

**STATUS TANAH *GRONDKAART* DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH
(Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 13/G/2022/PTUN.BL)**

Skripsi

Oleh

**ALRAHMI KHALIVA ATASYA
1912011307**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

ABSTRAK

STATUS TANAH *GRONDKAART* DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH (Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 13/G/2022/PTUN.BL)

Oleh
Arahmi Khaliva Atasya

Grondkaart adalah peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan suatu instansi, kekayaan Pemerintah Hindia Belanda yang jatuh ke tangan Indonesia demi hukum yaitu aset milik Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI). Status dari tanah *Grondkaart* yaitu alat bukti penguasaan dan pemilik atas tanah serta kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk pada Undang-undang Perbendaharaan Negara, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan Konvensi Hak Penguasaan atas tanah Negara. Terdapat sertifikat Hak Milik yang berada diatas tanah *Grondkaart* yang kemudian menjadi suatu perkara di Pengadilan Tata usaha Negara Bandar Lampung No. 13/G/2022/PTUN.BL, permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa *Grondkaart* ini serta apakah Implikasi dari perkara pada Putusan PTUN ini.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif, untuk menilai kesesuaian anatar norma yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan untuk menggali informasi dari berbagai buku, jurnal dan bahan hukum lainnya.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Status tanah *Grondkaart* adalah milik Negara atau dalam penguasaan yang tidak dapat menjadi hak milik pribadi sebelum adanya izin dari Kementerian Keuangan Negara. Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa tanah *Grondkaart* ini tidak terlepas dari Peraturan Perundang-undangan, Bukti dalam Persidangan serta terdapat cacat Prosedur dalam menerbitkan sertifikat. Implikasi Perkara Putusan PTUN No. 13/G/PTUN/2022/Bandar Lampung yaitu Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan batal sertifikat yang telah terbit diatas tanah *Grondkaart* serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak milik tersebut.

Kata Kunci : Tanah *Grondkaart*, sengketa, kekuasaan kehakiman.

ABSTRACT

THE STATUS OF GRONDKAART LAND IN LAND OWNERSHIP DISPUTES (Case Study of the Decision of the Bandar Lampung Administrative Court case Number 13/G/2022/PTUN.BL)

**By
Alrahmi Khaliva Atasya**

Grondkaart is a land map of measurement results made for the purposes of an agency, the property of the Dutch East Indies Government that fell into Indonesian hands by law, namely assets belonging to Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI). The status of Grondkaart land is proof of control and ownership of land and separated State assets and is subject to the State Treasury Law, in accordance with the Minister of Agrarian Regulation Number 9 of 1965 concerning the implementation of the Convention on the Right of Control over State land. There is a certificate of ownership that is on the Grondkaart land which later became a case at the Bandar Lampung State Administrative Court No. 13/G/2022/PTUN.BL, the problem in this study is how the basis of the judge's consideration in deciding the Grondkaart dispute and what are the implications of the case in this PTUN Decision.

The method used in this research is descriptive analytical with a normative juridical approach, to assess the suitability of the applicable norms in laws and regulations and literature studies to explore information from various books, journals and other legal materials.

The results showed that the status of Grondkaart land is owned by the State or in control that cannot become private property rights before permission from the Ministry of State Finance. The judge's consideration in deciding the Grondkaart land dispute is inseparable from the Laws and Regulations, Evidence in the Trial and there are procedural defects in issuing certificates. The implication of PTUN Decision Case No. 13/G/PTUN/2022/Bandar Lampung is to grant the plaintiff's lawsuit in its entirety, declare void the certificate that has been issued on the Grondkaart land and oblige the defendant to revoke the certificate of ownership.

Keywords: Grondkaart land, Dispute, Judicial Power.

**TATUS TANAH *GRONDKAART* DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH
(Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 13/G/2022/PTUN.BL)**

Oleh

**ALRAHMI KHALIVA ATASYA
1912011307**

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat UNtuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

**Pada
Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum
Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

Judul Skripsi

: **STATUS TANAH *GRONDKAART*
DALAM SENGKETA
KEPEMILIKAN TANAH
(Studi Putusan PTUN Bandar Lampung
Nomor 13/G/2022/PTUN.BL)**

Nama Mahasiswa

: Alrahmi Khaliva Atasya

Nomor Pokok Mahasiswa

: 1912011307

Jurusan

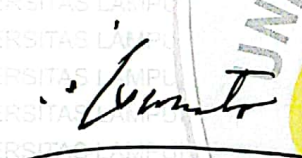
: Hukum Administrasi Negara

Fakultas

: Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing



Prof. Dr. Yuswanto, S.H.,M.Hum

NIP. 196205141987031003



Ati Yuniati, S.H.,M.H

NIP. 197806292005012001

2. Ketua Bagian Hukum-Administrasi Negara



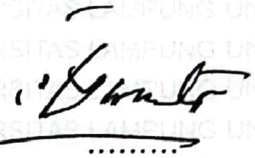
Eka Deviani, S.H.,M.H

NIP. 197310202005012002

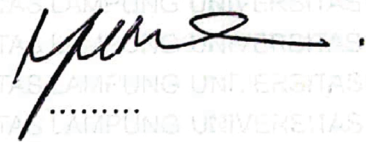
HALAMAN PENGESAHAN

1. Tim Penguji

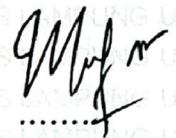
Ketua : Prof. Dr. Yuswanto, S.H., M.H



Sekretaris/Anggota : Ati Yuniati, S. H., M.H



Penguji Utama : Marlia Eka Putri AT, S. H., M.H



2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. M. Fakh, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 7 Juni 2023

LEMBAR PERNYATAAN

1. Skripsi dengan judul Status Tanah *Grondkaart* dalam sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Putusan No. 13/G/2022/PTUN.BL) adalah hasil karya saya sendiri serta tidak melakukan tindak plagiarisme atas karya penulisan orang lain.
2. Hak Intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung

Atas pernyataan ini apabila dikemudian hari ada ketidakbenaran saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 7 Juni 2023

Pembuat pernyataan



Alrahmi Khaliva Atasya

NPM. 1912011307

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap Penulis Alrahmi Khaliva Atasya. Penulis dilahirkan di Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung pada tanggal 30 Agustus 2000, sebagai anak perempuan dari lima Bersaudara dari Bapak Madelan dan Ibu Aneva.

Penulis menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar (SD) di SDN 1 Sukabumi dan selesai Tahun 2012, Sekolah Menengah Pertama (SMP) di MTsN 2 Bandar Lampung pada tahun 2015, Sekolah Menengah Atas (SMA) di MAN 2 pada tahun 2018.

