

KEDUDUKAN GRONDKAART SEBAGAI ALAT BUKTI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Dinar W. Wardhani¹, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayan², Lego Karjoko³

^{1 2 3} Faculty of Law, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia
dinarwardhani@gmail.com

Abstrak

Grondkaart sebagai salah satu dasar penguasaan atas tanah milik perorangan atau badan hukum, salah satunya yakni PT. KAI (Persero). Kedudukan *grondkaart* yang abu-abu dalam sistematisa peraturan perundangan mengakibatkan terjadinya berbagai sengketa penguasaan tanah. Tujuan penelitian ini untuk memberikan penjelasan dan konsekuensi hukum *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah di Indonesia. Metode yang digunakan yakni pendekatan yuridis normatif dengan kajian pustaka pada peraturan perundangan dan kasus perdata di pengadilan. *Grondkaart* sebagai alat bukti penguasaan atas tanah dan petunjuk karena mengacu pada pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021, Besluit No 3 Tahun 1890, tidak ada pengaturan ketentuan konversi UUPA, serta tidak disebutkan dalam salah satu pembuktian hak baru berdasar PP Nomor 24 Tahun 1997.

Kata Kunci: Kedudukan, *Grondkaart*, Alat Bukti, Pendaftaran Tanah

Abstract

Grondkaart as one of the bases of control over land owned by individuals or legal entities, one of which is PT. KAI (Persero). *Grondkaart's* gray position in the systematics of laws and regulations has resulted in various land tenure disputes. The purpose of this research is to provide information and legal consequences of *grondkaart* as proof of land registration in Indonesia. The method used is a normative juridical approach with literature review on laws and civil cases in court. *Grondkaart* as evidence of land tenure and instructions because it refers to article 97 PP Number 18 of 2021, Besluit No 3 of 1890, there is no provision for the conversion of the UUPA, and it is not mentioned in one of the proofs of new rights based on PP Number 24 of 1997.

Keywords: Position, *Grondkaart*, Evidence, Land Registration.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan mempunyai arti penting bagi manusia terutama untuk keberlangsungan hidup. Salah satu arti penting yakni tanah mempunyai nilai ekonomis. Nilai ekonomis tanah tidak hanya diperuntukkan untuk perorangan melainkan juga untuk instansi pemerintah, badan hukum maupun badan lain yang ditunjuk peraturan perundangan salah satunya yakni PT. KAI (Persero). PT. KAI (Persero) merupakan salah satu perusahaan peninggalan zaman Belanda yang memiliki asset penguasaan tanah berdasar *grondkaart*.

Secara history, terdapat 2 (dua) perusahaan kereta api swasta Belanda yakni *Staatspoorweegen* (SS) dan *Verenigde Spoorwegbedriff* (VS). *Staatspoorweegen* (SS) memiliki kepanjangan *Staatspoor-en-Tramwegen in Nederlandsch-Indiee* dimana sebuah perusahaan yang dimiliki oleh Pemerintah Hindia Belanda dan berubah menjadi Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI), sedangkan *Verenigde Spoorwegbedriff* memiliki kepanjangan *Vereniging Van Nederlands Indische Spoor en Tramweg Maatschappij* dimana adanya perkumpulan dari 12 perusahaan kereta api swasta Belanda yang beroperasi di Indonesia. Baik SS maupun VS menurut UU Nomor 86 Tahun 1958 melebur menjadi DKA

yang mengalami privatisasi sehingga saat ini berubah menjadi PT. KAI (Persero) sejak tahun 1998 . Berdasar Surat Menteri Keuangan Nomor : S.11/MK.16.1994 tanggal 24 Januari 1995 menegaskan bahwa tanah-tanah yang terurai dalam *grondkaart* dinyatakan sebagai tanah negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap PERUMKA (Suradi dalam Ngobrol@Tempo,2018).

