*(dari) KM 48 + 400 *tot* (sampai) KM 49 + 100 *Zijspoor Djati* (lintasan rel kereta api bercabang Jati), *Lijn* (lintas) Semarang – Joanadi pihak PT KAI (Persero) sebagai penggugat ke PTUN, dan di pihak lain memiliki bukti kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18 atas nama PT Pura Barutama yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kudus. Dalam kasus tersebut telah terbukti bahwa *grondkaart* yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia terbukti menjadi alat bukti yang sah, dikarenakan penerbitan sertifikat hak guna bangunan PT Pura Barutama tidak sesuai dengan syarat-syarat untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan, dan cacat hukum administrasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

#### **A. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian *Grondkaart* milik PT. Kereta Api Indonesia dalam Putusan Perkara Nomor 034/G/2016/PTUN.Smg ?

2. Faktor apa saja yang menyebabkan kepemilikan ganda atas objek sengketa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus?

## B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengkaji kekuatan pembuktian *Grondkaart* milik PT Kereta Api Indonesia dalam Putusan Perkara Nomor 034/G/2016/PTUN.Smg
2. Untuk mengkaji faktor yang menyebabkan kepemilikan ganda atas objek sengketa yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

## C. Orisinalitas Penelitian

Peneliti	Judul	Perbedaan
Rizky Yulia Candra (2017)	Kekuatan Hukum <i>Grondkaart</i> milik PT Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)	Penelitian ini lebih mengkaji mengenai mengapa terjadi sengketa tanah dengan warga Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang Perbedaan dengan penelitian yang sedang dilaksanakan adalah mengenai letak objeknya dan penyebab tumpang tindih kepemilikan objek sengketa
Septi Hariyati (2008)	Penanganan Masalah Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai Masyarakat di Kecamatan Batureno	Penelitian ini lebih mengkaji mengenai bagaimana penyelesaian penanganan tanah aset PT KAI dan hambatan-hambatan dalam



	Kabupaten Wonogiri	penanganan masalah aset PT KAI. Perbedaan dengan penelitian yang sedang dilaksanakan adalah mengkaji mengenai kekuatan hukum <i>grondkaart</i> dan penyebab tumpang tindih kepemilikan objek sengketa
Hernawan Santosa	Analisis Hukum <i>Grondkaart</i> sebagai Bukti Penguasaan Tanah Perkeretaapiann Indonesia (Studi Putusan Peninjauan Kembali No: 125 PK/Pdt/2014)	Penelitian ini lebih mengkaji mengenai penerapan <i>gordkaart</i> sebagai bukti penguasaan tanah perkertaapiann sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Perbedaan dengan penelitian yang sedang dilaksanakan adalah lebih mengkaji bagaimana kekuatan hukum <i>grondkaart</i> dan penyebab tumpang tindih kepemilikan objek sengketa

#### D. Tinjauan Pustaka

##### a. Aspek Hukum Pertanahan

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal

4 UUPA dinyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang

baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>17</sup>

Penguasaan atas tanah dalam hal ini ialah hak untuk menggunakan, mengurus akan tetapi belum tentu memiliki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek yuridis. Penguasaan yuridis ialah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik.<sup>18</sup> Walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia dan Pasal 2 UUPA.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hlm 11.

<sup>18</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Cetakan 1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm 144.

<sup>19</sup>*Ibid.*

Penguasaan tanah dapat bersifat seterusnya dan dapat bersifat sementara. Semua hak penguasaan atas tanah baik yang dikuasai individu (perseorangan), badan hukum, kolektif (masyarakat adat) maupun yang dikuasai oleh negara berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah.<sup>20</sup>

Pemegang hak penguasaan tanah memiliki wewenang, kewajiban ataupun larangan untuk melakukan sesuatu yang bersangkutan dengan tanah yang telah dihaki. Hal yang wajib ataupun dilarang untuk diperbuat akan menjadi tolak ukur dari isi hak penguasaan tanah dimana ada pembeda di antara hak-hak penguasaan tanah yang telah diatur dalam hukum tanah.<sup>21</sup> Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh negara dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan.<sup>22</sup> Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terdapat tanah kepada pihak lain.<sup>23</sup>

Berlakunya UUPA menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Sebagai ganti dari hak-hak berdasarkan hukum kolonial adalah jenis-jenis hak yang disebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan

---

<sup>20</sup> Ali Achamd Chomzah, *Op.Cit.*, hlm 74.

<sup>21</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Edisi revisi, UB Press, Malang, 2011, hlm 25.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 1985, hlm 15.

lainnya. Hak-hak atas tanah tersebut dapat berasal dari konversi hak atau pengakuan hak dan pemberian hak.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 merupakan pelaksana Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum tanah nasional dan hukum tanah nasional, yang berisi 2 hal yaitu<sup>24</sup> :

- a. bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara;
- b. tujuan Negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi. Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) dan Pasal 4 tersebut menyatakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar

---

<sup>24</sup> Urip Santoso, *op.,cit*, hlm 87.

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.<sup>25</sup>

Berdasarkan Pasal 16 UUPA, sistematika hak-hak atas tanah didasarkan pada sistematika hukum adat. Sesungguhnya yang benar-benar hak atas tanah hanyalah :

- a. Hak milik (HM)
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai (HP)
- e. Hak Sewa (HS)

Undang-undang Pokok agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum diseluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Oloan Sitorus dan M. Zaki sierra, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Cetakan 1, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006, hlm 71.

<sup>26</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Pertama, Offset Alumni, Bandung, 1993 hal. 3

Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat 1 di atasnya, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>27</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian

---

<sup>27</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>28</sup> Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).<sup>29</sup>

Landasan *Legal Cadaster* memberikan suatu penjelasan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>30</sup>

Penyelenggaraan suatu *legal cadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Pemilikan atas surat tanda bukti hak tersebut, memberikan hak bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di

---

<sup>28</sup>Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2.

<sup>29</sup>*Ibid.*

<sup>30</sup>Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106.

kantor Pelayanan Pendaftaran Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukan untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak pelayanan pendaftaran tanah maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>31</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan dan Indonesia. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Sedangkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menerangkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

---

<sup>31</sup>*Ibid.*



### 1. Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah. Sebelum melakukan pengukuran perlu dilakukan penentuan letak batas. Penentuan letak batas ini dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur, atau dikenal dengan asas *Contradictoire Delimitatie*. Penentuan letak batas secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas.<sup>32</sup>

### 2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Artinya, asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 16.

yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Ketentuan lain terkait dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah juga ditemui di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas Sederhana
2. Asas Aman
3. Asas Terjangkau
4. Asas Mutakhir
5. Asas Terbuka<sup>33</sup>

#### **b. Tinjauan Umum *Grondkaart***

*Grondkaart* berasal dari bahasa Belanda yang terdiri dari kata *Grond* yang berarti tanah dan *Kaart* berarti peta tanah. Di Indonesia, *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah perkeretaapian dalam sebuah sistem perundang-undangan, hal ini lah yang menjelaskan kedudukan *Grondkaart*.<sup>34</sup>

*Grondkaart* merupakan surat ukur atau gambar teknis oleh *landmaster* (petugas pengukur tanah) dan disahkan oleh kepala kantor

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm 17.

<sup>34</sup>[https://kai.id/information/full\\_news/1999-grondkaart-sebagai-bukti-kepemilikan-kai](https://kai.id/information/full_news/1999-grondkaart-sebagai-bukti-kepemilikan-kai). Di akses pada tanggal 6 Desember 2018, Pukul 07.17 WIB.

*kadaster* setempat.<sup>35</sup> *Grondkaart* 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).

Fungsi dari *grondkaart* adalah gambar atau peta hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan instansi pemerintah. Kedudukan *grondkaart* pada saat ini menjadi polemik sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, karena meskipun *grondkaart* diakui sebagai alat bukti penguasaan, akan tetapi tidak termasuk kedalam bukti-bukti hak lama yang dapat dikonversi menjadi salah satu hak menurut UUPA.<sup>36</sup>

*Grondkaart* ini yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi sesuatu penguasaan oleh instansi atau departemen yang bersangkutan. *Grondkaart* dapat digunakan oleh pemerintah dalam hal ini dipergunakan untuk aset PT kereta Api Indonesia dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda menyatakan bahwa<sup>37</sup>:

“Perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan peraturan pemerintah dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia.”

---

<sup>35</sup>Rizky Yulia Chandra, “Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT Kereta Api Indonesia (studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)”, *Diponegoro Law Review*, Edisi No.2, Vol 6, (2017), hlm 3.

<sup>36</sup>*Ibid.*

<sup>37</sup>Undang-Undang Nomor 58 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

Aset perusahaan kereta api berdasarkan undang-undang nasionalisasi menjadi aset Djawatan Kereta Api yang sekarang PT Kereta Api Indonesia (Persero). Semua tanah aset PT Kereta Api Indonesia berkapasitas sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada undang-undang perbendaharaan negara.<sup>38</sup>

Tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan warisan perusahaan kereta api pada zaman kolonial Belanda. Pada zaman Hindia Belanda terdapat dua macam perusahaan kereta api di Indonesia yaitu perusahaan kereta api negara (*Staats Spoorwegen* disingkat SS) dan perusahaan kereta api swasta (*Verenigde Spoorwegbedriff* disingkat VS). Sejak tanggal 18 Agustus 1945, aset perusahaan kereta api negara (*Staats Spoorwegen* yang disingkat SS) secara otomatis menjadi aset DKA. Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia maka semua aset SS diuraikan dengan bukti penguasaan berupa *grondkaart* sebagai satu-satunya bukti yang dimiliki PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk melakukan pengambilalihan ulang terhadap tanah yang merupakan aset yang menjadi warisan perusahaan kereta api zaman belanda.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara yang menyelenggarakan jasa dalam bidang angkutan atau transportasi. Sebagaimana diberlakukannya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang

---

<sup>38</sup>Undang-Undang Nomor 58 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda.

Badan Usaha Milik Negara, bentuk-bentuk Badan Usaha Milik Negara hanya dibatasi ke dalam dua bentuk yakni Perusahaan Perseroan (Persero) dan Perusahaan Umum (Perum).<sup>39</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Berdasarkan Pasal 11 undang-undang Badan Usaha Milik Negara dikatakan bahwa terhadap BUMN Persero berlaku prinsip-prinsip perseroan terbatas, adalah merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian. Hal ini menimbulkan konsekuensi terhadap BUMN Persero adalah merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.<sup>40</sup>

Memperhatikan sifat-sifat dasar usaha Badan Usaha Milik Negara, yakni memupuk keuntungan dan melaksanakan kemanfaatan umum. Fungsi BUMN tidak hanya melaksanakan fungsi komersial semata dengan mengedepankan orientasi keuntungan tetapi harus pula melaksanakan fungsi sosial.<sup>41</sup>

Diatur dalam UUPA mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah yaitu, manusia (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum

---

<sup>39</sup>Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Cetakan 2, FH. UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 164.