Setelah Lulus SMA Penulis diterima di Universitas di Lampung Fakultas Hukum Tahun 2019 Melalui Jalur SBMPTN (Seleksi Bersama Masuk perguruan Tinggi Negeri). Selama menjadi mahasiswa Penulis aktif di organisasi kampus UKM-F Mahkamah Fakultas Hukum Unila (2020 S/d 2021). Selain Menimba ilmu dibidang Hukum yang mengharuskan memiliki kemampuan *Publik Speaking* yang memadai Penulis juga pernah menjadi seorang Penyiar Radio Swasta di Lampung Yaitu D!Radio Lampung dengan Frekuensi 94,4Fm selama 3 tahun berturut-turut.

Kemudian ditahun 2021 tanggal 8 November Penulis pernah menjadi Asisten Advokat LBH Sejahtera Bersama Lampung Dan ditempatkan di Rutan Kelas I A selama Empat Puluh hari. Di Bulan Mei tahun 2022 juga mengikuti Magang Belajar Kampus Merdeka di Pengadilan Tata Usaha Negara selama Kurang lebih tiga bulan.

MOTTO

“Barangsiapa yang menempuh suatu jalan dalam rangka menuntut ilmu, maka Allah akan memudahkan Baginya jalan menuju surga”

(HR. Muslim)

“Terkadang kesulitan harus kamu rasakan terlebih dahulu sebelum kebahagiaan yang sempurna datang kepadamu”

(R.A.Kartini)

“Hujan ibarat Ilmu dan Hidayah, kita adalah Tanahnya”

(Muntohar. Mpd)

“You still have a lot of time to make yourself be what you want”

(S.e hinton)

PERSEMBAHAN

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah mengizinkan penulis menyelesaikan Skripsi ini
Kupersembahkan Karya ini untuk :

Papa dan Mama Tercinta
(Madelan dan Aneva)

Sehat dan Bahagia selalu untuk Kedua orang tuaku tersayang, Terima kasih atas segala dukungan dan pengorbananmu untukku sehingga menjadi seperti ini wanita yang tangguh serta mandiri. Bersyukurku selalu dan tidak pernah cukup untuk membalas semua cinta serta kasih sayang Papa dan mama.

Kakak dan adikku tersayang

Terima kasih telah mendoakan dan memberikan dukungan penuh kepadaku, tiada kata yang dapat kuucapkan selain Terima kasih.

Serta

Teman-teman SMP, SMA dan Almamater Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah membangun pertemanan sehingga terbuka pikiranku akan pentingnya berteman dan membawaku jalan yang baik.

SANCAWANA

Puji Syukur selalu Penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan Skripsi dengan judul “Status Tanah *Grondkaart* dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Study Putusan PTUN Bandar Lampung No. 13/G/2022/PTUN.BL)” sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari dalam penulisan Skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk serta saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Yuswanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Ibu Ati Yuniati, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Nurmayani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H. selaku Sekretaris Jurusan Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung dan Dosen Pembahas II, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;

5. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
6. Bapak Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DEA., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah meluangkan waktu untuk selalu memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga saat ini
8. Staf Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang telah memberi arahan serta ilmu dan juga pengalaman yang dapat dijadikan motivasi;
9. Teman-teman Magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka Khusus Instansi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, selama 3 bulan memberi dukungan dan juga semangat;
10. Teristimewa untuk kedua orang tuaku terkasih, papa (Madelan) dan mama (Aneva). Terima kasih atas segala kasih sayang untukku saat masih didalam kandungan hingga saat ini memebrikan motivasi, dukungan dan segala pengorbanannya sehingga penulis menjadi seperti ini
11. Kakak dan adik ku tersayang. Oterianda Pradelva, Dwi Citra Pradelvi, M.Fahmi Idris dan adikku Arrahma Khairunisa dan Ayshlynn Mahveen Octris yang selalu menyemangatiku dalam mewujudkan mimpiku;
12. Teman pertama di kampus sekaligus kekasihku sampai saat ini Akhamd Riski Saputra;
13. Teman-temanku masa Orientasi Terima kasih Alief Alfians, Zidan Farrel, Winona dan Aldhira erlitsya;
14. Sahabat-sahabatku yang selama kuliah juga selalu member semangat, terima kasih Ajeng Andhita, Tanled, Widya dan taratamtama.
15. Kakak-kakakku anak D!Radio Lampung Hits terbaik setiap hari yang tidak bisa disebutkan satu persatu, khususnya Meda Esa;
16. Teman-teman seperjuangan Skripsiku , Thalita, Irene, Dea, Destri, Owen, Anisa;

Terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam penyelesaian laporan akhir magang ini. Semoga laporan akhir Magang ini

dapat berguna dan bermanfaat bagi bangsa dan Negara, para Mahasiswa lain dan akademisi. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan untuk kita semua, aamiin yaa rabbal'alamin.

Bandar Lampung, 7 Juni 2023

Penulis,

Alrahmi Khaliva Atasya

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN JUDUL	iv
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan masalah	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian	4
1.3.2 Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Tinjauan Umum Tanah.....	6
2.1.1 Pengertian Tanah	6
2.1.2 Hierarki Hak Atas Tanah	8
2.1.3 Macam-macam Hak Atas Tanah	10
2.2 Tinjauan Umum <i>Grondkaart</i>	12
2.2.1 Pengertian <i>Grondkaart</i>	12
2.2.2 Tujuan Pengaturan <i>Grondkaart</i>	13
2.2.3 Alas hak <i>Grondkaart</i>	13
2.3 Hukum Acara Tata Usaha Negara	15
2.3.1 Peradilan Tata Usaha Negara.....	15

2.3.2	Kekuasaan Kehakiman	16
2.3.3	Kronologis	17
2.3.4	Hasil Putusan	19
BAB III METODE PENELITIAN		20
3.1	Pendekatan Masalah	20
3.2	Sumber Data	20
3.3	Pengelolaan Data	21
3.4	Analisis Data	22
BAB IV HASIL PENELITIAN.....		23
4.1	Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa tanah <i>Grondkaart</i>	23
4.1.1	Undang-undang Dasar 1945	24
4.1.2	Undang-undang No. 5 tahun 1960.....	27
4.1.3	Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953	31
4.1.4	Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965	33
4.2	Implikasi dari putusan No. 13/G/2022/PTUN.BL.....	37
BAB V PENUTUP.....		42
5.1	Kesimpulan	42
5.2	Saran.....	43
DAFTAR PUSTAKA		45

