

## **OVERLAPPING HAK ATAS TANAH GRONDKAART PERKERETAAPIAN DENGAN HAK ATAS TANAH MASYARAKAT**

**Iervan Huang**

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

E-mail: [iervan-huang.2025@fh.unair.ac.id](mailto:iervan-huang.2025@fh.unair.ac.id)

**M Cakra Bima**

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

E-mail: [m.cakra.bima-2025@fh.unair.ac.id](mailto:m.cakra.bima-2025@fh.unair.ac.id)

**Dylan Tandi**

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

E-mail: [dylan-tandi.2025@fh.unair.ac.id](mailto:dylan-tandi.2025@fh.unair.ac.id)

**Andris Pebrianto**

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

E-mail: [andris-pebrianto.2025@fh.unair.ac.id](mailto:andris-pebrianto.2025@fh.unair.ac.id)

### **ABSTRAK**

Pembangunan infrastruktur perkeretaapian nasional yang masif menghadapi tantangan kompleks terkait kepastian hukum aset tanah PT. Kereta Api Indonesia, khususnya tanah-tanah yang masih berdasarkan dokumen *grondkaart* peninggalan kolonial Belanda yang belum dikonversi ke dalam sistem hukum pertanahan nasional. Penelitian ini menganalisis aspek konseptual dan faktor penyebab *overlapping* pada konflik hak atas tanah *grondkaart* perkeretaapian dengan tanah hak milik masyarakat, serta mengkaji upaya penyelesaian hukum yang dapat ditempuh. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui kajian literatur dan pendapat para ahli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *grondkaart* merupakan warisan sistem hukum kolonial yang memiliki kekuatan hukum formal berdasarkan proses nasionalisasi, namun menimbulkan ketidakpastian hukum ketika berhadapan dengan sistem pendaftaran tanah nasional. Faktor penyebab *overlapping* meliputi ketidaktertiban administrasi, ketidakakuratan peta, tidak adanya pemeliharaan batas tanah, dan belum adanya digitalisasi data. Penyelesaian konflik dapat ditempuh melalui musyawarah, penyelesaian administratif BPN, atau jalur peradilan, dimana PTUN memiliki kompetensi eksklusif untuk menguji dan membatalkan sertifikat sebagai KTUN melalui pengujian unsur kewenangan, prosedur, dan substansi. Penelitian ini merekomendasikan perlunya reformasi administratif, pemutakhiran data, dan koordinasi efektif untuk mengatasi permasalahan *overlapping* hak atas tanah.

**Kata Kunci:** *grondkaart; overlapping; hak atas tanah.*

### **ABSTRACT**

*The massive development of national railway infrastructure faces complex challenges related to the legal certainty of PT. Kereta Api Indonesia's land assets, particularly lands still based on grondkaart documents from the Dutch colonial legacy that have not been converted into the national land law system. This research analyzes the conceptual aspects and causative factors of overlapping conflicts between railway grondkaart land rights and community land rights, as well as examines legal settlement efforts that can be pursued. The research employs normative legal methods with statutory and conceptual approaches*

*through literature review and expert opinions. The results show that grondkaart is a colonial legal system legacy that has formal legal strength based on the nationalization process, but creates legal uncertainty when confronted with the national land registration system. Overlapping causative factors include administrative disorder, map inaccuracy, lack of land boundary maintenance, and absence of data digitization. Conflict resolution can be pursued through deliberation, BPN administrative settlement, or judicial proceedings, where the State Administrative Court has exclusive competence to examine and cancel certificates as State Administrative Decisions through examination of authority, procedural, and substantive elements. This research recommends the need for administrative reform, data updating, and effective coordination to address overlapping land rights issues.*