<sup>40</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Cetakan 1, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009, hlm 36.

<sup>41</sup>Aminuddi Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Cetakan 1, Kencana, Jakarta, 2012, hlm 77.

(*rechtspersoon*). Pengaturan keberadaan dan jenis hak atas tanah badan hukum (*rechtspersoon*),<sup>42</sup> ditemukan dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2); Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA. Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa:

“(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum;  
 (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh badan hukum Indonesia ialah: (a) hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tertentu berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 38 Tahun 1963; (b) hak guna usaha (HGU); dan (c) hak guna bangunan (HGB). Sedangkan hak pakai dapat dimiliki badan hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.<sup>43</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang

---

<sup>42</sup>Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm 77-78.

<sup>43</sup>*Ibid.*

dilakukan dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>44</sup>

## 2. Objek Penelitian

Objek yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kekuatan pembuktian *grondkaart* milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan faktor penyebab tumpang tindih kepemilikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

## 3. Subjek Penelitian

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus

## 4. Sumber Data

- a. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subjek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan kekuatan pembuktian *grondkaart* milik PT Kereta Api Indonesia (persero).

- b. Data Sekunder

---

<sup>44</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 15.

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mempelajari dan mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan penelitian. Data tersebut didapat melalui peraturan-peraturan, buku-buku kepustakaan, dokumen-dokumen, jurnal dan lainnya terkait penelitian.

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang berupa perundang-undangan dan memiliki kekuatan mengikat, meliputi:
  - a) Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroran Terbatas
  - d) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
  - g) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai



- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - i) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)
  - j) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
  - k) Peraturan Perundang-Undangan yang terkait.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum berupa buku-buku atau tulisan-tulisan hukum yang terkait dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang mendukung keberadaan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, dan lainnya.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan dua metode: pertama, menggunakan *library research* yang mana metode penelitian ini nantinya menggunakan teori-teori yang diambil dari buku literature yang mendukung

dan relevan dengan judul tesis ini. Kedua, peneliti menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yang sesuai dengan objek yang peneliti pilih.<sup>45</sup>

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Pada hakekatnya data yang diperoleh dengan penelitian perpustakaan dapat dijadikan landasan dasar dan alat utama bagi pelaksanaan penelitian lapangan, penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data-data yang terkait dengan penelitian.

b. Penelitian Lapangan (*Field research*)

Dilakukan guna untuk mendapatkan data primer sebagai pendukung analisis hasil penelitian bagi penulis. Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara terarah, pada lembaga-lembaga tertentu terkait dengan permasalahan dalam tesis penulis. Penelitian lapangan ini pada hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realis tentang kehidupan masyarakat. Penelitian lapangan (*field research*) ini bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam masyarakat.<sup>46</sup>

6. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan sosiologis. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu

---

<sup>45</sup>Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hlm 24.

<sup>46</sup>*Ibid.*

hukum yang akan diteliti.<sup>47</sup> Pendekatan sosiologis dilakukan dengan menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan terjun langsung ke objeknya.<sup>48</sup>

#### 7. Pengelolaan dan Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan data yang telah terkumpul dengan rangkaian kalimat yang berbentuk narasi dari data kualitatif.

#### **F. Kerangka Penulis**

Sistematika penulisan ini merupakan gambaran serta argumentasi mengenai isi dari tesis yang nantinya akan ditulis. Sistematika penulisan ini disajikan dalam bentuk bab serta sub bab secara sistematis dan rinci serta memuat alasan-alasan yang logis mengapa suatu materi tulisan dalam bab-bab tertentu dan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain.

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang memuat antara lain latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan kerangka pemikiran.

#### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan umum *grondkaart*, Hak Penguasaan Atas Tanah, Tinjauan Umum Tanah

---

<sup>47</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 1, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, hlm 51.

<sup>48</sup>*Ibid.*

Negara, Tinjauan Umum Sertifikat Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda, Tinjauan Umum Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Dalam Prespektif Islam.

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Terdiri dari hasil penelitian dan pembahasan kekuatan hukum *grondkaart* milik PT Kereta Api Indonesia (persero), bab ini nantinya akan menguraikan mengenai hasil penelitian yang relevan dan sistematis dengan permasalahan mengenai pembahasan dari penelitian kekuatan pembuktian *grondkaart* milik PT. Kereta Api Indonesia (persero) dan faktor apa yang menyebabkan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

### BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dan masalah-masalah yang dirumuskan dalam penelitian. Setelah mengambil kesimpulan dari data seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran-saran yang membangun demi kesempurnaan.

## BAB II

# TINJAUAN UMUM *GRONDKAART* MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

### A. Tinjauan Umum *Grondkaart*

#### 1. Pengertian *Grondkaart*

Secara harfiah *grond* berarti tanah dan *kaart* berarti peta atau berarti peta tanah. Pemahamannya secara hukum menjadi luas dan sempurna karena legalitas *Grondkaart* memenuhi syarat hukum formil dan hukum materiil yang berlaku.

Mengenai *Grondkaart* sebagai pengganti resmi dari bukti administrasi tentang kepemilikan lahan, yang artinya *Grondkaart* dijadikan alas hak kepemilikan lahan yang secara sah secara hukum. *Grondkaart* merupakan penampang lahan yang dibuat dari suatu surat kepemilikan tanah yang sah dan memiliki landasan hukum sesuai peraturan yang berlaku.

*Grondkaart* merupakan surat ukur atau gambar teknis oleh *landmester* (petugas pengukur tanah) dan disahkan oleh kepala kantor *kadaster* dan residen setempat serta memiliki dasar hukum berupa keputusan (*belsuit*) dan atau penetapan (*beschiking*). dan dapat digunakan sebagai referensi awal bagi proses pembuktian hak kepemilikan lahan. Tanah-tanah tersebut sebelumnya sudah

dibebaskan dari pihak lain kemudian *dibestemmingkan* (diserahkan) kepada *Staats Spoorwegen* (SS).<sup>49</sup>

Sertifikat hak atas tanah harus diperlukan dan dibuat untuk memperkuat kepastian hukum *Grondkaart* sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah perkeretaapian. *Grondkaart* 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 (Pesero). *Grondkaart* atau peta blok itulah yang menjadi satu-satunya bukti yang dimiliki oleh PT KAI (Pesero) untuk melakukan pengambilalihan ulang aset-aset berupa tanah dan bangunan yang menjadi warisan perusahaan kereta api zaman Belanda. PT KAI (Pesero) 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 Djawatan Kereta Api dan 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

---

<sup>49</sup> Rizky Yulia Chandra, “Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah Di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)”, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, (2017), hlm 8.

setempat untuk terpenuhinya suatu legalitas agar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

*Grondkaart* melewati suatu proses pembuatan yang bersifat normal, legal dan teknis yang berdasarkan surat ukur dari kadaster yang merupakan Badan Pertanahan Nasional pada 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 yang 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.

Surat Direktoral Jendral Pembinaan Badan Usaha Milik Negara Menteri Keuangan Kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995, menyatakan:

“Tanah-tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut pada dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka”

Tanah-tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* pada dasarnya lokasi dan lintas, peta, batas tanah, skala dan arah, tahun pengesahan, surat ketetapan (*beschking*) yang disahkan oleh pejabat yang berwenang, daftar pembebasan tanah, demografis dan geografis, emplasemen dan atau depo serta jalur keret api, legenda, angka piket (patok kilometer) dan batas tanah.

## 2. Fungsi Grondkaart

Fungsi *Grondkaarts* sama dengan surat tanda kepemilikan hak bagi perorangan atau badan hukum swasta. *Grondkaart* memiliki dua fungsi, yaitu:

- a. Fungsi kepemilikan yaitu menegaskan hak kepemilikan atas lahan tersebut.
- b. Fungsi kepentingan yaitu menunjuk pada tujuan objek yang dimuat dalam *Grondkaart* serta pihak-pihak yang berkepentingan atas objek didalam *Grondkaart*.

Bukti kepemilikan ditunjukkan melalui pencantuman dari pejabat kadaster (Badan Pertanahan Nasional jaman kolonial) yang memberikan persetujuan atas *Grondkaart* tersebut. Dengan adanya pencantuman pejabat kadaster ini, bisa diketahui bahwa *Grondkaart* dibuat berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh petugas kadaster (surat ukur tanah. Dengan demikian yang diterbitkan oleh lembaga pertanahan pada zamannya.<sup>50</sup>

Kekuatan hukum lain yang dimiliki oleh *Grondkaart* adalah pencantuman surat keputusan surat ketetapan pejabat pemerintah sesuai fungsinya. Surat keputusan atau ketetapan pejabat yang berwenang memuat penjelasan tentang riwayat tanah yang tertera dalam *Grondkaart* serta proses kepemilikan oleh subjek yang tercatat pada *Grondkaart* terkait.<sup>51</sup>

Dengan demikian disamping dari kadaster. *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum dari pejabat pemerintah yang berwenang untuk mengesahkan

---

<sup>50</sup><https://www.kompasiana.com/santiswari/5d82e87a0d82303c2a74c912/kekuatan-hukum-grondkaart-sebagai-alas-hak>, akses 19 September 2019.

<sup>51</sup>*Ibid.*



kepemilikan lahan dan pembuktiannya melalui *Grondkaart*. Yang tercantum pada *Grondkaart* seperti ketetapan Direktur Pekerjaan Umum (*Openbare Waken*), direktur Badan Usaha Milik Negara (*Government Bedrijven*) atau direktur Perhubungan (*Vekeer*). Ketiga ketetapan ini bersumber pada surat keputusan (*belsuit*) Gubernur Jendral sebagai kepala koloni.

Sehingga *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum ganda oleh karenanya peraturan perundang-undangan setelah negara merdeka masih menggunakan *Grondkaart*. Semua arsip yang melandasi *Grondkaart* masih tersimpan di Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI). Semua arsip ini menjelaskan kepemilikan tanahnya dan penggunaan *Grondkaart*.