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu hak yang dimiliki manusia adalah memiliki tanah untuk tinggal di atasnya, Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang corak perekonomiannya yaitu agraris yang kehidupannya sangat bergantung dari tanah, maka adanya peraturan-peraturan mengenai tanah di Indonesia yang prosesnya tidak mudah karena Indonesia pernah dijajah oleh bangsa lain sehingga sisa tanahnya banyak peninggalan kolonial yang memakai sistem kolonial.¹

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 ayat (1) yaitu atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar Negara dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum dan hukum tanah nasional yang berisikan perintah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. UUPA mempunyai dua substansi dari segi berlakunya, yaitu tidak memberlakukan lagi atau bahkan mencabut hukumtanah Kolonial, dan yang kedua yaitu membangun Hukum Tanah Nasional.²

¹ Dayat Limbong, *Tanah Negara, tanah terlantar dan penertibannya*, (2017) Vol. 10

² Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (2015) cetakan I Jakarta; Prenadamedia Group, hal.1

Dengan diundangkannya UUPA maka Indonesia memiliki hukum tanah yang bersifat nasional baik dari segi formal dan juga materielnya, untuk segi formal dalam hal menimbang tentang kekurangan dalam hukum tanah sebelum UUPA, hukum tanah kolonial tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia dengan adanya keburukan dan kekurangan ini maka hukum tanah kolonial diganti dengan Hukum Tanah Nasional yang dibuat oleh Indonesia. Dari segi materielnya jugapun harus bersifat nasional, berkenaan dengan tujuan, asas, serta isinya yang harus bersifat kepentingan nasional.

Kepemilikan tanah juga dibagi jadi beberapa tingkatan mulai dari Hak milik, Hak guna bangunan, Hak guna usaha, Hak pakai, hak satuan rumah susun, dan juga tanah girik/petok/ketitir yaitu tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada badan pertanahan setempat, Hak sekunder, Hak lain lain yang bersifat sementara³. Dalam hukum Tanah Nasional terdapat asas-asas yang berlaku terhadap penguasa tanah, bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun harus dilandasi dengan hak atas tanah yang disediakan Hukum tanah. Alas Hak juga merupakan salah satu syarat guna untuk mengajukan atau memperoleh hak atas tanah antara lain Jual Beli, Hibah, Waris atau Penguasaan Fisik selama Sepuluh tahun, sedangkan hak atas tanah adalah hak yang sudah lahir karena adanya hubungan hukum antara subjek hukum dan tanahnya.⁴

Berdasarkan Wewenang hak menguasai Negara atas tanah dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

³ Ratna Nur Pratiwi, *Mengenal hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan UUPA*.

⁴ Fedrik Mayore, *Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP 24 tahun 1997*

Kemudian Aset Perkeretaapian tersebar luas di berbagai wilayah dan bukti kepemilikannya sering kali menjadi masalah, sebelum dibangunnya jalan kereta api oleh *Staat Spoorwegen* (disingkat SS) adalah perusahaan Kereta Api Negara (Selanjutnya disingkat PT. KAI) terlebih dahulu dilakukannya penyerahan penguasaan tanah Negara kepada SS berdasarkan peraturan yang ada didalam *staatsblad*.⁵

Penguasaan Tanah oleh PT. KAI adalah warisan dari perusahaan kereta api pada masa kolonial Belanda, bukti atas penguasaan tanah melalui *Grondkaart* yaitu untuk pengambilalihan asset-aset milik PT. KAI. Akan tetapi ada banyak masalah mengenai kepemilikan hak atas tanah tentang kedudukan atau legalitas dari *Grondkaart*, lalu untuk melegalitaskan peraturan yang berlaku maka setiap *Grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat.⁶ Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA) yang merupakan dasar hukum pertanahan di Indonesia tidak ditemukan ketentuan yang mengatur mengenai penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah. Menurut ketentuan UUPA Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara, maka semenjak Indonesia Bebas dari penjajahan, Undang-undang memerintahkan setiap hak-hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan sebelum tahun 1960 atau pada saat masa penjajahan harus didaftarkan ke Badan pertanahan Nasional, baik itu data fisik maupun data Yuridis. Banyaknya masalah mengenai tanah yang juga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutuskan sengketa, keputusan yang spesifik atau berdasarkan pendapat pribadi biasanya tidak diterima sebagai bukti di pengadilan. Namun, ada beberapa putusan pengadilan yang menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima karena sengketanya bersifat putusan deklaratif. Artinya, pendapat hakim tidak didasarkan pada fakta tertentu, melainkan

⁵ Susilowati, *Status Kepemilikan dan pemanfaatan tanah Grondkaart. Jurnal hukum& pembangunan*, (2020) N0.4,hal. 1008

⁶ Salma roda, *Grondkaart sebagai bukti penguasaan tanah*, (2020)

berdasarkan keadaan khusus kasus tersebut⁷. Unsur-unsur yang sebelumnya ada pada Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut Undang-Undang Peratun yaitu hanya bersifat tertulis, final dan konkret tetapi Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan unsur-Unsur yang ada dalam KTUN menjadi diperluas. Unsur-unsur KTUN sesuai dengan Pasal 87 UUAP. Pada Putusan PTUN Nomor Perkara 13/G/2022/PTUN.BL terdapat sengketa tanah milik PT. KAI dengan BPN .Tanah yang telah dikeluarkan setifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ternyata berada diatas tanah milik PT. KAI yaitu *Grondkaart* sebagai alas hak milik PT. KAI. Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk membuat Skripsi berjudul **Status Tanah *Grondkaart* dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 13/G/2022/PTUN.BL)**

1.2 Rumusan Masalah

Dari latarbelakang masalah diatas, dapat ditarik suatu rumusan masalah, yaitu;

1. Bagaimana dasar pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa tanah *Grondkaart*?
2. Apakah Implikasi dari Putusan perkara No. 13/G/2022/PTUN.BL ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Setiap kegiatan penelitian mempunyai tujuan yang hendak dicapai dan dari rumusan masalah diatas, dapat ditarik suatu tujuan penelitian yaitu:

1. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa tanah *Grondkaart*
2. Untuk mengetahui Implikasi dari Putusan No. 13/G/2022/PTUN.BL

⁷Tri Cahya Indra Permana, *Catatan Kritis Terhadap PerluasanKewenangan Mengadili Peradilan Tata Usaha Negara*,(Yogyakarta:Genta Press, 2016), hal 38

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Kegunaan Teoritis

- b. Menambah pustaka dibidang ilmu hukum khususnya dalam bidang pertanahan
- c. Dapat memberikan bahan, masukan serta referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya

2) Kegunaan Praktis

Memberikan informasi yang jelas kepada para pembaca skripsi ini dan masyarakat pada umumnya tentang penguasaan tanah PT.KAI serta kedudukan dari *Grondkaart* itu sendiri.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan umum tanah