PT. KAI (Persero) sebagai salah satu badan usaha yang bertujuan menambah keuntungan berusaha menginventarisir tanah-tanah yang dikuasai pada zaman Belanda berdasar *grondkaart*. Keinginan PT. KAI (Persero) ini bersebrangan dengan pemilikan oleh masyarakat sehingga mengakibatkan sengketa penguasaan/pemilikan atas tanah. Sebagai contoh di Semarang, masyarakat menguasai tanah non aktif dengan dasar sertipikat hak milik sedang PT. KAI mengklaim pemilikan berdasarkan *grondkaart*. Kedudukan *grondkaart* bersifat abu-abu karena tidak diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum penelitian ini, terdapat beberapa penelitian yang serupa terkait kedudukan *grondkaart*. Tri Wahyu (2022) menemukan bahwa *grondkaart* berasal dari tanah -tanah hak milik orang dan tanah adat dari kelembagaan swapraja maupun tanah barat seperti *eigendom*. Lainnya, Nadhila & Hazhiya (2018) menyebutkan bahwa *grondkaart* merupakan peta tanah yang menjelaskan secara konkrit mengenai batas-batas tanah sebagai bukti penguasaan atas tanah negara yang diberikan zaman Belanda kepada PT. Kereta Api Indonesia. Agar dapat menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat maka *grondkaart* haruslah dikonversi agar sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku saat ini.

Adanya kekosongan pengaturan hukum *grondkaart* dan urgensitas dari kedudukan *grondkaart* dalam pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia maka penulis menggunakan judul “Kedudukan *Grondkaart* Sebagai Alat Bukti Pendaftaran Tanah di Indonesia” dengan rumusan masalah yakni : 1. Apakah kedudukan *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah dalam putusan pengadilan ? , 2. Bagaimana konsekuensi hukum *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah dalam peraturan perundang-undangan?. Tujuan dari penelitian ini untuk memberikan informasi mengenai kedudukan *grondkaart* dalam hal penguasaan atau pemilikan atas tanah sehingga menjadi petunjuk solusi atas permasalahan klaim penguasaan atau pemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. KAI (Persero) serta menjelaskan konsekuensi hukum *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menggunakan kajian pustaka sebagai bahan utama dengan cara mengkaji beberapa peraturan perundangan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto, 1986). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, serta pendekatan historis (Marzuki, 2008). Bahan hukum yang telah ada kemudian diolah lalu dianalisis dan dibuat kesimpulan (Sonata, 2014).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah dalam putusan pengadilan. Penulis meneliti 4(empat) putusan pengadilan yang berkaitan dengan status hukum *grondkaart* yakni: 1). Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 002/G/2019/PTUN.Smg, 2) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 472/Pdt/2021/PT.Smg, 3) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 727/PDT/2020/PT.Sby, 4). Putusan Mahkamah Agung Nomor 1619 K/Pdt/2018. Dari 4 putusan tersebut dapat menunjukkan *grondkaart* sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

I. GRONDKAART MASA LALU DAN MASA KINI

Grondkaart, secara Bahasa berasal dari 2 suku kata yakni *grond* yang berarti tanah dan *kaart* yang berarti peta. Pemahaman mengenai pengertian *grondkaart* berbeda di seluruh kalangan masyarakat Indonesia. Menurut Besluit Van Gouverneur General Tanggal 14 Oktober 1895 Nomor 7 bahwa tanah yang di-*bestemmingkan* (diperuntukkan) untuk kepentingan negara maka diberikan *grondkaart*. *Grondkaart* sebagai pengganti remisi dari bukti administrasi tentang kepemilikan lahan (Iing R. Sodikin, 2018). *Grondkaart* menurut Bapak Wagimin selaku masyarakat di Kelurahan Kemijen, Semarang berarti gambar peninggalan pemerintahan Hindia Belanda dimana tanah yang tertuang merupakan warisan penjajahan. *Grondkaart* menurut Bapak Radiyanto selaku Kasi PMPP Kota Semarang sebagai gambar batas penampang lahan yang mana batas-batasnya sudah tertera baik objek maupun subjek dan sudah terjamin validitas produk oleh pemerintah Hindia Belanda. *Grondkaart* menurut Bapak Rohmad Pramu W, selaku pengelola asset PT. KAI DAOP IV Semarang sebagai peta untuk menentukan batas tanah kereta api. Dari berbagai pengertian akan *grondkaart* maka penulis akan meneliti terlebih dahulu dari sejarah *grondkaart*.