## **B. Hak Penguasaan Atas Tanah**

### **1. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>52</sup>

Penguasaan atas tanah dalam hal ini ialah hak untuk menggunakan, mengurus akan tetapi belum tentu memiliki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan

---

<sup>52</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Pertanahan Jilid 1*, Cetakan 1, Prestasi Pustaka Publisher, 2004, hlm 10.

beraspek yuridis. Penguasaan yuridis ialah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik.<sup>53</sup> Walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia dan Pasal 2 UUPA.<sup>54</sup>

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subjek hukum (orang/badan hukum) terhadap objek hukumnya. Pengertian tersebut dilandasi pada ketentuan Pasal 4 Ayat (2) UUPA. Objek hukum yang dimaksud adalah tanah yang dikuasainya. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk juga bumi, air serta yang ada di dalam maupun di atas. Penggunaan tanah tersebut hanya digunakan dalam batas-batas yang telah ditentukan UUPA maupun UUD.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Cetakan 1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm 144.

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan 1, Liberty, Yogyakarta, 2019, hlm 11.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dikatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut, tampak bahwa hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaan.<sup>56</sup>

Di dalam UUPA ditegaskan, bahwa subjek hukum pemegang hak atas tanah dapat berbentuk bangsa Indonesia, Negara Republik Indonesia, perseorangan atau badan hukum. Dalam UUPA tercermin asas-asas hukum yang mendasari hubungan antara perseorangan masyarakat dan negara serta kedudukan masing-masing berkaitan dengan tanah.<sup>57</sup> Demikian pula diatur dalam UUPA struktur pendelegasian wewenang dari negara kepada pemerintah atau masyarakat hukum adat agar kesemuanya mencapai tujuan dalam bentuk keseimbangan hak dan kewajiban yang selaras antara kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat dan kepentingan negara.<sup>58</sup>

Beberapa ketentuan itu adalah adanya pengakuan hak-hak bangsa, hak negara, hak perseorangan dan badan hukum dimana negara dalam pengaturan

---

<sup>56</sup>*Ibid.*

<sup>57</sup>Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetkan 1, Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm 41.

<sup>58</sup>*Ibid.*

kekuasaannya menciptakan dasar dan keseimbangan pemenuhan masing-masing hak secara seimbang.<sup>59</sup>

Penguasaan tanah dapat bersifat seterusnya dan dapat bersifat sementara. Semua hak penguasaan atas tanah baik yang dikuasai individu (perseorangan), badan hukum, kolektif (masyarakat adat) maupun yang dikuasai oleh negara berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah.<sup>60</sup>

Pemegang hak penguasaan tanah memiliki wewenang, kewajiban ataupun larangan untuk melakukan sesuatu yang bersangkutan dengan tanah yang telah diwakili. Hal yang wajib ataupun dilarang untuk diperbuat akan menjadi tolak ukur dari isi hak penguasaan tanah dimana ada perbedaan di antara hak-hak penguasaan tanah yang telah diatur dalam hukum tanah.<sup>61</sup> Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh negara dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan.<sup>62</sup> Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.<sup>63</sup>

---

<sup>59</sup>*Ibid.*, hlm 42.

<sup>60</sup> Ali Achamd Chomzah, *Op.Cit.*, hlm 74.

<sup>61</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Edisi revisi, UB Press, Malang, 2011, hlm 25.

<sup>62</sup>*Ibid.*

<sup>63</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 1985, hlm 15.

## 2. Pengaturan Hak Penguasaan Tanah

Pengaturan hak-hak penguasaan tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu<sup>64</sup>:

a. Hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai tanah.

b. Hak penguasaan tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

---

<sup>64</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Cetakan 6, Kencana, Jakarta, 2005, hlm 74-75

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut :

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya
- 5) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

### **3. Macam-Macam Penguasaan Hak Atas Tanah**

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, antara lain adalah<sup>65</sup> :

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi :
  - 1) Hak-hak atas tanah
  - 2) Wakaf tanah hak milik
  - 3) Hak tanggungan
  - 4) Hak milik atas satuan rumah susun

---

<sup>65</sup>*Ibid*, hlm 77.

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hierarki tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>66</sup> :

a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan penguasaan tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan lebih lanjut tentang hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA.

Hak Bangsa mengandung 2 (dua) unsur, yaitu *unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan* untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah. Juga kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada negara.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat *komunalistik*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia

---

<sup>66</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Poko Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 10, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 266.

merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat *religius*, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA). Hubungan antara Indonesia dengan tanah akan berlangsung tidak terputus-putus untuk selama-lamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Pasal 1 ayat (3) UUPA). Hak negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang Hukum Publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia (Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

b. Hak Menguasai dari Negara Atas Tanah

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada



tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Isi wewenang hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah :

1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah;

Termasuk dalam wewenang ini, adalah :

a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang).

b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya (Pasal 15 UUPA).

c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA)

2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah;

Termasuk wewenang ini, adalah :

a) Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama

dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA)

- b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA)
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Termasuk wewenang ini, adalah :

- a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah
- c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Menurut Olan Sitorus, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Pada prinsipnya, hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

c. Hak Ulayat Masyarakat Adat

Kedudukan hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak-hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

d. 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 (Pasal 16 dan 51 UUPA), hak atas tanah ditentukan berdasarkan :

a. Pasal 16 UUPA

(1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi :

- (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 termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) adalah :
  - (a) Hak Guna Air
  - (b) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
  - (c) Hak guna ruang angkasa
- 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.

## C. Hak-Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Rowton Simpson dalam Parlindungan bahwa<sup>67</sup> :

a. Tanah adalah tidak bergerak sehingga secara fisik tidak dapat diserahkan atau dipindahkan atau dibawa;

b. Tanah bersifat abadi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah<sup>68</sup>:

a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;

b. Keadaan bumi di suatu tempat

c. Permukaan yang diberi batas;

---

<sup>67</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm 14.

<sup>68</sup>*Ibid*, hlm 17.

d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu

Apabila dikaitkan dengan pengertian tanah menurut berbagai sistem hukum di berbagai negara, terdapat persamaan pengertian tanah, yaitu : tanah merupakan permukaan bumi; pemilikannya terhadap yang ada di permukaan bumi; penggunaannya juga terhadap sebagian yang ada diatas bumi dan tubuh bumi. Mengenai penggunaan diatas bumi misalnya, harus disesuaikan dengan batasnya, yakni : keperluannya, kemampuan dari tanahnya, dan kewajaran serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya. Perbedaan mengenai pengertian tanah tersebut terletak pada status bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut serta status kekayaan alam yang terkandung dibawah permukaan bumi.<sup>69</sup>

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>70</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu<sup>71</sup> :

---

<sup>69</sup>*Ibid.*

<sup>70</sup>Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>71</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 88.

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Contohnya: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang apabila ada hak atas tanah yang lahir kemudian

c. Hak atas tanah yang berifat sementara

Apabila dalam penguasaan hak atas tanah tersebut mengandung adanya sifat-sifat pemerasa, feodal dan bertentangan dengan UUPA, maka hak atas tanah ini akan dihapus dalam waktu yang singkat. Contohnya : hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria

Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. *Pertama*, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hak-hak atas tanah sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara

karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu yang terbatas, dan hak-hak itu dimiliki oleh orang lain.<sup>72</sup>

## 2. Pengaturan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Bab II Undang-Undang Pokok Agraria. Pengaturan keberadaan dan macam-macam hak atas tanah ditemukan dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:<sup>73</sup>

“(1) atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

(2) hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”

Pasal 16 ayat (1) menyatakan :

“(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu,

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak memungut hasil hutan

<sup>72</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan 7, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 64.

<sup>73</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Berdasarkan Pasal 16 UUPA, sistematika hak-hak atas tanah didasarkan pada sistematika hukum adat. Hak atas tanah yang sebenarnya adalah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa. Sedangkan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukan hak atas tanah dalam artian yang sebenarnya karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk “pengejawantahan” hak ulayat dalam hal hubungan para warga masyarakat adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.<sup>74</sup>

### 3. Fungsi Sosial

Hak atas tanah ini mengandung fungsi sosial seperti yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:<sup>75</sup>

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

Tidak hanya hak milik akan tetapi semua hak atas tanah tanpa terkecuali. Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan

---

<sup>74</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan 2, Kencana, Jakarta, 2011, hlm 51.

<sup>75</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



perseorangan. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk tetap mempergunakan tanahnya sesuai dengan keadaannya, ini artinya : keadaan tanah serta sifat dan tujuan pemberi haknya. Jika kewajiban itu sengaja diberikan maka hal tersebut akan mengakibatkan hapusnya ataupun batalnya yang bersangkutan. Dalam hal demikian tanah termasuk pada golongan ditelantarkan dan membuat tanah tersebut kembali menjadi berstatus tanah negara.

#### **4. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

##### **a. Hak Milik**

Hak milik dalam berbagai literatur di definisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Ketentuan mengenai Hak milik Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

Menurut A.P. Parlindungan, kata-kata terkuat, dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya., yaitu untuk menunjukan

bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang yang paling kuat dan penuh.<sup>76</sup>

Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknyanya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>77</sup>

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam memberikan landasan hukum yang terkuat kepada badan-badan hukum untuk mendapat hak milik atas tanah, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Pasal 1 menyatakan bahwa : Badan-badan hukum yang dimaksud yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut dengan bank negara), perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958, badan-badan keagamaan, yang

---

<sup>76</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm 102.

<sup>77</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 90.

ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama, badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.<sup>78</sup>

b. Hak Guna Usaha

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun, atas permintaan pemegang hak jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Hak guna usaha dapat diberikan kepada orang atau badan hukum.

Ciri hak guna usaha adalah hak guna tergolong hak atas tanah yang kuat, hak guna usaha dapat diwariskan, hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang, dapat diperalihkan kepada pihak lain, dapat dilepaskan oleh pemiliknya, hanya dapat dipergunakan untuk keperluan usaha pertanian, perikanan, peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

---

<sup>78</sup> Supriadi, *Op.Cit*, hlm 65-66.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memunggut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

f. Hak Gadai (Gadai Tanah)

Penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang

ke pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama.

g. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan Hak Usaha Bagi Hasil adalah hak seseorang atau badan hukum untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah kepunyaan pihak lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua pihak menurut timbangan yang telah disetujui sebelumnya.<sup>79</sup>

h. Hak Menumpang

Menurut Boedi Harsoni Hak Menumpang yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah perkarangan milik orang lain. Diatas tanah itu mungkin sudah ada rumah lain kepunyaan pemilik tanah, tetapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah perkarangan yang semula masih kosong.<sup>80</sup>

i. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>79</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 310.