**Keywords:** *grondkaart; overlapping; land rights.*

## A. PENDAHULUAN

Penggunaan istilah *overlapping* dalam judul penelitian ini bukan semata-mata karena preferensi penggunaan istilah asing, melainkan karena kata tersebut telah menjadi terminologi teknis (*term of art*) dalam bidang pertanahan, pemetaan, dan administrasi agraria di Indonesia, meskipun bahasa Indonesia mengenal istilah “tumpang tindih”, istilah tersebut tidak selalu mampu menangkap konteks teknis yang dimaksud, yaitu benturan koordinat, kontur peta, dan proyeksi bidang secara geodetis.<sup>1</sup> Salah satu jenis kekayaan atau sumber daya alam yang dimiliki adalah tanah. Dari tanah, manusia dapat menghasilkan pangan dengan memanfaatkan kesuburannya. Tanah menjadi tempat berlangsungnya berbagai kebutuhan hidup manusia, baik di masa lalu, masa kini, maupun di masa mendatang. Manusia bergantung pada tanah sebagai tempat tinggal dengan membangun rumah (papan) serta sebagai sumber penghidupan, misalnya bahan pangan.<sup>2</sup> Pada mulanya, tanah dipandang sebagai kebutuhan pokok, baik untuk lahan hunian, ladang bercocok tanam dan mengambil hasilnya, maupun sebagai tempat berburu hewan. Namun, pada masa sekarang tanah memiliki makna yang lebih luas bagi masyarakat, mencakup dimensi ekonomi, sosial budaya, religius, hukum, politik, pertahanan, keamanan, hingga kedaulatan negara.<sup>3</sup> Istilah *tanah* dalam bahasa kita memiliki beragam makna. Oleh karena itu, penggunaannya perlu dibatasi agar jelas dalam arti apa kata tersebut dipahami. Dalam konteks hukum pertanahan, istilah *tanah* digunakan dalam pengertian yuridis, yaitu makna yang telah ditetapkan secara resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).<sup>4</sup> Setiap orang berhak atas dasar tanah, hakikatnya dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dengan kata lain ketika negara memegang kendali atas bumi, air, dan sumber daya alam, maka manfaat yang dihasilkan dari ketiganya dapat dibagikan secara adil kepada seluruh rakyat. Secara yuridis, dasar pengelolaan pertanahan berlandaskan pada UUPA yang merupakan perwujudan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Penerapan UUPA membawa perubahan mendasar terhadap sistem hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam bidang pertanahan yang sering disebut sebagai hukum tanah, dan dalam praktik pemerintahan maupun masyarakat luas juga dikenal dengan istilah hukum agraria.

<sup>1</sup>Novia Tika Febriana dan Murry Darmoko. “Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*overlapping*) Atas Hak Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY),” *Jurnal Judiciary*, Vol.11.No.1 (2022) :103.

<sup>2</sup>Septian Ikhwan Nugroho, Diyan Isnaeni, dan M Muhibbin. “*Akibat Hukum Tanah Groondkaart yang dikuasai PT. Kereta Api Indonesia Setelah Berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960*,” *Dinamika, Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 27, No.7 (2021):929

<sup>3</sup>I Gusti Nyoman Guntur, 2014. *Pendaftaran Tanah*. (Yogyakarta: Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014). 1.

<sup>4</sup>Rasyidi Mudemar A. “Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari,” *JSI (Jurnal sistem Informasi) Universitas Suryadarma* (2021):55, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/download/747/730>.

Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA menjelaskan tentang “*Hak Menguasai dari Negara, memberi wewenang untuk: a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia; b. Menentukan dan hubungan-hubungan mengatur hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; c. Menentukan dan hubungan-hubungan antara orang-orang mengatur hukum dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut*”. Dengan terus berkembangnya pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan terhadap lahan pun semakin besar, namun, peningkatan kebutuhan tersebut tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang terbatas. Kondisi ini tentu berpotensi menimbulkan berbagai persoalan di bidang pertanahan.

Data Kementerian Perhubungan menunjukkan bahwa dalam periode 2015-2023, pemerintah telah membangun dan merehabilitasi jalur kereta api sepanjang 10.709 km<sup>2</sup>, termasuk pembangunan 58 lokasi stasiun baru dan modernisasi infrastruktur perkeretaapian di berbagai wilayah, pembangunan masif ini mencakup proyek-proyek strategis seperti Kereta Cepat Whoosh Jakarta-Bandung, *Double Track* Manggarai-Cikarang, LRT, MRT, serta ekspansi jalur kereta api di luar Jawa termasuk Trans Sulawesi dan berbagai jalur di Sumatera, namun akselerasi pembangunan infrastruktur perkeretaapian ini menghadapi tantangan kompleks terkait kepastian hukum aset tanah yang digunakan PT KAI, khususnya tanah-tanah yang masih berdasarkan dokumen *grondkaart* peninggalan kolonial Belanda yang belum dikonversi ke dalam sistem hukum pertanahan nasional.<sup>5</sup>