Pasal 1 Besluit Nomor 3 Tanggal 21 April 1890 menyebutkan *grondkaart* adalah penggambaran kenampakan tanah yang diperoleh dari proyek pengadaan tanah dan dibuat serta disahkan oleh para pejabat kadaster pada masa pemerintahan Kolonial Belanda. *Grondkaart* dibuat dalam 1 lembar atau lebih dengan ukuran maksimal 35x70 cm, dengan skala 1:500, 1:1000 atau disesuaikan dengan kebutuhan dalam menunjukkan tanah yang dikuasai. Pasal 1 Besluit Nomor 3 Tahun 1890 juga menyebutkan bahwa *grondkaart* memuat mengenai batas dan luas petak yang dibebaskan serta nama orang di samping nama desa yang memiliki kewenangan hak atas persil atau hak atas tanah tersebut. Luas petak dalam *grondkaart* untuk menunjukkan jumlah nominal ganti rugi yang akan diberikan kepada para pemegang hak. Pasal 1 Besluit Nomor 3 tahun 1890 juga menyebutkan bahwa dalam *grondkaart* juga diimbuhkan dengan berita acara yang menyebutkan informasi mengenai sifat, luas, atau jangkauan hak para pemilik atau pemakai tanah dan informasi hak yang dimiliki meliputi :

- a. Hak milik : nama pemilik dan nomor *verponding*;
- b. Tanah HGU, HGB atau Hak Pakai : nama dan nomor *verponding*, tanggal dan nomor akta
- c. Hak milik agraris tradisional : nama, tanggal dan nomor akta;
- d. Tanah milik komunal : nama desa
- e. Tanah yang dikuasai hasilnya : nama, tanggal dan nomor akta
- f. Tanah yang tidak memiliki hak paten pemaknaan tapi memiliki izin di natar orang pribumi atau pemerintah : nama dengan pemberi izin
- g. Tanah dengan hak paten sesuai Lembaran Negara 1866 Nomor 57 : nama dan pemilik hak paten
- h. Persil dengan hak waris ; nama pemilik waris
- i. Tanah disewakan oleh pemerintah, atas dasar kuh perdata, oleh orang pribumi kepada non pribumi berdasarkan Lembaran Negara 1871 Nomor 163 dan 1879, oleh orang pribumi kepada non pribumi.

II. PENGATURAN GRONDKAART PADA PUTUSAN PENGADILAN

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 002/G/2017/PT UN.Smg

Majelis Hakim menemukan dasar hukum kepemilikan yang dimiliki penggugat atas tanah objek hak pakai berupa *grondkaart* No : W 17286 B Tahun 1962 Peta Tanah di Emplasemen Semarang Kemijen, Semarang Tawang dan Semarang Pelabuhan Lintas Semarang-Jogyakarta bekas Eigendom Verponding Nomor 69 Yang memuat surat ukur No :877 tanggal 28 Juli 1953 dan tercatat atas nama *De Nederland Indische Spoorweg Maatschappij NV (NIS)* seluas 159.822m² terletak di Kebonharjo, Tanjung Emas, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang serta Sertipikat Hak Pakai Nomor 14,16,18,22,23 Desa Bandarharjo atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq Perusahaan Jawatan Kereta Api. Tergugat mengeluarkan produk yang menjadi objek gugatan yakni sejumlah 50 (lima puluh) sertipikat yang terdiri atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 3011, 3009, 3007, 3904, 3399, 3898, 3900, 3466, 3426, 3010, 2981, 3008, 3012, 3916, 3905, 3913, 3910, 3917, 3896, 3909, 3901, 3902, 5472, 3911, 4639, 5435, 4633, 4638, 4771, 4770, 2586, 3487, 3488, 3490, 3491, 3489, 3485, 3484, 3483, 3486, 4839, 4840, 4838, 1845, 3465, 4232, 2588, 3481, 3914, 3903 terletak di Kelurahan Tanjung Mas, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang. Bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki baik penggugat maupun Tergugat II Intervensi sama-sama merupakan tanah dengan asal kepemilikan Departemen Perhubungan cq Perusahaan Jawatan Kereta Api.