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm 321

## 5. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Perusahaan

Sebagaimana disebutkan Pasal 16 mengenai bermacam-macam hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, dapat dikelompokkan lagi hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan, antara lain Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha.<sup>81</sup>

### a. Hak Guna Bangunan

#### 1) Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang bersifat primer. Hak guna bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua setelah hak guna usaha. Hal ini disebabkan pembangunan sarana prasarana yang semakin hari semakin berkembang pesat. Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA.

Menurut Ketentuan Pasal 35 UUPA bahwa sebagai berikut:

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>81</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Dan Seri Hukum Pertanahan II: Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hlm 31.

Dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan hak guna bangunan dalam UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Lebih lanjut pengaturan tentang hak guna bangunan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah: tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>82</sup>

Pasal 37 menegaskan bahwa hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan 1, Kencana, Jakarta, 2004, hlm 190.

<sup>83</sup>*Ibid.*

## 2) Subjek Hukum Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 40

Tahun 1996 yang menyatakan sebagai berikut:

### a) Warga Negara Indonesia

Sebagai subjek hukum Warga Negara Indonesia memiliki otoritas untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya. Dengan kata lain, Warga Negara Indonesia (WNI) memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah dan hak-hak atas tanah.

### b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 3) Objek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak guna bangunan diberikan diatas tanah yang bukan milik dari pemegang hak guna bangunan itu sendiri.

Jika dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 37 UUPA, maka dapat

diartikan bahwa hak guna bangunan menurut ketentuan Pasal 35

UUPA diatas dapat diberikan diatas tanah negara maupun tanah hak

milik orang lain. Selanjutnya, Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996

menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna

bangunan adalah :

### a. Tanah negara

### b. Tanah hak pengelolaan



c. Tanah hak milik

Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) jo. Pasal 37 UUPA diatas, karena hak pengelolaan pun seharusnya secara yuridis lebih dekat dikategorikan sebagai tanah negara.<sup>84</sup>

Mengenai luas hak guna bangunan yang dapat dipunyai oleh subjek hak guna bangunan sampai saat ini belum ada ketentuan yang membatasinya. Sebagai langkah pragmatisnya, pembatasan tanah perumahan itu dilakukan melalui instrumen peralihan hak atas tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961. Di dalam Peraturan Menteri Agraria itu dinyatakan bahwa orang yang sudah menguasai 5 bidang tanah, maka apabila ia memohon pendaftaran hak atas tanah yang baru dipunyainya lagi diwajibkan untuk memperoleh izin pemindahan hak.<sup>85</sup>

4) Terjadinya Hak Guna Bangunan

Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena : (a) penetapan pemerintah; dan (b) perjanjian yang berbentuk otentik karena Penetapan Pemerintah antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna bangunan tersebut.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup>Oloan Sitorus dan M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia Kosep Dasar dan Implementasi*, Cetakan 1, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006, hlm 139.

<sup>85</sup>*Ibid*, hlm 140.

<sup>86</sup>*Ibid*.

Proses terjadinya hak guna bangunan karena penetapan pemerintah dalam hal ini keputusan yang berwenang, pada hakikatnya sama dengan terjadinya hak-hak lainnya juga karena penetapan pemerintah.<sup>87</sup> Artinya, mekanisme ditempuh adalah melalui proses pemberian hak atas tanah. Adapun tata caranya secara ringkas adalah sebagai berikut:<sup>88</sup>

a) Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara

Pemohon Hak Guna Bangunan mengajukan permohonan hak (secara tertulis) kepada instansi yang berwenang yaitu diajukan kepada Menteri melalui Kepala Pertanahan yang di daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

b) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah. Tim Peneliti Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Tim Peneliti Tanah.

---

<sup>87</sup> Urip Santoso, *Hukum ... Op. Cit*, hlm 289.

<sup>88</sup>Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- c) Dalam hal sudah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Provinsi menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan yang dimohon.
  - d) Setelah memenuhi berbagai kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan, maka dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.
- 5) Peralihan dan Pembebanan Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat 5 UUPA jo. PP Nomor 40 tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena (a) jual beli, (b) tukar menukar, (c) penyertaan dalam modal, (d) hibah dan (e) pewarisan.

Hak guna bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan yang harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Prosedur peralihan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 40 Tahun 1996.

Peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Prosedur pemindahan hak guna bangunan yang dilakukan melalui Jual beli (kecuali lelang), tukar menukar, penyertaan modal dan hibah, diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 40 tahun 1996 jo. Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak guna bangunan karena

lelang diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 40 tahun 1996 jo. Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 39 UUPA menyatakan : “Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan”. Ketentuan tersebut disebut kembali dalam Pasal 33 ayat (1) PP Nomor 40 tahun 1996. Selanjutnya, penting pula ditekankan ketentuan Pasal 15 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tersebut menyatakan bahwa : “Hak Tanggunga sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan”

6) Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena: (a) jangka waktunya berakhir, (b) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, (c) dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir (d) dicabut untuk kepentingan umum, (e)ditelantarkan, (f) tanahnya musnah.

Selanjutnya Pasal 35 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena : (a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya, (b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, (c) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, (d) dicabut, (e) ditelantarkan, (f) tanahnya musnah (g) pemegang hak sudah tidak

memenuhi syarat dan tidak melepaskan atau mengalihkan kepada yang berhak dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.<sup>89</sup>

b. Hak Pakai

1) Pengertian Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41-43 UUPA dan Pasal 39-58 PP Nomor 40 Tahun 1996. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.<sup>90</sup>

2) Subjek Hak Pakai

Adapun subjek hak pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA yang menyatakan:<sup>91</sup>

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

<sup>89</sup>Oloan Sitorus dan Zaki Sierrad, *Op.Cit*, hlm 142.

<sup>90</sup>Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak ... Op.Cit*, hlm 82.

<sup>91</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### 3) Jangka Waktu Hak Pakai

Jangka waktu hak pakai dibedakan menjadi 2, yaitu:<sup>92</sup>

- a) Hak pakai yang jangka waktunya ditentukan atau dibatasi yaitu: 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun serta dapat diperbaharui. Perpanjangan dan pembaharuan hak pakai diatas tanah negara dapat dilakukan asal memenuhi syarat sebagai berikut:
  - (1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - (2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - (3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
- b) Hak pakai yang jangka waktunya tidak ditentukan yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak pakai ini diberikan kepada departemen lembaga pemerintah non departemen dan pemda, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan sosial. Untuk hak pakai pemerintah tidak membatasi jangka waktu seperti diatas yaitu 25 tahun melainkan dapat berlangsung terus selama tanah tersebut dipergunakan untuk kegiatan sebagaimana ditentukan dalam pemberian haknya.

---

<sup>92</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *loc.cit.*

#### 4) Peralihan Hak Pakai

Hak pakai yang dapat dialihkan adalah hak pakai yang jangka waktunya ditentukan. Sedangkan hak pakai atas tanah negara yang waktunya tidak terbatas atau tidak ditentukan, yang diberikan kepada departemen, lembaga pemerintahan non departemen dan pemda, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, badan keagamaan, badan sosial adalah merupakan hak pakai yang bersifat *publikrechtelijk*, yang tanpa *right of disposal* (tidak dapat dijual atau dijadikan jaminan utang).

Pasal 43 UUPA menyatakan bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedangkan untuk hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan kepada yang lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

#### 5) Hapusnya Hak Pakai

Mengenai hapusnya hak pakai UUPA tidak mengatur. Hapusnya hak pakai diatur di dalam Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

- a) Berakhirnya jangka waktu hak pakai sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya
- b) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir

- c) Dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
- e) Ditelantarkan
- f) Tanahnya musnah
- g) Pemegang haknya tidak lagi memnuhi syarat sebagai pemegang hak pakai.

c. Hak Pengelolaan

1) Pengertian Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan diatur Pasal 1 angka 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu, hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.<sup>93</sup>

Pengertian yang lebih lengkap tentang hak pengelolaan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hal Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan

---

<sup>93</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.



tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>94</sup>

## 2) Subjek Hak Pengelolaan

### a) Orang

Setiap manusia tanpa kecuali, selama hidupnya adalah subjek hukum. Sejak dilahirkan, manusia memperoleh hak dan kewajiban.

### b) Badan Hukum

Manusia bukanlah satu-satunya subjek hukum. Dalam lalu lintas hukum diperlukan sesuatu hal lain yang bukan manusia yang menjadi subjek hukum. Badan hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyangkut hak dan kewajiban.

Dalam peraturan perundang-undangan ditetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak pengelolaan adalah:<sup>95</sup>

#### a) Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965

Hak pengelolaan diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah swantara.

#### b) Pasal 1 huruf b Peraturan Pemerintah Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966

---

<sup>94</sup>Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun*, Cetakan 1, Kencana, Depok, 2017, hlm 178.

<sup>95</sup>*Ibid*, hlm 179.

Hak pengelolaan diberikan kepada departemen, direktorat, daerah swantara

- c) Pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973

3) Terjadinya Hak Pengelolaan

a) Menurut hukum adat

Hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui pembukaan tanah, atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*)

b) Pemberian hak atas tanah negara

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Perolehan hak atas tanah ini dengan penetapan pemerintah

c) Penegasan konversi

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui perubahan hak atas tanah (konversi) dari status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA

d) Beralihnya hak atas tanah

Seseorang memperoleh hak atas tanah melalui pewarisan dari pewaris

e) Pemindahan hak atas tanah

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, atau lelang

f) Perjanjian penggunaan tanah

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak guna bangunan atau hak pakai melalui perjanjian penggunaan tanah dengan pemegang hak pengelolaan. Perolehan hak guna bangunan atau hak pakai dengan penetapan pemerintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

g) Perubahan hak

Perubahan hak dapat berupa peningkatan hak atas tanah, atau penurunan hak atas tanah. Hak pengelolaan dapat diberikan kepada departemen dan jawatan pemerintah, serta badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah

h) Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada:

- (1) Perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah

(2) *Industrial estate* yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah yang berbentuk perusahaan umum (perum) dan perusahaan perseroan (persero), dan dari pemerintah daerah yang berbentuk perusahaan daerah (PD).

i) Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

Badan-badan hukum yang bisa diberikan hak pengelolaan yaitu:

- (1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- (2) Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
- (3) Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- (4) PT Persero
- (5) Badan Otorita
- (6) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

## **D. Tinjauan Umum Tanah Negara**

### **1. Pengertian Tanah Negara**

Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan undang-undang lain yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan

dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan tanah negara adalah “tanah yang dikuasai langsung oleh negara”.<sup>96</sup>

Mengenai istilah tanah negara tersebut Boedi Harsono mengatakan: memberikan batasan tanah negara yang meliputi tanah negara dalam arti sempit, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam arti luas yaitu, tanah yang dikuasai secara tidak langsung oleh negara karena telah terdapat kewenangan penguasaan tanah-tanah tersebut.<sup>97</sup>

Penggunaan istilah tanah negara dapat saja digunakan sepanjang konsepsi dan maknanya disesuaikan dengan UUPA, artinya tanah negara bukanlah tanah “milik” negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah yang bersangkutan yang bersifat privat, namun merupakan tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik.