Urgensi dari penelitian ini adalah permasalahan *overlapping* antara hak atas tanah *Grondkaart* perkeretaapian dan hak atas tanah masyarakat berupa hak milik ataupun penguasaan fisik masyarakat secara turun temurun, merupakan isu agraria yang kompleks karena melibatkan dua dimensi utama: aspek konseptual dan faktor penyebab terjadinya tumpang tindih, serta mekanisme penyelesaian hukum yang tepat atas konflik tersebut serta faktor penyebab *overlapping* hak atas tanah *grondkaart* serta penyelesaian sengketa dalam permasalahan hak atas *grondkaart* dengan hak atas tanah masyarakat. Ini menjadi sangat penting karena sengketa tanah *grondkaart* berpotensi menghambat percepatan pembangunan infrastruktur perkeretaapian nasional serta menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang secara sah telah menguasai tanah tersebut. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nusron Wahid, menegaskan perlunya percepatan proses sertifikasi tanah guna meminimalisasi bahkan mencegah terjadinya konflik pertanahan, karena “kepemilikan sertifikat atas tanah dapat mengurangi, bahkan berperan dalam mencegah timbulnya sengketa pertanahan”.<sup>6</sup> Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik berupa kerangka teoritis yang komprehensif tentang *overlapping* hak atas tanah dalam konteks modernisasi sistem pertanahan Indonesia, sekaligus memberikan kontribusi praktis berupa rekomendasi kebijakan dan model penyelesaian konflik yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan *grondkaart* PT KAI secara berkelanjutan.

## B. METODE PENELITIAN

Artikel ini menerapkan jenis penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*), yakni penelitian yang berfokus pada pengkajian serta penelaahan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik yang dibahas, dengan menitikberatkan analisis pada konsistensi norma dan asas-asas hukum yang ada.<sup>7</sup> Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi

<sup>5</sup>Kementerian Perhubungan. “*Satu Dekade Pembangunan Infrastruktur Transportasi Indonesia*.” Diakses 27 Agustus 2025. <https://www.dephub.go.id/post/read/satu-dekade-pembangunan-infrastruktur-transportasi-indonesia>

<sup>6</sup>Bangsa Online.com, “*Cegah Konflik, Menteri ATR/BPN Dorong Percepatan Sertifikasi Tanah*”, di akses 23 Agustus 2025. <https://bangsaonline.com/berita/151416/cegah-konflik-menteri-atrbpn-dorong-percepatan-sertifikasi-tanah>.

<sup>7</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia Group).60.

pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) melalui penelaahan terhadap seluruh regulasi yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dengan berlandaskan pada referensi kepustakaan serta teori atau pandangan para pakar terkait objek penelitian.<sup>8</sup> Sumber bahan hukum yang digunakan dalam artikel ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam artikel hukum ini antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 32 Tahun 1979, SEMA Nomor Perdata Umum/2/SEMA 10 Tahun 2020, dan Bahan hukum sekunder, yaitu berasal dari sumber bacaan atau berbagai buku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam melakukan penelitian, yang dapat juga membantu melakukan analisis dan membantu memahami bahan hukum primer yang menyangkut penelitian. Beberapa bahan hukum yang digunakan adalah: pendapat dari ahli, buku-buku hukum yang menyangkut permasalahan. Dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Studi dokumen, yang dimana penelitian ilmu hukum yang dilakukan atas bahan hukum yang signifikan yang berhubungan dengan topik permasalahan dalam penelitian

### C. PEMBAHASAN

#### 1. Aspek Konseptual Dan Faktor Penyebab Overlapping Pada Konflik Hak Atas Tanah Grondkaart Perkretapiian Dengan Hak Atas Tanah Masyarakat