Pengadilan Tata Usaha Negara mempertimbangkan kewenangan dimana tergugat memiliki atau tidak kewenangan dalam mengeluarkan objek sengketa. Terhadap 50 (lima puluh) sertipikat diterbitkan berdasar berita acara Nomor :JB.306/V/05/DIV-2000 tanggal 30-05-2000 tentang serah terima hak atas penggunaan tanah negara yang dikuasai oleh PT. KAI (Persero) dimana Walikota Semarang mengirim surat kepada Menteri Keuangan Nomor : 590/2273 tanggal 25-05-2000 perihal permohonan pelepasan asset tanah PT. KAI (Persero) di Tanjungmas, Semarang Utara, Kota Semarang dimana dibalas dengan surat jawaban dari Menteri Keuangan Nomor : 2484/A/2000 tanggal 21-06-2000 bahwa asset tanah PT. KAI (Persero) diatas merupakann asset negara yang dipisahkan dan dikelola BUMN sehingga tidak lagi tercantum dalam inventaris BMN dan apabila hendak melakukan peralihan atas tanah ini disarankan berkoordinasi dengan Departemen Perhubungan dan PT. KAI dan belum mendapat balasan. Karena adanya surat dari Walikota Semarang Nomor : 594.3/2718 tanggal 26-06-2000 bahwa Pemerintah Kota Semarang tidak keberatan atas pensertipikatan tanah objek sengketa maka Tergugat menerbitkan sertipikat atas objek sengketa.

Majelis Hakim menemukan adanya tumpang tindih antara alas hak penggugat dan 50 objek sengketa. Majelis Hakim perlu menelusuri riwayat perolehan hak atas tanah dari 50 objek sengketa dimana tidak ditemukan adanya persetujuan ataupun pemberian izin dari Menteri Perhubungan ataupun PT. KAI (Persero) serta berdasar Pasal 23 huruf a ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tidak ditemukan petunjuk mengenai asal hak dari sertipikat objek sengketa apakah masuk konversi, pemberian hak, atau pemecahan/pemisahan/penggabungan pada kolom d halaman 2 sertipikat hak atas tanah. Pada pasal 2 berita acara penyerahan hak atas tanah Nomor : :JB.306/V/05/DIV-2000 tanggal 30-05-2000 apabila sewaktu-waktu Negara/Departemen Perhubungan/PT. KAI membutuhkan tanah di objek sengketa maka masyarakat bersedia menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dengan ganti rugi sesuai dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang berlaku saat itu. Majelis Hakim juga mencermati adanya rencana penggunaan jalur shortcut sepanjang 400 m untuk reaktivasi jalur Kereta api Semarang Tawang-Pelabuhan Tanjung Mas sehingga rencana ini disimpulkan sebagai suatu kepentingan umum.

Dari berbagai pertimbangan diatas, Majelis Hukum memutuskan untuk menyatakan batal penerbitan sertipikat atas 50 objek sengketa.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor :472/Pdt/2021/PT.Smg

Dalam sengketa kepemilikan tanah antara PT. KAI (Persero) melawan PT. PURA BARUTAMA, Majelis Hakim menolak gugatan terbanding I untuk sleuruhnya. Objek sengketa ialah sebidang tanah yang diklaim milik masyarakat dengan berdasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :18/Jatikulon, Kaupaten Kudus dengan PT. KAI (Persero) berdasar *grondkaart* van KM 48+400 tot KM 49+100 *Zijspoor Djati Lijn Semarang Joana* No. Ag 461 tertanggal 27 Juni 1935.

Majelis Hakim meninjau lebih lagi terkait *grondkaart* dalam putusan ini dengan melibatkan ahli sejarah yakni Djoko Marihandono, Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia. Menurut Djoko Marihandono, *grondkaart* adalah gambar penampang lahan yang terdapat batas-batas dari lahan tersebut dimana disahkan oleh pejabat terkait dan dibuat untuk semata-mata keperluan instansi tersebut. Dengan adanya *grondkaart*, maka tidak perlu ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Pemerintah. *Grondkaart* juga menjadi bukti baru dalam Penunjauan Kembali Perkara Perdata Nomor :125/K/Pdt/2014 dalam sengketa lahan antara PT. KAI (Persero) dan PT. Agra Citra Kasisma dimana pembuktian *grondkaart* sama dengan penggunaan bukti tertulis berupa akta otentik. *Grondkaart* tidak serta merta dapat menjadi bukti selayaknya sertipikat hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat, akan tetapi *grondkaart* merupakan bukti penguasaan PT. KAI (Persero).