Berdasarkan hubungan hukum yang bersifat publik itu, maka wewenang pengelolaan atas tanah negara kemudian “diatribusikan” ke berbagai otoritas. Kewenangan otoritas pertanahan atas apa yang disebut sebagai tanah negara tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah-tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah kaum dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan.

---

<sup>96</sup>Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*, Edisi Revisi, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm 12.

<sup>97</sup> Julius Sembiring, *Tanah Negara*, Cetakan 1, STPN Press, Yogyakarta, 2012, hlm 9.

## 2. Terjadinya Tanah Negara

Jika diklasifikasikan berdasarkan proses terjadinya tanah negara, maka dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Tanah negara yang sejak semula merupakan tanah negara. Tanah ini merupakan tanah yang sejak berdirinya negara Indonesia belum pernah dilekati sesuatu hak atas tanah apapun.
- b. Tanah negara yang berkenaan dengan undang-undang atau karena ketentuan undang-undang menjadi tanah negara. Tanah negara ini sebelumnya merupakan tanah hak, akan tetapi dengan adanya perubahan politik pertanahan, maka dilikuidasi menjadi tanah negara. Wujud dari tanah ini adalah tanah-tanah bekas partikelir atau *eigendom*.
- c. Tanah negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi. Selain hak milik, hak-hak atas tanah menurut UUPA ditentukan jangka waktu berlakunya. Dengan berakhirnya jangka waktu ini dan tidak diperpanjang lagi, maka status tanahnya kembali menjadi tanah negara.
- d. Tanah negara yang berasal dari tanah-tanah hak dan telah berakhir jangka waktunya serta dengan kebijakan politik pertanahan tidak boleh diperpanjang lagi.
- e. Tanah negara yang karena penetapan pemerintah menjadi tanah negara. Tanah ini menjadi tanah negara karena berdasarkan adanya ketetapan

pemerintah. Penetapan sesuatu areal menjadi hutan lindung, kawasan konservasi, suaka margasatwa.

- f. Tanah yang menjadi tanah negara akibat dari suatu perbuatan hukum. Tanah ini menjadi tanah negara karena suatu pelepasan atau penyerahan hak.
- g. Tanah negara yang karena sesuatu peristiwa menjadi tanah negara. Tanah negara berwujud tanah-tanah timbul (*aanslibbing*).
- h. Tanah negara yang karena suatu perbuatan menjadi tanah negara. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban terhadap tanahnya. Tidak dipenuhinya salah satu kewajiban tersebut dapat menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.
- i. Hak pengelolaan, kini berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Hak Pengelolaan dapat dimasukkan ke dalam pengertian tanah negara. Pasal 1 butir 4 menentukan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai negara (HMN) yang merupakan hak tertinggi daripada hak-hak lainnya, tak terkecuali hak ulayat yang meskipun keberadaannya lebih dahulu daripada Hak Menguasai Negara.

### **3. Macam-Macam Tanah Negara**

Tanah negara dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas. Tanah negara bebas adalah tanah negara yang langsung dibawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun

hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara. Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh kita kepada negara atau pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap tanah negara tidak bebas.<sup>98</sup>

Sedangkan tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain, misalnya:

- a. Tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan yang dipunyai oleh: Pemerintah Daerah/Kota, Peryum, Perumnas, PDAM, PLN, PT Inka/PJKA, dan badan-badan pemerintah atau pemerintah daerah yang keseluruhan saham atau modalnya dipunyai oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- b. Tanah negara yang di atas hak seperti hak guna usaha, yang dipunyai baik oleh badan usaha milik negara (BUMN).

Tanah-tanah negara tidak bebas tersebut baru bisa kita mohonkan kepada negara menjadi tanah hak milik apabila kita telah memperoleh ijin dan/atau membebaskan hak-hak yang ada di tanah negara tersebut dari pemegangnya dengan cara membayar sejumlah uang tertentu ataupun secara gratis.<sup>99</sup>

#### **4. Penguasaan Tanah Negara**

- a. Penguasaan tanah negara sebelum terbitnya hak atas tanah

---

<sup>98</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung 2004, hlm 111.

<sup>99</sup>*Ibid*, hlm 112.



Penguasaan tanah negara sebelum terbitnya hak atas tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) subjek yang menguasai, yaitu: 1) penguasaan tanah oleh negara; dan 2) penguasaan tanah negara oleh perorangan atau badan hukum.<sup>100</sup>

Penguasaan tanah oleh negara bukanlah penguasaan tanah dalam arti fisik, namun secara konstitusional melahirkan kewenangan yang berkarakter publik yang disebut dengan Hak Menguasai Negara. Kewenangan menguasai negara atas tanah dan sumber daya agraria lainnya tersebut kemudian diatribusikan kepada otoritas pemerintah tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Atas kewenanga publik yang telah diatribusikan tersebut, masing-masing otoritas berwenang memberikan hak atau izin yang berkarakter perdata kepada perorangan atau badan hukum tertentu.

Subjek kedua adalah penguasaan tanah negara oleh perorangan atau badan hukum perdata<sup>101</sup>:

#### 1) Hak kepunyaan

Herman Soesangobeng, menjelaskan tentang “hak kepunyaan” sebagai proses lahirnya hak milik atas tanah menurut hukum adat, proses pertumbuhan hak milik berlangsung dalam dua tahapan proses yaitu dari “hak sementara” menjadi “hak tetap”. Hak

---

<sup>100</sup> Julius Sembiring, *Pengertian....., Op., Cit*, hlm 73.

<sup>101</sup> *Ibid*, hlm 76-82.

sementara adalah hak agraria dimana pengaruh kekuasaan masyarakat masih sangat kuat, sementara hak perorangan masih sangat lemah.

## 2) Hak Garap

Boedi Harsono mengatakan bahwa hukum tanah nasional tidak mengenal tanah garapan. UUPA sendiri juga tidak mengatur tentang tanah garapan karena tanah garapan bukan merupakan kategori tanah hak.

Pengertian tanah garapan sendiri terdapat dalam Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2111 yaitu sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

## 3) Hak Keperdataan

Di dalam hukum adat, hak keperdataan lahir melalui penguasaan dan pendudukan bidang tanah untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh warga masyarakat hukum. Terdapat 4 dasar utama bagi lahirnya hak keperdataan tersebut yaitu:

- a) Karena kedudukan hukum orang sebagai warga persekutuan masyarakat hukum

- b) Karena sudah mendapatkan perkenan berupa izin dan dengan sepengetahuan kepala persekutuan masyarakat hukum adat
- c) Karena maksud dan tujuan penggunaannya adalah untuk dikelola sendiri secara langsung agar bisa dinikmati hasilnya
- d) Tidak ada maksud dan tujuan penguasaan tanah untuk dijadikan objek perdagangan bagi keuntungan diri sendiri.

#### 4) Hak Prioritas

Hak prioritas mempunyai padanan dengan terminologi yang dikenal dalam Hukum Adat, yaitu “hak terdahulu” atau “hak utama” adalah hak untuk mengusahakan tanah dari seorang anggota masyarakat adat untuk didahulukan dari anggota masyarakat adat lainnya.

Ter Haar menjelaskan bahwa hak terdahulu atas tanah itu muncul ketika seseorang juga telah membuka tanah dan juga telah melakukan penguasaan atas tanah yang telah dibukanya tersebut,

namun pada suatu ketika meninggalkan tanah pertaniannya itu.

Dalam hal sedemikian rupa, maka yang bersangkutan diberi kesempatan untuk memilih apakah terus mengusahakan tanah tersebut untuk diri sendiri atau menyerahkan pada orang lain.

## E. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Pertanahan bahwa:

“Sertifikat 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.”

Dalam Pasal 1 ayat 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 juga dijelaskan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>102</sup>

Sertifikat tanah sebagai suatu tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis atas tanah. Data fisik yang terdapat dalam sertifikat 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 sertifikat tanah berupa hak yaitu seperti hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha dan hak-hak lain sebagainya<sup>103</sup>. Di dalam data yuridis tersebut ditegaskan pula siapa pemegang hak atas tanah yang

---

<sup>102</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan .....*, *Op.Cit*, hlm 122.

<sup>103</sup>Herman Hermit, *Cara Memperoleh .....*, *Op.Cit*, hlm 31.

bisa terdiri dari perorangan atau badan hukum.<sup>104</sup> 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 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta uraian Pasal 1 angka 17 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimana disebutkan bahwa yang sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur tersebut sertifikat sementara yang kemudian fungsi gambar situasi yang ada pada sertifikat sementara terbatas pada menunjukkan objek hak yang didaftar buku merupakan data fisik.<sup>105</sup>

## 2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.<sup>106</sup> Semua yang tercantum di dalam sertifikat mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya, misal luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya semua keterangan tersebut yang terdapat di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan sepanjang tidak terdapat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>107</sup>

---

<sup>104</sup> *Ibid.*

<sup>105</sup> *Ibid.*

<sup>106</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 57.

<sup>107</sup> *Ibid.*

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Sertifikat hak atas tanah juga berfungsi bagi pemerintah yaitu membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Pertanahan.<sup>108</sup>

### **3. Macam-Macam Sertifikat Hak Atas Tanah**

Macam-macam sertifikat 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 yaitu:

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

---

<sup>108</sup>*Ibid*, hlm 58.

#### 4. Kekuatan Pembuktian Sertifikat 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 istilah tersirat sebagai pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Karena, sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan juga tidak ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal yang terdapat dalam UUPA tersebut bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.<sup>109</sup>

Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan atau pun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta.<sup>110</sup> Undang-undang Pokok Agraria tersebut telah ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) yang diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak

---

<sup>109</sup>Boedi Harsono, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan*, Pustaka Peradilan Jilid I, Proyek Pembinaan Teknis Yustisial, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994, hlm 17.