Secara harfiah, “Grond” berarti tanah dan “Kart” berarti peta, sehingga grondkaart dapat sebagai peta tanah, namun dari sudut pandang hukum grondkaart memiliki otoritas yang kuat dan komprehensif karena memenuhi persyaratan peraturan hukum formal dan material yang berlaku dewasa ini, grondkaart merupakan peninggalan pemerintah kolonial Belanda dalam bentuk dokumen yuridis dari zaman dahulu yang bersifat tetap dan definitif.<sup>9</sup> Dokumen ini menjadi dasar penguasaan aset tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang diperoleh melalui proses nasionalisasi perusahaan Belanda. Untuk memberikan gambaran empiris yang valid mengenai konflik tumpang tindih (*overlapping*) antara klaim grondkaart ini dengan hak masyarakat, analisis ini merujuk pada kasus konkret yang diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung dalam perkara Nomor 13/G/2022/PTUN.BL. Dalam sengketa ini, PT Kereta Api Indonesia (Persero) selaku Penggugat mengajukan keberatan hukum terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung selaku Tergugat, yang melibatkan pihak masyarakat atas nama Dewi Puspitasari sebagai Tergugat II Intervensi. Melalui kasus tersebut faktor penyebab terjadinya *overlapping* dapat diidentifikasi secara nyata. Konflik ini dipicu oleh terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 78/Bu.R di Kelurahan Bumi Raya, Kecamatan Bumi Waras, seluas 617 m<sup>2</sup> atas nama perseorangan pada tanggal 12 Desember 2000. Penerbitan sertipikat ini mengindikasikan adanya kelemahan administrasi berupa ketidaksinkronan data pertanahan. Pada saat proses pendaftaran tanah yang dilakukan masyarakat pada tahun 2000, peta pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) diduga tidak memuat data spasial atau plotting area grondkaart PT KAI secara presisi. Akibatnya, sistem administrasi pertanahan menganggap objek tersebut sebagai tanah negara bebas yang dapat dimohonkan hak miliknya oleh masyarakat. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum, di mana masyarakat merasa aman memegang sertifikat yang sah secara formal selama bertahun-tahun, namun kemudian sertifikat tersebut digugat oleh PT KAI yang mengklaim tanah tersebut sebagai aset negara yang tidak dapat dialihkan tanpa prosedur pelepasan hak yang benar.

<sup>8</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada). 164

<sup>9</sup>Iman Sutiknjo,1990,*Politik Hukum Agraria*,(Jogjakarta:Gajah Mada University Press).35

Pengesahan *grondkaart* dilakukan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan laporan pengukuran tanah yang disiapkan oleh instansi kadaster (Badan Pertanahan Nasional).<sup>10</sup> *Grondkaart* dipakai sebagai dasar penguasaan serta pengambilalihan tanah-tanah yang tercantum di dalamnya, yang berstatus sebagai tanah perkeretaapian dan selama ini dijadikan bukti kepemilikan oleh PT KAI. Dokumen ini menjadi satu-satunya bukti yang dimiliki PT KAI dalam proses pengambilalihan aset tanah maupun bangunan yang berasal dari warisan perusahaan kereta api pada masa kolonial Belanda.<sup>11</sup> *Grondkaart* merupakan aset yang dimiliki PT. KAI yang penguasaannya berada di tangan negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Perusahaan Milik Belanda menyatakan bahwa: “Perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan peraturan pemerintah dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia”. *Grondkaart* yang dimiliki PT. KAI digunakan untuk membuktikan status suatu bidang tanah sebagai aset yang berada dalam penguasaan entitas tersebut melalui mekanisme penetapan hak penguasaan tanah (*Bestemming*) sebagaimana diatur dalam *Staatsblad Hindia Belanda*. Setelah hak penguasaan dialihkan, tanah tersebut dengan sendirinya berstatus sebagai aset instansi pemerintah penerima. Berdasarkan doktrin *Domein* dalam *Agrarisch Wet* dan *Agrarisch Besluit*, negara selaku pemegang hak *domein* atas tanah menetapkan bahwa tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah (*Eigendom*) wajib diserahkan kepada instansi terkait demi menunjang operasional kelembagaannya. Konsekuensinya, tanah tersebut secara yuridis menjadi aset sah instansi penerima hak penguasaan.<sup>12</sup>