Objek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor :18/Jatikulon menurut Majelis Hakim tidak berlaku lagi karena ketika ditelusuri riwayat perolehan tanah yang mana menurut penggugat bahwa asal hak dari Letter C Desa Nomor C 442 atas Nama Niti Semito. Berdasarkan bukti yang diajukan oleh penggugat bahwa secara riil Fotocopy BUku Letter C Desa Nomor C 442 atas nama Niti Semito telah terdapat coretan sehingga beralih kepemilikan kepada orang lain. Berdasarkan penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 034/G/2016/PTUN.Smg bahwa SHGB telah dinyatakan batal dan dicabut sehingga PT. PURA BARUTAMA tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik atas obyek sengketa.

Berdasarkan yurisprudensi dan bukti-bukti yang ditunjukkan di pengadilan tersebut, Majelis Hakim mengkonstruksi suatu keyakinan mengenai *grondkaart* sebagai alas hak kepemilikan yang dimiliki oleh PT. KAI (Persero) berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1959, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979, Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Majelis Hakim berkesimpulan bahwa para penggugat tidak memiliki wewenang unntuk mengajukan gugatan karena penggugat bukan merupakan pemilik sah atas objek sengketa. Meskipun tergugat sudah memiliki sertipikat Hak atas tanah berupa SHGB Nomor 18/Jatikulon yang telah dibatalkan berdasarkan Putsusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 034/G/2016/PTUN.Smg.

3. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 727/PDT/2020/PT SBY

Objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang diklaim kepemilikan oleh penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/K Tahun 1977 Kelurahan Wonokromo Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya dengan tergugat yang mengajukan klaim penguasaan berdasar *gewijzidge*

grondkaart nomor 48 tertanggal 25 Juli 1926. Awal mula dari perkara ini ialah adanya percepatan kegiatan pembangunan Frontage Riad Jl Wonokromo Surabaya Sisi Barat yang dilakukan pengukuran oleh BPN dimana terdapat sertipikat HGB ex Bioskop seluas 337 m² dan sertipikat Bwarga seluas 24,36 m² dimana salah satunya merupakan objek sengketa. Berdasar hasil penelusuran lapang, persil objek sengketa bersebelahan dengan rumah dinas PT. KAI dan konfirmasi dari Pemerintah Kota Surabaya kepada PT. KAI merupakan bagian dari asset PT. KAI (Persero).

Berdasarkan bukti yang diajukan oleh penggugat selaku ahli waris dari pemilik sah SHGB Nomor 1/K Kelurahan Wonokromo bahwa alas hak dari SHGB No 1/K yakni *eigendom verponding 7159* sisa dari *Nationale Industrie en Landbouw Maatschappij* kepada Republik Indonesia. Majelis Hakim juga meneliti lebih jauh bahwa *eigendom verponding* nomor 7159 sisa ini diterbitkan pada tahun 1915 sedangkan *gewijsde grondkaart* diterbitkan pada tanggal 25 Juli 1926. Dengan demikian jelas *eigendom verponding 7159* lebih dahulu terbit dibanding penguasaan kereta api oleh PT. KAI (Persero) berdasar *gewijsde grondkaart*.

Mengenai keabsahan dari sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/K Kelurahan Wonokromo atas nama Hartanto Harto diuraikan dengan surat permohonan Hartanto Harto 12 Oktober 1971 kepada Direktur Jenderal Agraria/Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur lewat Kepala Kantor Agraria Daerah Kotamadya Surabaya dengan melampirkan *eigendom verponding* Nomor 7159 sisa seluas 792 m² berikut kelengkapan lain dan bukti bayar kepada negara. Permohonan tersebut ditindaklanjuti dengan adanya salinan peta gambar situasi tahun 1915 nomor 88 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah tanggal 07 Oktober 1971 hingga diterbitkan SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo. Proses penerbitan sertipikat juga telah memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Tergugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah penguasaan dari PT. KAI(Persero). Akan tetapi, Majelis hakim menimbang bahwa tuntutan yang diajukan tergugat merupakan daluwarsa karena sejak terbitnya SHGB No 1/K Kelurahan Wonokromo pada tahun 1977, tidak ada upaya yang diajukan oleh tergugat untuk menunjukkan kepemilikan tanah berdasar *grondkaart* yang dimiliki. Majelis hakim meyakini untuk menyatakan eksepsi dari tergugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaart*).

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1619 K/Pdt/2018

Tumpang tindih antara sertipikat hak milik atas tanah dengan penguasaan tanah oleh kereta api juga terjadi salah satunya di Kabupaten Tegal, Provinsi Jawa Tengah. Penggugat menuntut supaya tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat dengan mengajukan *grondkaart*. Tuntutan ini diterima oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan yakni *grondkaart* yang diajukan oleh tergugat tidak dibuat pada tahun 1929 sebagaimana bukti diajukan bahwa *grondkaart* tahun 1929.