<sup>110</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hlm 73.

yang tidak bisa diganggu gugat, berarti sertifikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan.<sup>111</sup>

Bukti bahwa yang dianut oleh UUPA dalam sistem publikasi pendaftaran tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung positif, yaitu:<sup>112</sup>

- 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 sertifikat 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 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 sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan

---

<sup>111</sup>*Ibid.*

<sup>112</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm 42



sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah yang dalam hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.

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.<sup>113</sup> 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 sertifikat 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.<sup>114</sup>

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang bersifat kuat karena mengandung sebuah pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain yang berupa sertifikat atau selain sertifikat maka dalam hal ini

---

<sup>113</sup>Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan 1, Alumni, Bandung 1991, hlm 7.

<sup>114</sup>Maria S. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Cetakan 1, Andi Offset, Yogyakarta, 1989, hlm 21.

pengadilan akan memutuskan alat bukti mana yang benar.<sup>115</sup> Oleh karena itu di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak terdapat jaminan bagi atau untuk pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut.<sup>116</sup> Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat menjamin suatu kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat didalam sertifikat yang dikeluarkannya. Maka, apabila dikemudian hari telah ditemukan data fisik dan data yuridis yang telah dimuat didalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak benar maka atas putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap itu sertifikat akan diadakan pembetulan seperlunya atau dilakukan pembatalan terhadap sertifikat yang telah dikeluarkannya tersebut.<sup>117</sup>

## **F. Tinjauan Umum Nasionalisasi Perusahaan Belanda**

### **1. Pengertian Nasionalisasi**

Nasionalisasi bila merujuk kepada Kamus Besar Bahasa Indonesia artinya adalah proses, cara, perbuatan menjadikan sesuatu terutama milik asing menjadi milik bangsa atau negara, biasanya diikuti dengan penggantian yang merupakan kompensasi. Dengan kata lain nasionalisasi adalah proses negara mengambil alih kepemilikan suatu perusahaan milik swasta atau asing. Kemudian terhadapnya perusahaan yang dinasionalisasikan tersebut, negara

---

<sup>115</sup>*Ibid.*

<sup>116</sup>Sahnun, *Hukum ....., Op., Cit*, hlm 87.

<sup>117</sup>*Ibid*, hlm 88.

bertindak sebagai pembuat keputusan terkait perusahaan tersebut. Namun pada intinya nasioanalisis adalah perpindahan kepemilikan modal dari suatu perusahaan yang awalnya dimiliki dan dikelola oleh privat, menjadi milik negara dan akan dikelola juga oleh pemerintah.

Pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, hukum tanah yang berlaku bersifat *Domein Verklaring*, yaitu tanah dimiliki oleh Pemerintah Hindia Belanda dan hubungan hukum masyarakat dengan tanah adalah bersifat *Land Rente* atau masyarakat adalah penyewa sehingga dikenakan pajak sewa dan pajak bumi yang sangat memberatkan. Hal tersebut tidaklah sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, Pasal 1 menyatakan:

“perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dikenakan Nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik yang penuh dan bebas negara Republik Indonesia”

Secara tegas juga undang-undang ini menyatakan bahwa *Onteigenigs ordonantie*. Ordonansi pencabutan hak tidak berlaku dalam konteks nasionalisasi ini, semua perusahaan Belanda yang ada di Indonesia di nasionalisasi dengan membayar kompensasi.

Untuk pelaksanaan undang-undang ini, pemerintah kemudian mengeluarkan sejumlah Peraturan Pemerintah. Yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-

Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda sekurang-kurangnya mengatur dua hal. Pertama, tentang sifat dan isi perusahaan Belanda yang dinasionalisaikan. Kedua, tentang Badan/Panitia penampung perusahaan, Badan Nasionalisasi Perusahaan Belanda, dan Badan Penetapan Ganti Kerugian.

Pemerintah secara resmi melakukan proses nasionalisasi terhadap perusahaan milik Belanda setelah dikeluarkannya Peraturan pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 aset dari dua belas perusahaan kereta api swasta Belanda tersebut diserahkan pengelolaannya kepada DKA, sehingga sejak berlakunya peraturan pemerintah ini maka secara yuridis semua aset sudah menjadi aset DKA yang sekarang menjadi PT Kereta Api Indonesia.

Tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Negara Peraturan Pemerintah ini menggunakan terminologi tanah negara yang dikuasai penuh dan tanah negara yang tidak dikuasai penuh. Peraturan Pemerintah menyatakan tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah bahwa tanah dikuasai penuh jika tanah-tanah tersebut memang bebas sama sekali dari hak-hak yang melekat tanah (baik hak-hak barat maupun hak adat).

Menurut Peraturan Pemerintah terdapat tanah negara yang dikuasai oleh suatu kementrian, jawatan atau daerah swantara yang penyerahaannya dilakukan melalui undang-undang dan karena itu Departemen Dalam Negeri tidak mempunyai wewenang atasnya. Hak-hak penguasaan tanah-tanah negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tersebut kemudian

dikonversi dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara. Di dalam Peraturan Menteri ini ditegaskan:

- a. Sepanjang tanah negara yang diberikan kepada berbagai departemen, direktorat, dan daerah swantara yang digunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai
- b. Jika tanah negara tersebut selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi hak pengelolaan.

## **G. Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Dalam Prespektif Islam**

### **1. Kepemilikan Tanah dalam prespektif Islam**

Hukum pertanahan dalam islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.<sup>118</sup> Dalam studi hukum islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Ardhi. Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara. Dalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk

---

<sup>118</sup>Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, hlm 39.

tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata.<sup>119</sup> Firman Allah SWT (artinya), “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (Qs An-Nuur Ayat 24)

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian Allah SWT sebagai pemilik yang hakiki, memberikan kuasanya kepada manusia untuk mengelola milik Allah sesuai dengan hukum-hukumNya.

Kepemilikan tanah dalam islam tidak mengenal *zamindari* atau sistem tuan tanah atau feodalisme. Karena, pertama sistem kepemilikan atau penguasaan tanah *zamindari* bertentangan dengan prinsipdistribusi kekayaan yang adil. Kedua, sistem *zamindari* merintangangi pemanfaatan tanah, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir.<sup>120</sup>

Dalam islam tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (*tahjir*), diberikan secara Cuma-Cuma oleh khalifah (*iqta'*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*ihya al-Mawat*), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli. Tanah tersebut akan menjadi milik seseorang selamanya jika orang tersebut terus menerus mengelola dan tidak mebiarkan kosong. Jika dikemudian hari ia membiarkan tanah tersebut kosong selama tiga tahun maka kepemilikannya akan dicabut oleh negara.<sup>121</sup>

---

<sup>119</sup>*Ibid.*

<sup>120</sup>Abdul Manan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Cetakan 1, PT Amanah Bunda Sejati, Yogyakarta, 1997, hlm 79.

<sup>121</sup>*Ibid.*

Sebab-sebab kepemilikan tanah adalah:

a. *Ihya al-Mawat*

Tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh suatu orang. Sedangkan menghidupkannya adalah mengolahnya dengan menanaminya baik dengan tanaman atau pepohonan atau dengan mendirikan bangunan di atasnya.

b. *Iqta*

*Iqta* disebut juga dengan tanah hadiah. Sistem pada zaman Rasulullah mempunyai akibat yang jauh jangkauannya terhadap sistem tanah di Arab. *Iqta* merupakan ketetapan pemerintah tentang penentuan lahan kepada seseorang yang dianggap cakap untuk menggarap tanah tersebut dengan baik sebagai hak milik maupun hak pemanfaatan lahan. Pemberian bantuan ini dalam pelaksanaannya berbeda-beda, adakalanya penerima bantuan hanya diberi hak untuk mengambil keuntungan atau manfaat tanah tersebut tanpa berhak untuk memiliki atau menjual tanah tersebut dan adakalanya mereka berhak mengambil manfaat, menjual dan mewariskannya.

## 2. Menguasi Hak Tanah Milik Orang Lain Dalam Islam

*Ghasab* menurut bahasa ialah mengambil sesuatu (benda atau barang) dengan cara zalim secara terang-terangan. Sedangkan istilah *syara'* ialah menguasai hak orang lain secara aniaya. Dalam Kamus Besar Bahasa

Indonesia kata *ghasab* berarti mempergunakan milik orang lain secara tidak sah untuk kepentingan sendiri.<sup>122</sup>

Sedangkan ulama Mazhab Hanafi menambahkan definisi *ghasab* dengan kalimat “terang-terangan” untuk membedakannya dengan perbuatan mencuri karena pencurian dilakukan secara diam-diam atau sembunyi-sembunyi.<sup>123</sup>

Hukum *ghasab* adalah haram atau dilarang oleh islam dan orang yang melakukannya telah melakukan perbuatan dosa besar. Pengharaman tindakan *ghasab* diterangkan di dalam Al-Qur’an, Hadist dan Ijma. Diantara ayat-ayat Al-Qur’an yang menunjukkan diharamkannya perbuatan *ghasab* sebagaimana Firman Allah SWT. Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (Qs. An-Nisa’ ayat 29).<sup>124</sup>

Mengenai masalah mengambil tanah orang lain tanpa izin pemiliknya beberapa hadits:

Artinya: “Barangsiapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi.”

---

<sup>122</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Cetakan 2, Kencana, Jakarta, 2013, hlm 369.

<sup>123</sup>*Ibid.*

<sup>124</sup>*Ibid.* hlm 370.



### **BAB III**

## **KEKUATAN PEMBUKTIANGRONDKAART SEBAGAI DASAR HAK ATAS TANAH ASET PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

### **A. Kekuatan Pembuktian *Grondkaart* Milik PT. Kereta Api Indonesia**

Pada zaman Hindia Belanda, di Indonesia terdapat dua macam perusahaan kereta api yang beroperasi yaitu:

1. Perusahaan kereta api negara (*Staats spoorwegwn* disingkat SS)
2. Perusahaan kereta api swasta (*Verenigde spoorwegbedriff* disingkat VS)

Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerja Umum Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1950 perusahaan kereta api SS dan VS dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI). SS dan VS digabung menjadi satu jawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963, Djawatan Kereta Api Indonesia (DKA) diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api Indonesia (PNKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1971, Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Berdasarkan Peraturan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990, perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA), berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) diubah menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Setelah proklamasi kemerdekaan berdirilah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka semua kekayaan Pemerintahan Hindia Belanda otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia. Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI), maka semua aset SS yang diuraikan dalam *grondkaart* otomatis menjadi aset DKARI. SS tidak pernah diberikan surat tanda bukti hak atas tanah. Bukti bagi instansi pemerintah untuk mendapatkan sebidang tanah yang merupakan aset dari instansi pemerintah yang bersangkutan adalah penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *Staatsblad Nederlands Indie*. Tanah-tanah yang sudah di *bestemming* kepada SS itu ditindaklanjuti dengan pembuatan *grondkaart*. Untuk memenuhi legalitas sesuai dengan peraturan yang berlaku setiap *grondkaart* pembuatannya dilakukan oleh *Landmester* (petugas pengukuran kadaster) Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat. Maka setiap *grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat.<sup>125</sup>

*Grondkaart* yang dimiliki SS berfungsi sebagai petunjuk untuk menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* merupakan kekayaan negara aset SS. *Grondkaart* ini yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh instansi atau departemen yang bersangkutan. sehingga tidak dapat diberikan kepada pihak lain sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembinaan

---

<sup>125</sup>Bety Amaliya Wardani, "Nasionalisasi Perusahaan Oostjava Stoomtram Maatschappij Di Surabaya Tahun 1950-1965", Jurnal Prodi Ilmu Sejarah, No. 4 Vol. 3 (2018), hlm 537.