Lahan-lahan yang saat ini berada di bawah penguasaan PT KAI merupakan warisan dari perusahaan perkeretaapian pada masa penjajahan Hindia Belanda. Pada masa itu, terdapat dua jenis perusahaan kereta api yang beroperasi di Indonesia, yaitu *Staatsspoorwegen* (SS) sebagai perusahaan milik pemerintah kolonial dan *Verenigde Spoorwegbedrijf* (VS) sebagai perusahaan swasta. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia pada 17 Agustus 1945, seluruh aset milik perusahaan kereta api pemerintah (SS) secara otomatis beralih kepada Djawatan Kereta Api, seiring dengan pembentukan Djawatan Kereta Api Republik Indonesia, seluruh aset peninggalan SS kemudian diinventarisasi dengan menggunakan *grondkaart* sebagai dokumen bukti kepemilikan, *grondkaart* inilah yang hingga kini menjadi satu-satunya dasar hukum bagi PT KAI untuk mengklaim kembali tanah-tanah yang merupakan warisan dari perusahaan kereta api pada masa kolonial Belanda.<sup>13</sup>

Setelah aset milik perusahaan asing dinasionalisasi maka selanjutnya diperlukan suatu konversi dari kepemilikan aset-aset tersebut, berdasarkan ketentuan konversi dalam UUPA mengatur proses pengalihan hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA menjadi hak yang diakui berdasarkan ketentuan UUPA, tujuan konversi ini adalah untuk menyatukan berbagai sistem hukum tanah yang sebelumnya berlaku menjadi satu sistem hukum nasional yang diatur oleh UUPA.<sup>14</sup> Salah satu yang menjadi bagian Konversi tersebut yaitu *grondkaart* perkeretaapian yang dimiliki oleh PT. KAI. *Grondkaart* merupakan bukti alas hak kepemilikan PT. KAI pasca hadirnya ketentuan Konversi yang batas waktunya ditentukan sampai tanggal 24 September 1980. Ketentuan tersebut diatur dalam Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 32

<sup>10</sup>Eti Karini, “Kedudukan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang)”, *Jurnal Kepastian Hukum & Keadilan Hukum*, Vol 3, no 2, (2021): 9, <https://jurnal.um-palembang.ac.id/KHDK/article/view/3456/2392>.

<sup>11</sup>Ivanda Adhis Permata Putri, “Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”, *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, no. 1 (2022): 70 <https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/1522/799>

<sup>12</sup>Sri Susyanti Nur, “Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing Sebagai Aset Pemerintah Daerah”, *Hassanudin Law Review*, vol.1 no.1, April (2015)

<sup>13</sup>Maurizcha Salsabilla Rifa'i, S.H, “Kekuatan Pembuktian *Grondkaart* Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)”, *Tesis*, (2021): 21

<sup>14</sup>Ali Achmad Chomzah, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*. (Jakarta: Prestasi Pustaka Raya).h.80

Tahun 1979 dan menjadi tenggat bagi pemilik tanah bekas hak Barat (seperti *eigendom*, *erfpacht*, dan lain-lain). Konversi tersebut diperlukan karena pada dasarnya *grondkaart* merupakan sebatas alas hak atas tanah saja sehingga diperlukan suatu konversi untuk memantapkan status kepemilikannya.

Masalah kepemilikan tanah seringkali muncul, salah satunya adalah tumpang tindih sertifikat tanah yang memicu konflik agraria berkepanjangan dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak, masalah kepemilikan tanah tetap menjadi masalah serius di Indonesia, terutama terkait dengan terjadinya sertipikat ganda atau tumpang tindih, yang menyebabkan konflik agraria berkepanjangan dan ketidakpastian dalam kepastian hukum bagi pemegang hak, fenomena tumpang tindih sertipikat tanah seringkali mewarnai masalah tanah di Indonesia, yang tidak hanya menyebabkan konflik agraria berkepanjangan tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak.<sup>15</sup> Radbruch mengemukakan bahwa hukum harus memenuhi tiga nilai dasar: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas sehingga masyarakat mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta memberikan perlindungan dari kesewenangan pemerintah. Dalam konteks *overlapping* hak atas tanah, teori ini relevan karena konflik yang terjadi merupakan benturan antara dua sistem hukum yang sama-sama mengklaim validitas: *grondkaart* (sistem kolonial) dan sertifikat hak atas tanah (sistem nasional).<sup>16</sup> Sertipikat memberikan kepastian hukum yang tetap bagi pemiliknya karena sertipikat merupakan bukti yang terpenuhi dan terkuat atas kepemilikan tanah menjadi penting kedudukannya agar dapat memperoleh adanya kepastian hukum. Hal ini berkesesuaian pula dengan diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menagtur mengenai tujuan dari dilaksanakannya suatu pendaftaran tanah yaitu untuk mencapai kepastian hukum bagi masyarakat.<sup>17</sup>