Penggugat selaku ahli waris dari pemilik sah objek sengketa yakni Chomisah binti Chanapi juga menuntut supaya Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini. Sita jaminan objek sengketa dalam perkara ini yakni sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 43 Kelurahan Pakembaran, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal. Tergugat mengajukan bukti berupa *grondkaart* tahun 1929.

Majelis hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan baik penggugat dan tergugat maka meyakini bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat

Hak Milik Nomor 43 dan dinyatakan sah. *Grondkart* (peta tanah) tahun 1929 yang diajukan oleh tergugat dalam hal ini PT. KAI (Persero) tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak dibuat pada tahun 1929 sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Slawi tanggal 5 Mei 1988 Nomor 8/Pdt.G/1987/PN. Slw juncto Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 28 Februari 1989 Nomor 556/PDT/1988/PT SMG juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Maret 1993 Nomor 2505 K/Pdt/1989. Oleh karena itu, Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 300/PDT/2017/PT SMG tanggal 15 September 2017 juncto Putusan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 27/Pdt.G/2016/PN Slw tanggal 6 April 2017.

III. PENGATURAN *GRONDKAART* PADA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peninjauan mengenai pengaturan *grondkaart* dimulai dari Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta-Api dan Tilpon Milik Belanda, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang, Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah dan Ketentuan-Ketentuan Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Pasal 1 UU Nomor 86 Tahun 1958 menyebutkan bahwa perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi dan menjadi milik penuh Negara, salah satunya DKA yang kini beralih menjadi PT. KAI (Persero). Hal ini juga dikuatkan dengan Pasal 1 PP Nomor 41 Tahun 1959 bahwa perusahaan kereta api dan telpon milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia dikenakan nasionalisasi.

Ketentuan Konversi UU Nomor 5 Tahun 1960 berupa hak eigendom, hak erfpacht, hak-hak atas tanah lain yang dapat dikonversi juga tidak menyebutkan unsur *grondkaart*. Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pembuktian hak lama menyebutkan apabila tidak tersedia secara lengkap alat pembuktian sebagaimana dimaksud maka pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan iktikad baik dan tidak sengketa. Pasal 60 PMNA Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa alat bukti tertulis untuk pendaftaran hak lama meliputi : a) *groose* akta hak eigendom, surat yanda bukti hak milik berdasarkan peraturan swapraja, sertipkat hak milik berdasar PMA Nomor 9 Tahun 1959, surat keputusan pemberian hak milik, petuk pajak bumi, akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, akta pemindahan yang dibuat PPAT, akta ikrar wakaf, risalah lelang, surat penunjukan, surat keterangan riwayat tanah dan lain-lain alat pembuktian tertulis sesuai ketentuan konversi. Pasal 60 ayat (3) menyebutkan juga bahwa apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap maka pembuktian hak atas tanah dapat dilakukan dengan pernyataan aau

keterangan dari 2 (dua) orang saksi yang menyatakan validitas kepemilikan bidang tanah tersebut. Sedang pasal 61 PMNA No 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam hal kepemilikan tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sesuai pasal 60 maka dapat dibuktikan dengan penguasaan secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih. Hal serupa dikuatkan dengan Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, lainnya sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

IV. **GRONDKAART, KEDUDUKAN DAN KONSEKUENSI**

Grondkaart pada dasarnya merupakan produk masa lalu zaman penjajahan Belanda yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang dilengkapi dengan gambaran penampang lahan kepemilikan instansi pemerintah, salah satunya yakni *SS* dan *VS*. *SS* dan *VS* melebur menjadi DKA (Djawatan Kereta Api) berlandaskan UU Nomor 86 Tahun 1958 termasuk pengakuan *grondkaart* yang menjadi asset berupa aktiva tetap saat ini untuk PT. KAI (Persero). Sekalipun DKA telah dinasionalisasi dan saat ini telah menjadi PT. KAI (Persero) akan tetapi belum terdapat regulasi mengenai kedudukan hukum *grondkaart* terutama berkaitan dengan pendaftaran tanah di Indonesia.