Umum Kekayaan Negara. *Grondkaart* bagi SS fungsinya sama dengan surat tanda bukti hak perorangan atau badan hukum.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 diatur bahwa kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini sudah diserahkan kepada Kementrian, Jawatan atau daerah Swatantra, maka penguasaan tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Tanah aset SS yang sekarang menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero) sudah diserahkan penguasaannya kepada SS sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *staadblaad*. Dengan demikian, penguasaan tanah aset SS tidak berada pada Menteri Dalam Negeri, melainkan sudah menjadi kekayaan negara aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang harus tunduk pada hukum pembendaharaan negara, dibawah Menteri Keuangan.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, menyatakan<sup>126</sup>:

“Perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia”

Dengan ketentuan Pasal 1 undang-undang nasionalisasi tersebut bahwa semua perusahaan milik Belanda dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi

---

<sup>126</sup>Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

milik penuh dan bebas negara Republik Indonesia dengan Peraturan Pemerintah. Nasionalisasi perusahaan milik Belanda menjadi milik penuh dan bebas pemerintah Indonesia, bisa diartikan bahwa peralihan dari seluruh aset dari perusahaan-perusahaan Belanda tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda yaitu<sup>127</sup>:

- a. Perusahaan yang untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perseorangan warga negara Belanda dan bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia
- b. Perusahaan milik sesuatu badan hukum yang seluruhnya atau sebagian modal perseroannya atau modal pendiriannya berasal dari perserorangan warga negara Belanda dan badan hukum itu bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia.
- c. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perseorangan warga negara Indonesia dan untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik

---

<sup>127</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda

perseorangan warga negara Belanda yang bertempat kediaman di luar wilayah Republik Indonesia

- d. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan merupakan milik suatu badan hukum yang bertempat kedudukan dalam wilayah negara kerajaan. setelah dilakukannya ganti kerugian maka aset perusahaan swasta Belanda menjadi kekayaan negara yang harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum pembendaharaan negara.

Untuk melaksanakan nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang ada di wilayah Republik Indonesia perlu ditentukan perusahaan-perusahaan mana yang dikenakan nasionalisasi dengan membayar ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda. Untuk perusahaan kereta api ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 yang menjelaskan bahwa perusahaan-perusahaan milik Belanda yang ada di dalam wilayah Indonesia dikenakan nasionalisasi. Dengan demikian sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1959, semua aset SS menjadi aset DKA yang sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero). Secara umum, nasionalisasi berarti sebagai suatu tindakan untuk menjadikan sesuatu menjadi milik bangsa atau negara, yang biasanya diikuti dengan adanya kompensasi.

PT Kereta Api Indonesia merupakan badan usaha milik negara dengan hal ini dapat dilihat dari badan hukum yang berbentuk persero. Sebagai badan usaha milik negara, aset yang dimiliki atau dikuasai oleh PT Kereta Api Indonesia ini merupakan aset dari negara. Tanah aset PT Kereta Api Indonesia sendiri juga

merupakan tanah aset instansi pemerintah, dalam hal ini Departemen Perhubungan Darat cq. Direktorat Jendral Perkeretaapian. Tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) berkapasitas sebagai kakayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Pada saat diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tanah-tanah *grondkaart* itu merupakan hak *beheer* Djawatan Kereta Api (DKA). Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Pasal 1 menyatakan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan (*beheer*) dikonversi menjadi hak pengelolaan dan hak pakai selama dipergunakan. Dalam hal ini PT Kereta Api Indonesia dapat dikatakan mempunyai hak prioritas atas kepemilikan aset berupa tanahnya karena PT Kereta Api Indonesia mempunyai hak untuk menerima pengalihan hak dari pemegang hak sebelumnya dengan nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda yang telah di atur dalam Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1985 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda. Apabila didaftarkan melalui permohonan hak atas tanah negara adalah prioritas PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan alas hak *grondkaart*.

Tanah PT Kereta Api Indonesia dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan, selama hak pakai tanah tersebut dipergunakan sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan dan diberikan hak pengelolaan bila selain dipergunakan sendiri juga diperuntukan orang lain atau pihak ketiga. Secara *de*

*jure* tanah-tanah telah menjadi hak pakai dan hak pengelolaan, tetapi masih ada kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh setiap instansi yang menggunakan tanah tersebut, yaitu keharusan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan guna mendapatkan bukti hak atas tanah berupa sertifikat sebagai bukti yang kuat.

Sesuai aturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sudah sejak Indonesia merdeka memerintahkan agar setiap hak atas tanah yang diatur dalam peraturan-peraturan sebelum adanya UUPA atau terhadap hak atas tanah yang ada sejak zaman kolonial harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional baik secara fisik maupun yuridis.

Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian mengatur bahwa tanah milik perkeretaapian Indonesia harus disertifikatkan diatur dalam Pasal 46 dan Pasal 86 yaitu:

Pasal 46 menyatakan:

“Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan perundang-undangan”

Pasal 86 menyatakan:

“Tanah yang sudah dikuasai pemerintah, pemerintah daerah atau badan usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian, disertifikatkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan”

Dihubungkan dengan kasus Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Semarang, dalam hal ini memberikan putusan Nomor 034/G/2016/PTUN.Smg yaitu kasus sengketa tanah antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) selaku penggugat melawan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus selaku tergugat I dan PT Pura Barutama selaku tergugat II intervensi. Maka penulis berpendapat bahwa penggunaan bukti berupa *grondkaart* yang berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* merupakan kekayaan negara yang telah dilimpahkan kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) dapat dijadikan bukti yang kuat yang diajukan di Persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah tepat, dikarenakan PT Kereta Api Indonesia merupakan salah satu



perusahaan yang dikenakan nasionalisasi perusahaan masa Hindia Belanda oleh Pemerintah Indonesia.

## **B. Kronologi Kasus dan Faktor-Faktor Terjadinya Kepemilikan Ganda Hak Atas Tanah**

Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan bahwa terhadap objek sengketa terdapat tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah. Adapun kasus dan faktor-faktor penyebabnya adalah sebagai berikut:

### **1. Kasus Posisi**

Para pihak yang bersengketa adalah PT Kereta Api Indonesia diwakili oleh Dody Budiawan, selaku Direktur Aset Tanah dan Bangunan PT Kereta Api Indonesia yang berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, sebagai Penggugat. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, yang berkedudukan di Jalan Mejobo Melati Kidul, sebagai Tergugat I. PT Pura Barutama yang berkedudukan di Jalan AKBP Agil Kusumadya KM 4 Jati, sebagai Tergugat II intervensi.

Objek yang disengketakan adalah tanah dengan status Hak Guna Bngunan Nomor 18 tanggal 24 Oktober 1991, Gambar Situasi Nomor 3916/1990 bertanggal 14 Oktober 1990 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Penggugat sebagai pemilik tanah berdasarkan *grondkaart* (Peta Tanah) Nomor 461. Tanggal 27 Juni 1935 seluas  $\pm 5.731 \text{ m}^2$  *van* (dari) KM 48 + 400 *tot* (sampai) KM 49 + 100 *Zijspoor Djati* (lintasan rel kereta api bercabang

Jati), *Lijn* (lintas) Semarang – Joana. Tergugat II intervensi mempunyai Sertifikat Hak Guna Bngunan Nomor 18/Desa Jati Kulon tanggal 24 Oktober 1991.

Alasan PT Kereta Api Indonesia menggugat terdapat kepemilikan ganda (tumpang tindih) atas objek sengketa yang dimiliki antara penggugat berdasarkan *grondkaart* dan tergugat berdasarkan sertifikat hak guna bangunan. Penggugat baru mengetahui tanah miliknya telah dikuasai oleh PT Pura Barutama pada tanggal 30 Maret 2016 setelah memperoleh copy sertifikat hak guna bangunan pada saat diadakan rapat koordinasi antara PT Kereta Api Indonesia dengan PT Pura Barutama. Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tidak berdasarkan adanya pelepasan hak dari pejabat yang berwenang. PT Kererta Api Indonesia mengklaim keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk menerbitkan sertifikat hak guna bangunan atas nama PT Pura Barutama telah merugikan kepentingan hukum.

## 2. Analisis Kasus Perkara

Dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah harus dilakukan secara cermat, teliti dan benar agar terhindar dari tumpang tindih sehingga kepastian hukum benar-benar didapatkan oleh pemegang hak atas tanah. Sementara itu di dalam putusan tersebut disebutkan bahwa terdapat kepemilikan ganda (tumpang tindih) atas bidang yang sama dengan jenis hak yang berbeda. Sehubungan dengan hal tersebut terlihat adanya pelanggaran yang mengakibatkan terjadinya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat hak guna bangunan yang diterbitkan

oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Dalam penerbitan sertifikat hak guna bangunan tidak dilakukan berdasarkan peraturan yang mengatur syarat-syarat dilakukannya permohonan terhadap hak guna bangunan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 33 bahwa untuk melakukan permohonan hak guna bangunan harus memenuhi syarat yaitu keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik.