2.1.1. Pengertian tanah

Dalam Hukum Tanah Nasional Tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, Pasal 4 UUPA Mengatur, bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang”. Yang artinya tanah adalah permukaan bumi (ayat 1).⁸ Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁹ Hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berhubungan antara tanah, tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya. Kemudian pengertian dari Agraria itu sendiri dalam arti luas yaitu meliputi bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalam bumi, air dan ruang angkasa (disingkat BARA+K). posisi tanah dalam UUPA merupakan bagian dari bumi saja yaitu permukaan bumi, dan permukaan bumi bawah air yang disebut tanah.¹⁰

⁸Fx Sumarja, Upik hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, 2020, hal.3

⁹ Tulisan ini dikutip dari Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-undang pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, 2013, jilid I, hlm.18

¹⁰*ibid.*, hlm 2

Terdapat juga pengertian Hukum Agrari dan juga Hukum Tanah, R.M, Sudikno Mertokusumo menyatakan hukum agraria yaitu seluruh kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur Agraria, yang artinya mengatur hubungan hukum antara subyek hukum dalam bidang Agraria yaitu hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa.¹¹ Menurut Boedi Harsono Hukum Agraria bukan hanya satu perangkat bidang hukum, melainkan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu, yang terdiri dari :

1. Hukum tanah, yang mengatur hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan air
3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh undang-undang pertambangan
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung dalam air
5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak penguasaan atas tenaga dan unsure dalam ruang angkasa dalam Pasal 48 UUPA¹²

Sedangkan pengertian hukum tanah menurut Efendi Perangin yaitu aturan-aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkret.¹³

¹¹A.P. Parlindungan (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan-1), *Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*, Bandung:Mandar Maju, 1991, Hal.36

¹²*Ibid.*, hlm 2

¹³Indah sari, *Hak-hak atas tanah dalam system hukum pertanahan di Indonesia menurut UUPA*, hal. 18.

Maka dari itu setiap manusia berusaha menguasai dan mempertahankan status hak kepemilikan tanah karena suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia.¹⁴ Selain memiliki nilai ekonomis, Tanah juga perlu didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum juga memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa di selenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum (*rechtskadaster/legal cadastre*). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997. Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis¹⁵. Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertifikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

2.1.2. Hierarki hak atas tanah

Konsep hukum tanah Indonesia disebut juga sebagai hukum tanah Nasional dimana bersumber dari konsep Hukum Tanah adat yang mempengaruhi system hak penguasaan atas tanah. Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan yaitu, Diatur berdasarkan ketentuan UUPA, Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya), Diatur oleh masyarakat secara lokal. Pengaturan masyarakat secara lokal meliputi, Bidang-bidang tanah yang diatur oleh masyarakat hukum adat atau ulayat, Bidang-bidang tanah yang diatur berdasarkan ketentuan kesultanan atau pakualaman. Bidang-bidang tanah yang pengaturannya berdasarkan norma hukum yang ada dimasyarakat lokal atau setempat. Dalam UUPA diatur dan juga ditetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah atas Hukum Tanah nasional yaitu :

¹⁴Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, 2011, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 27

a. Hak Bangsa Indonesia atas tanah

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara serta dipergunakan untuk kemakmuran rakyatnya”. Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan penguasaan yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang berada didalam wilayah negaranya yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi serta menjadi titik pusat bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain¹⁶.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat *Komunalistik* yang artinya semua tanah didalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama yaitu milik rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 1 UUPA), kemudian mempunyai sifat *Religius* yang artinya tanah yang berada didalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 UUPA).

b. Hak menguasai Negara atas tanah

Hak menguasai dari Negara atas tanah merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang terdapat unsur publik, dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat, pada tingkat tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat 1 UUPA).

Wewenang hak menguasai Negara atas tanah dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

¹⁶Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, 2015 cetakan I Jakarta; Prenadamedia Group.

c. Hak ulayat masyarakat hukum adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA yaitu “Dengan Mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 1 pelaksanaan hak ulayat dan hak serupa itu dari masyarakat hukum adat, menurut kenyataannya masih ada harus kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi”.

d. Hak-hak perorangan/individual

1. hak-hak atas tanah
2. wakaf tanah hak milik
3. hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan¹⁷

2.1.3. Macam-macam hak atas tanah

Menurut Sri Hajati Jenis hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 53 dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu, hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu selama UUPA masih berlaku dan tidak diganti dengan undang-undang yang baru maka akan selamanya tetap, kemudian ada hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah baru yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan macam macam hak tanah ini belum ada, dan terakhir hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu berlaku dalam sementara waktu dan akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan UUPA.¹⁸ Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA Hak atas tanah yang kemudian diperinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA hak atas tanah terdiri dari :

1. Hak milik
2. Hak guna Usaha
3. Hak guna bangunan

¹⁷ Dhea Nadhifa, *Perbandingan hak penguasaan atas tanah*, 2022, Vol 4, hal.1

¹⁸ Urip santoso, *perolehan hak atas tanah*, 2015, cetakan I Jakarta; Prenadamedia Group, hal.19

4. Hak pakai
5. Hak sewa untuk bangunan
6. Hak Membuka tanah
7. Hal Memungut Hasil Hutan

Terdapat juga hak atas tanah yang bersifat sementara yang ditetapkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yaitu:

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi hasil
4. Hak Numpang
5. Hak sewa Tanah Pertanian

Pembentukan UUPA seiring dengan berjalannya waktu serta perkembangannya maka dimungkinkan munculnya hak atas tanah yang baru konsekuensi dari perkembangan masyarakat dengan tetap memperhatikan aturan sesuai dengan Undang-undang.

Dari aspek asal tanah hak tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu berasal dari tanah Negara, macamnya adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan hak pakai atas tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu Hak tanah yang berasal dari pihak lain, macamnya adalah Hak Guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah Hak milik dan lainnya.¹⁹

¹⁹Urip santoso, *Perolehan hak atas tanah*, 2015, cetakan I Jakarta; Prenadamedia Group, hal. 23

2.2. Tinjauan umum *Grondkaart*

2.2.1. Pengertian *Grondkaart*

Sebelum Merdekanya Indonesia tepatnya pada zaman Hindia Belanda terdapat Perusahaan Kereta api di Indonesia, yaitu Perusahaan Kereta api Indonesia (*Staats Spoorwegen*) dan juga perusahaan kereta api swasta (*Verenigde Spoorwegbedrijf*) setelah merdeka NKRI maka semua kekayaan pemerintah Hindia Belanda jatuh ke tangan Indonesia demi hukum, pada tanggal 28 September 1945 terbentuklah Djawatan Kereta api republic Indonesia (DKARI) semua asset yang terdapat dalam *Grondkaart* menjadi asset DKARI²⁰.