Penalaran hukum (*legal reasoning*) sering digunakan oleh hakim untuk menentukan keputusan dalam beberapa perkara. Penalaran hukum dapat dilakukan karena hukum merupakan suatu sistem yang terdiri dari norma dan dalam menerapkan norma tersebut dilakukan interpretasi (Raz 2009,204). Dalam sistem hukum yang bersifat hierarkis, validitas dari masing-masing norma ditentukan berdasarkan norma yang lebih tinggi, termasuk di dalamnya perilaku-perilaku hukum (*legal acts*) yang validitasnya ditentukan berdasarkan norma hukum sebagaimana dapat dilihat dalam putusan pengadilan (Wacks 2006, 32-34; Raz 1980,62). Munzer juga menjelaskan bahwa norma yang menjadi ukuran validitas suatu norma dapat berasal antara lain dari yurisprudensi dan kebiasaan (Munzer 1972,65). Yurisprudensi tersebut dirujuk oleh hakim sebagai deskripsi dari suatu keadaan yang diharapkan supaya suatu perilaku hukum dapat dinyatakan valid (Munzer 1972, 65). Dalam hukum internasional, doktrin dan yurisprudensi merupakan *subsidiary means for the determination of rules of law* yang digunakan ketika tidak ada cukup penjelasan dalam konvensi internasional, kebiasaan internasional dan prinsip-prinsip hukum yang umum; sehingga doktrin dan yurisprudensi dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa hukum berlaku dalam kasus tersebut (Peil 2002, 141).

Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Majelis Hakim menimbang bahwa *grondkaart* sebagai alas hak tambahan selain Sertipikat Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq Perusahaan Jawatan Kereta Api dan masyarakat memiliki bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah dengan alas hak yakni berita acara serah terima. Majelis hakim merujuk pada pasal 18 UU Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Konsep kepentingan umum ini juga termuat dalam berita acara serah terima sehingga hal ini yang meyakinkan hakim untuk membatalkan sertipikat hak milik atas tanah.

Pada Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Majelis Hakim menggunakan nalar positivistik dalam penemuan hukum dengan merujuk pada yurisprudensi dan bukti yang ditunjukkan di pengadilan. Yurisprudensi dan doktrin merujuk

bahwasanya *grondkraat* sebagai bukti penguasaan PT. KAI (Persero). Dalam penelusuran riwayat tanah ditemukan ketidaksesuaian antara riwayat tanah objek sengketa dengan pemegang hak sehingga sudah terjadi peralihan kepemilikan hak.

Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur menggunakan nalar pemikiran hukum positivistic untuk menentukan hukum yang berlaku dalam sengketa kepemilikan tanah *grondkaart*. Dalam putusan ini dikuatkan dengan doktrin dan yurisprudensi bahwa *grondkaart* sebagai alas hak kepemilikan oleh PT. KAI (Persero). Sengketa antara PT. KAI (Persero) dengan masyarakat dimana *eigendom verponding* 7159 yang menjadi alas hak kepemilikan masyarakat ebih dahulu terbit dibanding penguasaan kereta api oleh PT. KAI (Persero) berdasar *gewijsde grondkaart*.

Pada Putusan Mahkamah Agung terkait tumpang tindih tanah antara masyarakat dengan PT. KAI (Persero), Majelis Hakim meninjau berdasarkan nalar pemikiran hukum positivism untuk menunjukkan *grondkaart* sebagai penunjuk penguasaan tanah oleh PT. KAI (Persero). Dalam putusan pengadilan ini, *grondkaart* yang diajukan oleh PT. KAI (Persero) dibuat tahun 1929. Majelis Hakim menguji validitas dari *grondkaart*, keabsahan terpenuhi akan tetapi tahun pembuatan bukan pada tahun 1929. Hal inilah yang meyakinkan hakim untuk menguatkan sertipikat hak milik atas tanah peorangan pada objek sengketa.