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling. Surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya)
- c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian)
- d. Rencana penggunaan tanah
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

Penerbitan sertifikat hak guna bangunan PT Pura Barutama tidak berdasarkan dari adanya surat-surat bukti pelepasan hak oleh pejabat yang berwenang yaitu Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq. PT Kereta Api Indonesia. Sehubungan dengan hal ini terlihat adanya pelanggaran yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dalam melaksanakan tugas dan

wewenangnyanya dalam memeriksa dokumen-dokumen yang menjadi syarat permohonan hak guna bangunan. Dalam kasus ini Kantor Pertanahan terkesan hanya menerima dokumen yang diajukan oleh pemohon tanpa meneliti dan membandingkan kesesuaian masing-masing dokumen yang dijadikan dasar untuk penerbitan sertifikat objek sengketa. Kantor Pertanahan juga tidak melakukan pemetaan dan penyelidikan riwayat bidang tanah dan peralihan secara historisnya yang menjadi objek sengketa sehingga melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik<sup>128</sup>.

Selain faktor tersebut diatas, terdapat faktor-faktor lain yang menyebabkan terbitnya kepemilikan tumpang tindih terhadap objek sengketa, berdasarkan data yang diperoleh penulis diantaranya:

- a. Kesalahan dari manusia
  - 1) Kantor Pertanahan

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan dan ketidaktelitian dalam melakukan penerbitan sertifikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Petugas kurang teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen sebagai syarat dalam pendaftaran tanah dan permohonan hak guna bangunan. Tidak melakukan pemetaan bidang-bidang tanah dan penyelidikan riwayat bidang tanah sebelum

---

<sup>128</sup>Wawancara dengan Bapak Agung, S.H. M.H selaku kepala bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

diterbitkannya sertifikat yang telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 2) Pemilik Tanah

Kesalahan dari pemilik tanah karena tidak memperhatikan tanah yang menjadi hak miliknya, tidak menjaga dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dengan baik. Tidak melakukan pendaftaran terhadap objek tanah yang dimilikinya dengan alas hak *grondkaart* sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan untuk melakukan pendaftaran terhadap hak-hak lama yang dimiliki untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi.

## 3) Iktikad tidak baik dari pemohon

Adanya kesengajaan dari pemohon untuk tidak melampirkan dokumen-dokumen yang menjadi syarat permohonan hak guna bangunan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dan memanipulasi bahwa telah menerima pelepasan hak dari pemegang objek sengketa.

## 4) Faktor Pemerintah Setempat

Kelurahan atau desa tidak mempunyai data secara lengkap mengenai tanah-tanah yang sudah ada penguasannya. Dalam hal kelurahan atau desa tidak mempunyai data secara lengkap mengenai

suatu bidang tanah dapat mengakibatkan data yang diperoleh mengandung ketidakbenaran karena ketidaktahuan dari keluarahan. Kurang teliti dalam melakukan pengawasan pada proses pemetaan dan penyelidikan bidang tanah. Pemerintah setempat tidak mengatur pemanfaatan tanah dan tidak menjamin kepastian hukum serta perlindungan bagi pemegang hak atas bidang tanah. Agar tanah tersebut berfungsi secara optimal sesuai dengan peruntukan tanah tersebut.

5) Oknum Pejabat Kantor Pertanahan

Kurangnya pengawasan intern dari instansi maka dapat membuka celah kesempatan untuk oknum-oknum melakukan perbuatan yang melanggar aturan serta tugas dan wewenang yang dimilikinya.

b. Prosedur penerbitan sertifikat tanah

Penerbitan sertifikat hak guna bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus mengandung cacat hukum administrasi dikarenakan adanya kesalahan prosedur tidak ada pelepasan hak dan terdapat tumpang tindih hak atas tanah dari pemegang hak yang memiliki penguasaan terhadap objek tanah yang menjadi syarat permohonan hak guna bangunan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tetap harus mendapatkan

persetujuan dari Menteri Keuangan sebagai pengelolaan kekayaan negara.<sup>129</sup>

Dalam kasus yang diperoleh penulis bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus berupa sertifikat hak guna bangunan karena dalam penerbitan sertifikat terdapat cacat hukum administrasi yang tidak dipenuhi oleh PT Pura Barutama.



---

<sup>129</sup>Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta analisis yang penulis lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan putusan perkara nomor 034/G/2016/PTUN.Smg antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan PT Pura Barutama sudah tepat karena *grondkaart* memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagai bukti petunjuk telah terjadi penguasaan oleh suatu instansi atau departemen dalam hal ini PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dibuktikan dengan adanya
  - a. Nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 yang menyebutkan bahwa perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Indonesia dikenakan nasionalisasi dan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia. Pelaksanaan undang-undang nasionalisasi terdapat pada peraturan pemerintah, bahwa perusahaan kereta api yang terdapat di wilayah Indonesia dikenakan nasionalisasi, maka secara yuridis semua aset sudah menjadi milik PT Kereta Api Indonesia.



- b. Berdasarkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tanah aset SS (*Staats spoorwegwn*) telah diserahkan penguasaannya kepada (DKA) sebagai pemegang hak yang ditunjuk oleh negara.
- c. Tanah-tanah *grondkaart* yang dikuasai oleh instansi dengan hak penguasaan (*beheer*) atas tanah negara yang dialihkan ke Djawatan Kereta Api Indonesia (DKA) sekarang menjadi PT Kereta Api Indonesia berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dapat dikonversi menjadi hak pakai dan hak pengelolaan selama dipergunakan. Jadi dapat dikatakan PT Kereta Api Indonesia mempunyai hak prioritas sebagai instansi yang melakukan penguasaan terhadap hak atas tanah dari tanah negara melalui alas hak *grondkaart* dan mempunyai hak untuk menerima pengalihan dari pemegang hak sebelumnya karena nasionalisasi.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjamin kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan mengikat, maka *grondkaart* yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia sebagai bukti penguasaan dilakukan konversi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

2. Bahwa faktor-faktor terjadinya tumpang tindih hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus antara alas hak *grondkaart* yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia dengan sertifikat hak guna bangunan PT Pura Barutama, disebabkan:
  - a. Tidak terpenuhinya dokumen-dokumen sebagai syarat untuk melakukan permohonan hak guna bangunan yaitu pelepasan hak oleh pejabat yang

berwenang yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999. Maka sertifikat yang diterbitkan mengandung cacat administrasi.

- b. Oknum dari Kantor Pertanahan tidak melakukan pemetaan bidang tanah, penyelidikan riwayat bidang tanah dan dokumen sebagai syarat permohonan sebelum penerbitan sertifikat
- c. Pemilik tanah dengan alas hak *grondkaart* tidak melakukan konversi objek tanah yang dimiliki sesuai dengan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Pemerintah setempat, dikarenakan tidak mempunyai data secara lengkap mengenai bidang tanah, sehingga diperoleh data yang tidak benar karena ketidaktahuan dari kelurahan atau desa setempat.

## **B. Saran**

1. Hendaknya dilakukan konversi hak atas tanah untuk *grondkaart* yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia yang dilakukan di Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut terletak secara menyeluruh untuk tanah yang berstatus *grondkaart*. Untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Agar aset-aset yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki bukti yang kuat dan diakui oleh UUPA. Dari pihak pemerintah seharusnya ada penyuluhan terhadap perusahaan-perusahaan yang asetnya termasuk di dalam nasionalisasi bekas belanda untuk melakukan pendaftaran tanah atau aset yang dimiliki sehingga mempunyai kekuatan

hukum yang kuat dan mengikat dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Perlu dilakukan pengawasan intern dari pihak Kantor Pertanahan agar oknum-oknum yang terdapat di instansinya melakukan tugasnya sesuai dengan wewenangnya agar tidak ada kesalahan prosedur dalam mengajukan permohonan hak atas tanah dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Pihak pemerintah atau instansi perlu diadakannya penyuluhan dan himbauan terhadap masyarakat bahwa tanah tersebut telah dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero). Pihak PT Kereta Api Indonesia juga perlu melakukan pendaftaran terhadap tanah atau aset yang dimiliki dan digunakan sebagaimana peruntukan tanah tersebut sehingga tidak ada pihak lain yang mengkalim bahwasannya tanah tersebut adalah miliknya dan menimbulkan sengketa pertanahan dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku/ Literatur

- Abdul Manan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Cetakan 1, PT Amanah Bunda Sejati, Yogyakarta, 1997.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Dan Seri Hukum Pertanahan II: Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Pertanahan Jilid 1*, Cetakan 1, Prestasi Pustaka Publisher, 2004.
- Aminuddi Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Cetakan 1, Kencana, Jakarta, 2012.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung, 1990
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Di Indonesia*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan 1, Offset Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan*, Pustaka Peradilan Jilid I, Proyek Pembinaan Teknis Yustisial, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan 1, Djambatan, Jakarta 2003.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 10, Djambatan, Jakarta,

2005

- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan 1, Liberty, Yogyakarta, 2019.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung 2004.
- Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008.
- Julius Sembiring, *Tanah Negara*, Cetakan 1, STPN Press, Yogyakarta, 2012.
- \_\_\_\_\_, *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*, Edisi Revisi, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan 1, Kencana, Jakarta, 2004.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2004.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Cetakan 2, Kencana, Jakarta, 2013.
- Maria S. Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Cetakan 1, Andi Offset, Yogyakarta, 1989.
- Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Cetakan 1, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Edisi revisi, UB Press, Malang, 2011.
- Oloan Sitorus dan M. Zaki sierra, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Cetakan 1, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006.
- Ridwaan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Cetakan 2, FH. UII

- Press, Yogyakarta, 2014.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan 12, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan 1, Alumni, Bandung 1991.
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan 1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Cetakan 1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan 1, Setara Press, Malang, 2016.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 1, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan 7, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan 6, Kencana, Jakarta, 2005.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun*, Cetakan 1, Kencana, Depok, 2017.
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 1985.
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetkan 1, Total Media, Yogyakarta, 2009.

## **B. Jurnal**

Urip Santoso, *Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 12 No. 1, (2012).

Rizky Yulia Chandra, “*Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT Kereta Api Indonesia (studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)*”, Diponegoro Law Review, Edisi No.2, Vol 6, (2017)

Bety Amaliya Wardani, “*Nasionalisasi Perusahaan Oostjava Stoomtram Maatschappij Di Szurabaya Tahun 1950-1965*”, Jurnal Prodi Ilmu Sejarah, No. 4 Vol. 3 (2018)

Ana Silviana, “*Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya*”, Jurnal Law Development & Justice Review, Vol.3, (2020).

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretapian.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

#### **D. Media/Internet**

<https://kai.id/information/full> news/1999-grondkaart-sebagai-bukti-kepemilikan kai, di akses pada tanggal 6 Desember 2018.

<https://www.kompasiana.com/santiswari/5d82e87a0d82302c2a74c912/kekuatan-hukum-grondkaart-sebagai-alas-hak>, akses 19 September 2019.