Menurut ahli sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia Prof. Djoko Murihandono adalah istilah yang digunakan untuk menunjukan sebuah bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga yang berwenang pada saat penerbitannya. *Grondkaart* merupakan peninggalan pemerintahan Hindia Belanda berupa obyek hukum masa lalu yang sifatnya tetap dan final.²¹

Didalam *Grondkaart* terdapat gambar penampangan lahan yang di atasnya terdapat batas-batas dilahan tersebut yang dibuat berdasarkan surat ukur tanah oleh kadaster (Badan Pertanahan Nasional). Pemberlakuan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, meniadakan domein Negara yang menjadi dasar keberadaan Tanah dalam Penguasaan Kementerian. UUPA juga telah mencabut ketentuan *Agrarish Wet* dan *Agrarish Belsuit* karena UUPA dibentuk sesuai dengan UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang mengubah domein Negara menjadi Hak Menguasai Negara. Keabsahan status tanah milik PT. KAI dalam dokumen *Grondkaart* sebelum berlakunya UUPA mempunyai

²⁰ Rizky, *Kekuatan hukum Grondkaart milik Pt. kereta api Indonesia*, 2017, vol 6 No.2, hal.5-6

²¹ Silvianna ana, *Grondkaart; Problematika hukum dan penyelesaiannya*, 2020, vol 3 No.1, hal.74-75

peranan penting untuk menentukan macam-macam hak atas tanah yang tepat sesuai dengan subjek pemilikannya.²²

Didalam *Grondkaart* sendiri terdapat terdapat pengesahan oleh pejabat terkait dan juga dibuat berdasarkan surat ukur tanah oleh kadaster (Badan Pertanahan Nasional) yang artinya *Grondkaart* adalah Gambar atau peta tanah hasil pengukuran yang dibuat untuk keperluan suatu instansi yang fungsi dari *Meebrief Grondkaart* adalah hasil final yang tidak perlu ditindaklanjuti dengan SK pemberian hak oleh pemerintah, berdasarkan Pasal 2 PP RI No. 8 tahun 1953 yang juga penyerahan tanah tersebut berdasarkan ordonansi yang termuat dalam *Staatblaad*.²³

2.2.2. Tujuan pengaturan *grondkaart*

Pengukuran dan pembuatan peta tanah pada umumnya dilakukan oleh *Landmester* (Petugas pengukuran Kadaster) untuk berbagai keperluan, mulai dari instansi pemerintah maupun keperluan orang dan badan hukum swasta. Seacar Hukum aset tanah PT. Kereta Api Indonesia menjadi kekayaan Negara atau tanah Negara yang tertanam dalam tubuh PJKA menjadi Perumka, dengan demikian seluruh aset tanah berada dibawah Departemen Perhubungan PT. KAI untuk mengelola saran prasarana kereta api termasuk didalamnya Tanah.²⁴

2.2.3. Alat bukti/ alas hak *grondkaart*

PT. KAI berkapasitas sebagai kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk pada Undang-undang perbendaharaan Negara dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan Negara sehingga asset tanah PT. KAI baik yang sudah bersertifikat maupun belum ada tidak bisa dilepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan. Saat terjadi perubahan status dari Perumka menjadi PT. KAI ditegaskan bahwa semua kekayaan Negara di Perumka beralih menjadi

²² Virgia Intansari, *analisis Grondkaart milik PT.KAI sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah*, 2022, Vol.4 No.2, hal. 325

²³ Silvianna ana, *Grondkaart Problematika hukum dan penyelesaiannya*, 2020, vol 3 No.1, hal.74-75

²⁴ Fitri Adhi Nugroho, *Studi Penguasaan Tanah PT.Kereta Api (Persero) di Kecamatan Demak dan Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah*, (Yogyakarta: Skripsi STPN, ,2004), hal. 10

kekayaan PT. KAI. Dalam UUPA tidak diatur mengenai konvensi tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah, aturan lebih lanjutnya telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan Konvensi Hak penguasaan atas tanah Negara, berdasarkan ketentuan tersebut tanah PT. KAI dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak pengelolaan.²⁵

Dalam penggunaan dan pengelolaan tanah Negara oleh PT. KAI wajib untuk melakukan pendaftaran tanah diberikan perlakuan dan kesempatan yang sama baik perusahaan kereta api bekas SS secara otomatis menjadi asetnya, akan tetapi tidak memiliki hak atas tanah pada waktu sebelum berlakunya UUPA. Pemberian hak penguasaan yang berdasarkan ketentuan hukum barat maka *Grondkaart* dapat dijadikan bukti terhadap penguasaan hak atas tanah, yang dikuatkan dengan adanya surat Menteri Keuangan/Dirjen Pembinaan BUMN Kepada Menteri Agraria/Kepala BPN No.S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 yang menyatakan bahwa *Grondkaart* dan sertifikat mempunyai bentuk yang sama yaitu sama-sama suatu ketetapan (*Beschikking*), tetapi kedudukan *Grondkaart* tidak dapat disamakan dengan sertifikat hak atas tanah yang berlaku menurut hukum pertanahan saat ini.²⁶

Grondkaart Merupakan alat bukti penguasaan dan pemilik atas tanah berdasarkan *Besluit van gouverneur* Jenderal Nomor 7 Tahun 1895 dan PP Nomor 8 tahun 1953 setelah UUPA, yang seharusnya *Grondkaart* dikonversi menjadi HP atau HPL berdasarkan PMA Nomor 9 tahun 1965 yang telah dicabut kemudian digantikan dengan PerKABPN Nomor 10 tahun 2014 maka *Grondkaart* melalui proses pemberian hak untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah.

²⁵Eti Karini, *Kedudukan Grondkaart sebagai bukti penguasaan tanah*, Hal. 7

²⁶*Ibid*, Hal.8

2.3. Hukum Acara Tata Usaha Negara

2.3.1. Peradilan Tata Usaha Negara

Dengan disahkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Peradilan Tata Usaha Negara mewujudkan bangsa yang sejahtera dan tertib secara aman ten tram, kedudukan warga Negara dalam hukum dan juga bidang ketatanegaraan. Hal ini dalam menjaga hubungan yang serasi dan seimbang antara perangkat pemerintah dan warga Negara. Dengan berdirinya Peradilan Tata Usaha Negara (Peratun) membuktikan bahwa Indonesia adalah Negara hukum yang menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan, kemanan hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM).²⁷

Negara Indonesia yang mengakui adanya peradilan administrasi sebagai salah satu unsure *rechtsstaat* yang bertujuan memberukan perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan pemerintah yang melanggar hak asasi dalam menyelenggarakan pemerintah. Keberadaan peradilan administrasi akan memberikan perlindungan hukum yang sama kepada pejabat administrasi yang bertindak sesuai dengan hukum. Keberadaan Negara hukum harus memberikan perlindungan hukum tanpa adanya perbedaan kepada warga maupun pejabat tata usaha Negara.

