



## **TESIS**

### **Judul:**

KEDUDUKAN GRONDKAART SEBAGAI ALAS HAK  
PENGUASAAN  
LAHAN  
OLEH PT. KAI (KERETA API INDONESIA)  
MENURUT HUKUM  
AGRARIA

### **Disusun oleh:**

SAHATI  
NIM. 217212036

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

**KEDUDUKAN *GRONDKAART* SEBAGAI ALAS HAK  
PENGUASAAN LAHAN OLEH PT. KAI MENURUT HUKUM  
AGRARIA**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum  
Universitas Tarumanagara

**Disusun Oleh:**

**SAHATI**

**NIM. 217212036**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023**


## Persetujuan

Nama : SAHATI  
NIM : 217212036  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : KEDUDUKAN GRONDKAART SEBAGAI ALAS HAK  
PENGUASAAN  
LAHAN OLEH PT. KAI (KERETA API INDONESIA)  
MENURUT HUKUM  
AGRARIA

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 05-Juli-2023

Pembimbing:  
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,  
Dr.  
NIK/NIP: 10288010

  
Dr. Gunawan Djajaputra, SH, SS, M.H

## Pengesahan

Nama : SAHATI  
NIM : 217212036  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : KEDUDUKAN GRONDKAART SEBAGAI ALAS HAK  
PENGUASAAN  
LAHAN OLEH PT. KAI (KERETA API INDONESIA)  
MENURUT HUKUM  
AGRARIA  
Title : GRONDKAART'S POSITION AS A TENDER RIGHTS  
LAND BY PT. KAI (Indonesian Train) BY LAW  
AGRARIAN

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juli-2023.

### Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,  
Dr.  
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 21-Juli-2023  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## ABSTRAK

- (A) Nama : Sahati (NIM : 217212036)  
(B) Judul : Kedudukan *Grondkaart* sebagai Alas Hak Penguasaan Lahan oleh PT. KAI Menurut Hukum Agraria.  
(C) Halaman : xi + 140 + lampiran + 2023  
(D) Kata Kunci : *Grondkaart*, Alas Hak, Hak Penguasaan atas Tanah, PT. KAI

(E) Isi Abstrak :  
*Grondkaart* atau peta blok adalah bukti kepemilikan aset yang memiliki nilai penting bagi perusahaan atau lembaga. Namun, masih terdapat perdebatan mengenai kedudukan dan legalitas *Grondkaart* itu sendiri. Salah satu perusahaan negara yang masih menggunakan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan aset tanahnya adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau PT. KAI. Aset tanah PT. KAI merupakan warisan dari Kereta Api Belanda yang mengalami nasionalisasi, dan seringkali menyebabkan sengketa karena bukti penguasaan tanahnya berupa *Grondkaart* yang tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Artikel ini bertujuan untuk menjawab dua rumusan masalah, yaitu kedudukan *Grondkaart* sebagai alas hak atau bukti penguasaan lahan oleh PT. KAI menurut Hukum Agraria Indonesia, dan perlindungan hukum serta kepastian hukum *Grondkaart* setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Analisis bahan hukum dilakukan melalui penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Grondkaart* tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, *Grondkaart* bukan merupakan bukti kepemilikan tanah yang kuat, tetapi dapat digunakan sebagai dasar kepemilikan atau alas hak atas tanah PT. KAI untuk melakukan pendaftaran tanah dan memperoleh sertifikat Hak atas Tanah yang kuat. *Grondkaart* juga dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan dalam penyelesaian sengketa terkait aset PT. KAI. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengharuskan pendaftaran hak atas tanah bekas hak barat dan hak milik adat. Jika pendaftaran tidak dilakukan dalam jangka waktu yang ditentukan, *Grondkaart* tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan, tetapi hanya menjadi petunjuk bagi pendaftaran tanah tanpa mengubah status kepemilikan tanah tersebut.

- (F) Daftar Acuan : 93 (1971-2023)  
(G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra S.H., S.S., M.H., Dr.  
(H) Penulis : Sahati

## **ABSTRACT**

- (A) Name : Sahati (NIM : 217212036)  
(B) Title : *Position of Grondkaart as a basis for Land Ownership Rights by PT. KAI According to Agrarian Law.*  
(C) Page : xi + 140 + attachment + 2023  
(D) Keywords : *Grondkaart, Basis of rights, Ownership rights over land, PT. KAI*

(E) Contents :

*Grondkaart or block maps serve as evidence of asset ownership, which is valuable for institutions or companies to safeguard. However, the position and legality of Grondkaart are still subject to debate. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) or PT. KAI is a state-owned company that still relies on Grondkaart as proof of land ownership. The land assets of PT. KAI are remnants of the Dutch Railway Company, which underwent nationalization, often leading to disputes due to the Grondkaart's lack of regulation in Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997. This article addresses two issues: 1) the position of Grondkaart as a basis for land rights or proof of land ownership according to Indonesian Agrarian Law, and 2) the legal protection and certainty of Grondkaart as proof of land ownership by PT. KAI after the implementation of Government Regulation Number 18 of 2021. The research adopts a normative legal research approach, encompassing statutory, conceptual, and case analyses. The findings reveal that Grondkaart's position is not explicitly regulated, making it insufficient as strong evidence of railroad land ownership. However, it can serve as a basis for PT. KAI to register their land and acquire robust land rights certificates. Grondkaart functions as proof of PT. KAI's land ownership and, in case of disputes, can be used as evidence of unalterable ownership rights. If a third party gains control of KAI's assets, the court has the authority to invalidate and revoke the Certificate of Ownership (SHM) for PT. KAI's land. The enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 requires the registration of land rights previously associated with western rights and customary ownership. Failure to register within the stipulated timeframe renders the land rights insufficient as evidence of ownership, serving merely as guidance for land rights registration without altering the land status.*