Penelitian ini untuk membuktikan hipotesis bahwa *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah dalam putusan pengadilan. Nalar positivistik memudahkan hakim untuk menentukan hukum yang berlaku, terutama apabila ada kekosongan pengaturan hukum untuk *grondkaart*. Doktrin mengenai *grondkaart* sebagai alas hak kepemilikan ini tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundangan. Tidak adanya definisi mengenai alas hak dan alat bukti dalam Peninjauan mengenai pengaturan *grondkaart* dimulai dari Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta-Api dan Tilpon Milik Belanda, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang, Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah dan Ketentuan-Ketentuan Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 menjelaskan mengenai pembuktian hak lama dan peneliti mendasarkan hukum adat yakni alat bukti tertulis yang teruraikan pada pasal tersebut merupakan alas hak yang digunakan dalam pendaftaran tanah sehingga menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah Kementerian ATR/BPN sebagai organisasi yang bergerak di bidang administrasi pertanahan, dan tidak adanya pengaturan *grondkaart* dalam peraturan perundang-undangan, maka *grondkaart* lebih tegas menjadi alat bukti dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

KESIMPULAN

Grondkaart adalah penggambaran kenampakan tanah yang diperoleh dari proyek

pengadaan tanah dan dibuat serta disahkan oleh para pejabat kadaster pada masa pemerintahan Kolonial Belanda. *Grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah dalam putusan pengadilan dikarenakan apabila terjadi sengketa tanah antara PT. KAI (Persero) dengan masyarakat ataupun badan hukum maka PT. KAI (Persero) memberikan bukti kuat yakni *grondkaart*. Kedudukan *grondkaart* dalam putusan pengadilan menunjuk pada nalar positivism dalam penemuan huku oleh hakim untuk memudahkan hakim dalam menerapkan *grondkaart* pada sengketa kepemilikan tanah.

Pengaturan *grondkaart* yang tidak diuraikan dalam peraturan perundangan terutama pada bidang pertanahan menjadikan kekosongan hukum. Secara vulgar, tidak adanya kejelasan mengenai definisi dari alas hak kepemilikan atas tanah. Penulis meyakini bahwa alat bukti dalam pembuktian hak lama pada PP Nomor 24 tahun 1997 merujuk pada alas hak kepemilikan yang mendasari penerbitan sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu, berdasarkan interpretasi penulis maka *grondkaart* sebagai alat bukti pendaftaran tanah dimana penulis menyamakan kedudukan antara *grondkaart* dengan surat pernyataan penguasaan fisik yang tercantum pada pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021. Dengan *grondkaart* sebagai alat bukti pada peraturan perundangan maka PT. KAI (Persero) perlu mengajukan permohonan hak atas tanah negara untuk memperoleh hakatas tanah.

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Keluarga terkasih yang tidak henti-hentinya menyemangati di hiruk pikuk pekerjaan dan kuliah S-2.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan jajarannya yang telah memberikan izin tugas belajar dan menyelesaikan studi di Universitas Sebelas Maret,
3. Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M. selaku Dosen Pembimbing I di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
4. Prof. Dr. Lego Karjoko, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
5. Rekan-Rekan Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret yang telah berjuang bersama-sama menempuh studi S-2 Magister Kenotariatan di Universitas Sebelas Maret
6. Bapak Radiyanto selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang dahulu telah membantu penelitian penulis di Semarang.
7. Bapak Nazir Salim selaku dosen di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional yang telah menyemangati untuk menyelesaikan studi S-2 di Universitas Sebelas Maret.

REFERENSI

- Dasrin Zein dan PT. KAI, 2000, Tanah Kereta Api : Suatu Tinjauan Historis Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara, PT. Kereta Api, Bandung.
- Marzuki, PM 2007, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta.
- Munzer, S 1972, Legal validity, Martinnus Nijhoff, The Hague. nasional.tempo.co/read/1153838/grondkaart-sebagai-alat-bukti-dalam-penegakan-hukum yang diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 09.00 WIB.
- Nadhila, Hazhiya & Ayu,Putriyanti 2018, "Kekuatan Pembuktian Grondkaart PT. Kereta Api Indonesia sebagai bukti kepemilikan atas tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 034/G/2016/PTUN.SMG), Tesis, Universitas Diponegoro.
- Peil, M 2012, "Scholarly writings as a source of law: a survey of the use doctrine by the international court of justice", Cambridge Journal of International and Comparative Law, vol 1, No.3.

- Raz, J 1980, *The concept of a legal system an introduction to the theory of legal system* second edition, Oxford University Press, New York.
- Raz, J 2009, *Between authority and interpretation on the theory of law and practical reason*. Oxford University Press, New York.
- Soekanto, S 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Press (UI-Press), Jakarta
- Soekanto, S & Mamudji, S, 2015, *Penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat*, Cetakan ke-17, PT Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.