Sejalan dengan konsep Negara hukum, maka segala tindak pemerintah haruslah dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum.²⁸ Bentuk pertanggungjawabanya adalah pengujian keputusan tata usaha Negara yang dikeluarkan oleh aparat pemerintah di muka Peradilan Tata Usaha Negara terkait dengan adanya gugatan tata usaha Negara yang diajukan oleh warga masyarakat.

Perbuatan hukum yang bersifat hukum publik khususnya dalam hukum administrasi yang dilakukan oleh badan / pejabat tata usaha Negara dapat dikategorikan dalam tiga bagian, yaitu :

- a. *Beschikking* (mengeluarkan keputusan)
- b. *Regeling* (mengeluarkan peraturan)

²⁷Ayu Putriyanti, *Kajian Undang-undang administrasi Pemerintahan dalam kaitan dengan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Pandecta Research Law Journal 10, no.2, 2015, hal.3

²⁸ Satya Arianto dan Ninuk Triyani, *Memahami hukum : dari konstruksi sampai implementasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hal.380

- c. *Materiele daad* (melakukan perbuatan materiil)²⁹

2.3.2. Kekuasaan Kehakiman

Kekuasaan Kehakiman adalah suatu bentuk kekuasaan oleh Negara yang sifatnya merdeka melalui penyelenggaraan peradilan dengan tujuan memberikan keadilan pada penegakan hukum sesuai dengan tolak ukur Negara yaitu Pancasila dan Undang-undang dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945.³⁰ Mahkamah Agung memegang kekuasaan yang paling tinggi daripada peradilan yang ada dibawahnya, sehingga mahkamah agung memiliki tanggungjawab yang besar dalam menjaga harmonisasi antara kekuasaan dan juga mewujudkan prinsip independensi dalam pengadilan sebagai ciri khas dalam berdemokrasi.³¹

Kekuasaan Kehakiman yang diatur dalam Pasal 24 Undang-undang dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang bunyinya :

- a. *Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hokum dan keadilan.*
- b. *Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah mahkamah agug dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha Negara dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.*
- c. *Badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman diatur dalam undang-undang.*³²

Lembaga peradilan memiliki karakteristik yang mandiri dengan makna segala proses penyelesaian perkara dalam persidangan diharuskan memiliki keterbukaan, bahkan pada bagian pertimbangan yang ditentukan pada putusan harus terdapat transparansi oleh khalayak umum. Kemandirian juga mengandung arti pada pemberian kekuasaan

²⁹ Agus budi susilo, *Makna Perbuatan Perbuatan Hukum Public Oleh Badan Atau Pejabat Administrasi Yang Melanggr*, jurnal perspektif 15, no.4, 2010, hal.7-8.

³⁰Busthami, D, *Kekuasaan Kehakiman dalam Perspektif Negara Hukum di Indonesia. Masalah-Masalah Hukum*, 2017,46(4), hal.336-342.

³¹Dachran Busthami, *Kekuasaan kehakiman dalam perspektif negara hokum di Indonesia*, 2017 jld 46

³²Undang-undang dasar republic Indonesia tahun 1945, Pasal 24.

lembaga peradilan hakikatnya terbebas dari intervensi dari pihak manapun serta bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya.³³

2.3.3. Kronologis

Kronologis dari Putusan Nomor 13/G/2022/PTUN. Bandar Lampung ini yang menjadi objek sengketa ialah sertifikat Hak Milik Nomor 78/Bu.R Kelurahan Bumi Raya Tanggal 12 Desember 2000 dengan surat ukur No. 79/2020 tanggal 17 Januari 2020 dengan luas 617 M2, yang terletak di kelurahan Bumi Raya, kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung, atas nama Dewi Puspitasari. Sesuai dengan AKta Nomor 2 tanggal 1 Juni 1999 yang dibuat hadapan Imas Fatimah, S.H. Notaris di Jakarta tentang perusahaan PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO), yang menyatakan bahwa “Direksi berhak mewakili perseroan didalam dan diluar pengadilan serta melakukan segala tindakan dan perbuatan baik mengenai kepengurusan maupun mengenai kepemilikan serta mengikat perseroan dengan pihak lain dengan pembatasan yang ditetapkan”. Berdasarkan hal tersebut Direktur Utama PT. KAI berdasarkan keputusan Menteri BUMN selaku Rapat Umum Pemegang saham perusahaan perseroan PT. KAI Nomor. SK-28/MBU/01/2021 tertanggal 25 Januari 2021 tentang Pengalihan Tugas dan Pengangkatan Anggota-anggota Direksi Perusahaan Persero PT.KAI memberikan Surat kuasa Khusus Nomor. KL.503/II/7/KA-2022, tertanggal 7 Februari 2022 kepada MUH. SAIFUL ALAM selaku kepala Divisi Regional IV Tanjung Karang PT.KAI (Persero), didalam surat kuasa tersebut ada hak substitusi baik sebagian maupun seluruhnya.

Sejak penerbitan sertifikat PT. KAI tidak mengetahui telah terbit objek sengketa, dan mengetahui adanya objek sengketa sejak menerima surat No. 012/PRM/NOT_PPAT/i/2022 tertanggal 5 Januari 2022 Perihal permohonan Izin cek lapangan dari Notaris Nur Hayati, S.H.M.KN. Menindaklanjuti permohonan tersebut maka tanggal 11 januari 2022 dilakukan cek lapangan bersama tim dari PT. KAI, tepat pada tanggal 14 Januari 2022 telah dilakukan cek lapangan, PT. KAI melakukan

³³S F Marbun, *Negara hukum dan kekuasaan kehakiman*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 6,1997, no. 9, hal 19

pengecekan data dan dokumentasi yang hasilnya menunjukkan sertifikat hak milik no. 78/Bumi Raya an. Ibu Dewi Puspita Sari berada dalam *Grondkaart* No. 6 tahun 1913 milik PT. KAI yang merupakan penyerahan tanah oleh pemerintah Hindia Belanda berdasarkan *Stablat* 1919 No.121 kepada SS (*Staats Spoorwagen* (Perusahaan kereta api Hindia Belanda)). Dimana tanah tersebut dibebaskan terlebih dahulu oleh pemerintah (Hindia Belanda) melalui pembelian untuk hak milik dan penghentian sewa terhadap perusahaan perkebunan sehingga tanah tersebut menjadi tanah pemerintah dan dibuatkannya *Grondkaart*.