- (F) Reference : 93 (1971-2023)  
(G) Advisor : Dr. Gunawan Djajaputra S.H., S.S., M.H., Dr.  
(H) Writer : Sahati

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*, dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Allah S.W.T, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul: **Kedudukan *Grondkaart* sebagai alas hak penguasaan lahan oleh P.T. Kereta Api Indonesia (KAI) berdasarkan Hukum Agraria.**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh serta mencapai gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Dalam penulisan tesis ini, penulis mendapatkan arahan serta bimbingan yang sangat berarti sehingga penulis mampu menuntaskan tesis ini. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H.,M.Kn, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Gunawan Djajputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang dengan sabar dan pengertian membimbing penulis dalam penyusunan Tesis ini.
4. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya selama proses perkuliahan.
5. Keluarga tercinta (Ibuku, suamiku Hadi Makarim, anak-anakku Harits Dzulyaddain, M. Diffa Ulhaq, Ainani Tajriyan, Nazmi Nawaf dan Azzam Ismaily Makarim (dede gemoy, dede cimbul dan baby dede, dede mamay yang selalu protes kalau uminya kuliah lagi ) yang selalu mendukung, mendoakan, pengertian serta memberi motivasi dan penghiburan yang tak henti-hentinya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini dengan baik.

6. Teman-teman di Universitas Tarumanagara, Mb Hanifah tempat diskusi dan Mb Agnes Adeline yang selalu memberi semangat dan pencerahan ketika penulis sedang down, dan teman di luar Universitas Tarumanagara, serta seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah mendukung penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Kenotariatan Universitas Tarumanagara sejak awal perkuliahan sampai dengan Penulis menyelesaikan perkuliahan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya.

Sekali lagi Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah mendukung Penulis. Setiap orang yang Penulis temui selama ini telah mengajarkan penulis tentang banyak hal, semoga ke depannya Penulis dapat menjadi pribadi yang selalu mau belajar, rendah hati dan dapat menjadi lebih baik lagi.

Jakarta, 10 Juli 2023

Sahati



## Pernyataan

Nama : SAHATI  
NIM : 217212036  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : KEDUDUKAN GRONDKAART SEBAGAI ALAS HAK  
PENGUASAAN  
LAHAN OLEH PT. KAI (KERETA API INDONESIA)  
MENURUT HUKUM  
AGRARIA

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 05-Juli-2023  
Yang menyatakan



SAHATI  
NIM. 217212036

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Persetujuan .....	ii
Abstrak .....	iii
Kata Pengantar .....	v
Pernyataan.....	vii
Daftar Isi .....	viii
Daftar Singkatan .....	x
Daftar Lampiran .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
D. Kerangka Konseptual dan Teoretis .....	7
E. Metode Penelitian .....	16
F. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>22</b>
A. Tinjauan Umum Pertanahan .....	22
B. Aspek Hak Atas Tanah .....	24
C. Penguasaan Hak Atas Tanah/Lahan.....	28
D. Macam-Macam Penguasaan Hak Atas Tanah .....	33
E. Hak Atas Tanah Milik Perusahaan .....	39
F. Sertifikat Hak Atas Tanah .....	41
G. Tinjauan Umum <i>Grondkaart</i> .....	43
H. Landasan Teoretis .....	44
I. Kerangka Konseptual .....	58
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>61</b>
A. Sejarah Singkat Perkereta Apian Indonesia .....	61
B. Implikasi Perubahan Status Subyek (Badan) hukum terhadap Hak Atas Tanah .....	65

C. Implikasi Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan dan Penguasaan atas Tanah .....	70
D. Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Miliki Barat / Adat .....	78
E. Pendapat Ahli dan Pengamatan lapangan serta Penelaahan dari Bahan Hukum Sekunder .....	81
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN .....	112
A. Kedudukan Groondkaart Sebagai Alas Hak atau Bukti Penguasaan Lahan Menurut Hukum Agraria.....	112
B. Analisis Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Groondkaart Pasca Diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2001. ....	118
BAB V PENUTUP.....	133
A. Kesimpulan .....	133
B. Saran .....	134
Daftar Pustaka .....	136

Lampiran

## DAFTAR SINGKATAN

1.	UUD	Undang-Undang Dasar
2.	UU	Undang-Undang
3.	UUPA	Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria
4.	RT	Rukun Tetangga
5.	P.T.	Perseroan Terbatas
6.	KAI	Kereta Aapi Indonesia
7.	KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
8.	PP	Peraturan Pemerintah
9.	KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
10.	HAT	Hak Atas Tanah
11.	HGU	Hak Guna Usaha
12.	HGB	Hak Guna Bangunan
13.	PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
14.	SS	<i>Staats Spoorwegen</i>
15.	VS	<i>Verening Van Nedherland Indishe Spoorentramweg</i>

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Tugas Bimbingan Tesis
Lampiran 3	Formulir Kesiediaan Pembimbingan Tesis
Lampiran 4	Berita Acara Bimbingan Tesis
Lampiran 5	Berita Acara Bimbingan dari Lintar
Lampiran 6	Tanda pengesahan Tesis Untuk diuji
Lampiran 7	LOA Jurnal
Lampiran 8	Surat Keterangan jurnal telah terbit
Lampiran 9	Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 10	Hasil Turnitin
Lampiran 11	Permohonan Kunjungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)