Dengan ringkasan sebagai berikut Perkara pada PTUN Bandar Lampung dengan Nomor 13/G/2022/PTUN.BL perseteruan antara BUMN yaitu PT. KAI dengan BPN beserta Intervensinya yaitu Secara personal, yang digugat adalah Sertifikat Hak Milik No. 78/Bumi Raya atas nama Dewi Puspitasari, sebelum diajukan kePengadilan Penggugat telah melakukan Upaya Administratif yaitu mengirimkan surat upaya keberatan. Kronologisnya adalah Penggugat tidak mengetahui terbitnya sertifikat, adanya objek sengketa Penggugat menerima surat No. 012/PRM/NOT_PPAT/i/2022 tertanggal 5 Januari 2022 Perihal permohonan Izin cek lapangan dari notaries Nur Hayati, S.H., M.KN menindaklanjuti permohonan tersebut, maka pada tanggal 11 Januari 2022 dilakukan cek lapangan bersama Tim dari tergugat, sertifikat yang dapatkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30/2020 tanggal 23 Januari 2020 yang juga dulu Sertipikat hak milik yudas Rawatan yang terbit ditanggal 12 Desember 2000, Luas 617 m2, dengan surat ukur No. 79/2020 yang terletak di Jl. Gatot Subroto bumi raya, kota Bandar Lampung, kemudian beralih hak pewarisan kepada Marlina Rawatan yang diajukan permohonan pendaftaran peralihan hak menjadi atas nama Dewi Puspitasari. Pada 14 Januari 2022 seteleh dilakukan cek lapangan, Penggugat melakukan pengecekan data dan dokumentasi yang hasilnya menunjukkan sertipikat Hak Milik No. 78/Bumi raya atas nama ibu Dewi Puspitasari berada dalam *Grondkaart* No. 6 Tahun 1912 milik Penggugat dan menjadi pokok perkara adalah Sertipikat tersebut ada diatas Tanah peninggalan Hindia Belanda yang sekarang sudah jatuh ketangan PT. KAI yang juga bisa disebut sebagai *Grondkaart*.

2.3.4 Hasil Putusan

Hasil Putusan dalam Perkara Nomor 13/G/2022/PTUN.BL yaitu Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan batal sertifikat Hak Milik No.78/Bu. R Kelurahan Bumi Raya Tanggal 12 Desember 2000, dengan surat ukur No. 79/2022 tanggal 17 Januari 2020, dengan luas 617 M2 yang terletak di kelurahan Bumi Raya, kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung atas nama Dewi Puspitasari. Mewajibkan tergugat untuk mencabut sertifikat Hak Milik No.78/Bu. R Kelurahan Bumi Raya Tanggal 12 Desember 2000, dengan surat ukur No. 79/2022 tanggal 17 Januari 2020, dengan luas 617 M2 yang terletak di kelurahan Bumi Raya, kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung atas nama Dewi Puspitasari.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah adalah suatu proses pemecahan atau penyelesaian masalah dengan tahap-tahap yang sudah ditentukan sehingga dapat mencapai tujuan dari peneliti.³⁴ Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan dua pendekatan yaitu Pendekatan Yuridis Normatif dan Pendekatan Yuridis Empiris dengan lebih memfokuskan pada Pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan secara Yuridis Normatif dilakukan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan asas-asas hukum, peraturan perundangan-undangan, sinkronisasi perundangan-perundangan dan konsep-konsep yang berhubungan dengan penelitian ini secara operasional pendekatan ini dilakukan dengan studi kepustakaan atau studi literatur.

Pendekatan secara yuridis empiris dilakukan dengan cara penelitian di lapangan dengan melihat fakta-fakta hukum yang diperoleh melalui wawancara dengan Penegak Hukum yang bersangkutan sebagai penunjang dalam penelitian ini.

3.2 Sumber Data

Sumber data penelitian berasal dari data lapangan dan data kepustakaan. Sedangkan jenis data terdiri atas data primer dan data sekunder.³⁵

3.2.1 Sumber Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari hasil studi dan penelitian lapangan. Data Primer diambil dari hasil wawancara narasumber terkait

³⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, 2004, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 112.

³⁵Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 2007, Jakarta: (UI Press), hal. 12

permasalahan yang akan dibahas yaitu Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung sebagai penunjang Penulis dalam menyelesaikan masalah

3.2.2 Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada, dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Data Sekunder terdiri dari bahan hukum Primer, Sekunder dan Tersier.

- 1). Bahan Hukum Primer yang ada antara lain
 - a) Undang-Undang Dasar 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara
 - d) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965

- 2). Bahan hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer seperti buku hukum, makalah-makalah dan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

- 3). Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu Bahan Hukum yang bersumber dari :

 - a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
 - b. Media massa, pendapat sarjana dan ahli hukum, dan website

3.3. Pengelolaan Data

Untuk membantu proses Penelitian, maka penelitian menggunakan dua macam teknik pengumpulan data, yaitu :

3.3.1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara membaca, mengutip literatur-literatur, mengkaji peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

3.3.2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan cara wawancara secara mendalam yang dilakukan dengan para pihak yang terkait dengan pembahasan masalah penelitian dan dilakukan secara mendalam untuk mendapatkan informasi. Wawancara dilakukan dengan pedoman yang telah disiapkan peneliti, tetapi tidak menutup kemungkinan peneliti mengajukan pertanyaan diluar pedoman wawancara yang berguna untuk menggali informasi lebih dalam mengenai pembahasan penelitian.

3.4. Analisis Data

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisis. Metode yang digunakan yaitu analisis Deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengangkat fakta keadaan, fenomena-fenomena yang terjadi selama penelitian dan menyajikan apa adanya. Analisis data yang digunakan dalam penelitian bersifat social adalah analisis deskriptif kualitatif yang menghasilkan data dalam bentuk uraian kalimat.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisa masalah tersebut, dapat disimpulkan:

1. Pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa tanah *Grondkaart* yaitu Peraturan Perundang-undangan Perbendaharaan Negara dan semua tanah aset PT. KAI berkapasitas sebagai kekayaan Negara yang dipisahkan selanjutnya tunduk kepada Undang-undang Perbendaharaan Negara dan Peraturan Perundangan lainnya mengenai kekayaan Negara dan tanah-tanah yang sudah diuraikan dalam *Grondkaart* tersebut sudah menjadi kekayaan Negara, maka tidak dapat diberikan kepihak lain sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembina Umum Kekayaan Negara. sengketa tanah *Grondkaart* yang memang sudah ada sejak zaman Hindia Belanda dan telah menjadi aset Negara, walaupun telah ada aturan mengenai Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah akan tetapi tanah *Grondkaart* tidak bisa menjadi Hak Milik melainkan mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan, sehingga masyarakat yang tinggal dan menetap di atas tanah *Grondkaart* hanyalah sementara.

2. Implikasi dari Putusan PTUN Nomor 13/G/2022/PTUN.Bandar Lampung yaitu Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Menyatakan Batal sertifikat Hak Milik No.78/Bu. R Kelurahan Bumi Raya tanggal 12 Desember 2000, dengan surat ukur No. 79/2020 tanggal 17 Januari 2020, dengan luas 617 M2, yang terlerak di Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras

Kota Bandar Lampung, atas nama Dewi Puspitasari, Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 78/Bu. R Kelurahan Bumi Raya tanggal 12 Desember 2000, dengan Surat Ukur No. 79/2020 tanggal 17 Januari 2020, dengan luas 617 M2, yang terletak di kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras Kota Bandar Lampung, atas nama Dewi Puspitasari, serta Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.159.000,- (Satu juta seratus lima puluh Sembilan ribu rupiah).

5.2 Saran

Dari kesimpulan tersebut di atas dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

- 1 Perlu kiranya melihat Kewenangan relatif dari sebuah sengketa, karena permasalahan tanah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan memperhatikan beberapa Undang-undang. Kiranya masyarakat lebih peduli dengan mereka menetap dan memperhatikan tanah yang mereka klaim, begitu juga dengan kantor pertanahan yang pasif sehingga memerlukan masyarakat yang lebih berhati-hati dalam mengklaim suatu bidang tanah, karena jika semua syarat dalam membuat sertifikat dirasa lengkap oleh Kantor Peratanahan dan tidak ada intervensi dari pihak lain maka sertifikat akan di cetak.
- 2 Dari adanya implikasi dari sengketa diatas, Untuk pihak Kantor pertanahan harus lebih aktif dalam bersosialisasi membuat, mengecek serta menangani persoalan tanah, Karena jika tidak selektif maka banyak pihak yang dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat yang tidak sesuai.
- 3 Untuk PT.KAI harus dapat memelihara benda serta aset yang tersebar di berbagai daerah Indonesia, tidak hanya dengan memasang patok melainkan diurus dan selalu dipantau guna kelancaran dan tidak terjadi kesalahpahaman antar PT.KAI dengan pihak yang bersangkutan atau bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Literatur

Harmanses ,R, 1996 (I). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta. Penerbit Pradnya Paramita.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya*. jilid I, cetakan Jakarta; Djambatan, 2003

Ismaya, Samun, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Muhammad , Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti 2004.

Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju. 1991.

Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*. cetakan I Jakarta; Prenadamedia Group, 2015.

Soekanto , Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: (UI Press), 2007.

Subekti, R dan R. Tjitro Sudibyo. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1969.

Sumarja, Fx, Upik hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*. 2020.

Utomo, Laksanto, *Hukum Agraria*. cetakan I. Lembaga Studi Hukum Indonesia, 2020

Busthami, D, *Kekuasaan Kehakiman dalam Perspektif Negara Hukum di Indonesia. Masalah-Masalah Hukum*, 2017, 46(4), 336-342.

Satya Arianto dan Ninuk Triyani, *Memahami hukum : dari konstruksi sampai implementasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hal.380

Peraturan perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 24.

Peraturan Pemerintah RI No. 8 tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara

Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah

Jurnal

Agus budi susilo, *Makna Perbuatan Perbuatan Hukum Public Oleh Badan Atau Pejabat Administrasi Yang Melanggr*, jurnal perspektif 15, no.4, 2010, hal.7-8.

Ariningsih Ni Luh, *Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum tanah (UUPA)*, Jurnal Ganec Swara Vol. 15, No. 1, 2021, Hal. 992.

Ayu Putriyanti, *Kajian Undang-undang administrasi Pemerintahan dalam kaitan dengan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Pandecta Research Law Journal 10, no.2, 2015, hal.3

Eti Karini, *Kedudukan Grondkaart sebagai bukti penguasaan tanah*, Hal 7.

Fedrik Mayore, *Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP 24 tahun 1997*.

Fitri Adhi Nugroho, *Studi Penguasaan Tanah PT.Kereta Api (Persero) di Kecamatan Demak dan Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah*, (Yogyakarta: Skripsi STPN, ,2004), hal 10.

- Hamidah Upik, *Pembaharuan Standar Prosedure Operasi Pengayuran Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Wasiat Berdasarkan Alat Bukti Peralihan Hak*, fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum. Vol.6 No.2, (2012). Hal. 349
- Indah sari, *Hak-hak atas tanah dalam system hukum pertanahan di Indonesia menurut UUPA*, hal 18.
- Irvan Mawardi, *Kedudukan Pengadilan Tinggi Tata Usaha sebagai Pengadilan Tingkat pertama (jo Pasal 51 Ayat 3 uu 5/1986) pasca berlakunya Undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan*”, jurnal hukum Peratun 2, No.1, 2019.
- Limbong , Dayat, *tanah Negara, tanah terlantar dan penertibannya*. 2017 Vol. 10.
- Nadhifa, Dhea, *Perbandingan hak penguasaan atas tanah*. Vol 4, 2022.
- Ratna Nur Pratiwi dkk, *Mengenal hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan UUPA*.
- Rizky (2017) *Kekuatan hukum Grondkaart milik Pt. kereta api Indonesia*. Vol 6 No.2, hal 5-6.
- S F Marbun, *Negara hukum dan kekuasaan kehakiman*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 6,1997, no. 9, hal 19
- Salma roda, *Grondkaartsebagai bukti penguasaan tanah*. 2020.
- Silvianna ana (2020) *Grondkaart; Problematika hukum dan penyelesaiannya*. Vol 3 No.1, hal 74-75.
- Susilowati Dkk, (2020) *Status Kepemilikan dan pemanfaatan tanah Grondkaart. Jurnal hukum & pembangunan 50 NO.4* hal 1008.
- Tri Cahya Indra Permana, *Catatan Kritis Terhadap PerluasanKewenangan Mengadili Peradilan Tata Usaha Negara*,(Yogyakarta:Genta Press, 2016), hal 38

Tulisan ini di kutip Herman Soesangobeng, *Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pengelolaan Sumber Daya Alam.* Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia Yogyakarta, 2006, hal.3.

Susiloawati, Nurhasan Ismail, Taufiq El Rahman, *Status Kepemilikan dan Pemanfaatan Tanah Grondkaart di Stasiun Depok Baru, Lenteng Agung, dan Tanjung Barat*, Jurnal Hukum dan pembangunan 50 No. 4, 2020, Hal.1024

Putusan

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 13/G/2022/PTUN. Bandar Lampung