Selain itu konsep Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan<sup>18</sup>, dalam konteks penerbitan sertipikat yang berpotensi *overlapping* dengan *grondkaart*, asas yang relevan meliputi: (1) *Asas Kepastian Hukum*, yang mengharuskan setiap keputusan pemerintah berlandaskan ketentuan peraturan perundang-undangan; (2) *Asas Kecermatan*, yang menghendaki keputusan didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap; dan (3) *Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan*, yang mewajibkan pejabat tidak menggunakan wewenangnya untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan.<sup>19</sup> *Grondkaart* merupakan dokumen yuridis peninggalan kolonial Belanda yang berisi ilustrasi profil tanah beserta delimitasi batasnya, Ditinjau dari teori kepastian hukum,<sup>20</sup> *grondkaart* memiliki kekuatan hukum formal berdasarkan proses nasionalisasi melalui UU Nomor 86 Tahun 1958.<sup>21</sup> Namun, kepastian hukumnya menjadi problematik karena dokumen tersebut belum dikonversi ke dalam sistem pertanahan nasional sebagaimana diamanatkan UUPA dengan batas waktu 24 September 1980 (Keppres Nomor 32 Tahun

<sup>15</sup>Netty Sitompul, "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Dan Upaya Pencegahannya (Studi Pada Di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur)," Skripsi, (2011),120.

<sup>16</sup>Fernando Simanjuntak. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1 (2019) : 13-22

<sup>17</sup>Iwan Permadi. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum", *Yustisia* (2016): 458

<sup>18</sup>Solechan. "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik," *Administrative Law & Governance Journal*", Vol. 2, Issue 3 (2019): 541-557

<sup>19</sup>Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada). 234-236

<sup>20</sup>Rofi Wahanisa, et al. "Penerbitan Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Berasal dari Tanah Grondkaart", *Bina Hukum Lingkungan*", Vol. 8, No. 3 (2024): 207-217, <https://bhl-jurnal.or.id/index.php/bhl/article/view/265>

<sup>21</sup>Ana Silvianna. "Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya", *Law, Development and Justice Review*, Vol. 3, No. 1 (2020): 70-83

1979).<sup>22</sup> Kegagalan konversi inilah yang menciptakan celah hukum dan potensi konflik dengan hak atas tanah masyarakat. Ditinjau dari asas kecermatan dalam AUPB.<sup>23</sup> Faktor penyebab *overlapping* meliputi: *pertama*, ketidaktertiban administrasi pertanahan yang mengakibatkan ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, *kedua* ketidakakuratan peta dasar akibat perbedaan teknologi pengukuran kolonial dan modern, *ketiga* belum adanya digitalisasi data *grondkaart* sehingga sistem plotting BPN menunjukkan lokasi “kosong” padahal sudah tercatat dalam *grondkaart*; dan *keempat*, lemahnya koordinasi antara PT KAI dan BPN dalam pertukaran informasi pertanahan.<sup>24</sup>

Ada beberapa faktor penyebab tumpang tindih atau *overlapping* ini terjadi seperti administrasi yang belum tertib sehingga terdapat ketidaksesuaian data fisik dan data hukum di sertipikat, ketidakakuratan peta, tidak adanya pemeliharaan batas tanah, bahwa pemegang hak berkewajiban memelihara tanda batas, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya, yang kedua belum adanya digitalisasi dan pemuktahiran data, karena itu adalah sertipikat lama yang belum digitalisasi maka saat ada pemohon hak menunjukkan bahwa ingin membuat sertipikat pada lokasi tanah tersebut membuat plotting di sistem digitalisasi kosong sehingga diasumsikan bahwa itu belum pernah ada permohonan hak, faktor-faktor tersebut menyebabkan sengketa kepemilikan lahan yang berujung pada konflik antara PT. KAI dan masyarakat, serta ketidakpastian hukum terkait status lahan, yang membuat sulit untuk memberikan perlindungan hak yang jelas, situasi ini juga menghambat pengelolaan dan pengembangan infrastruktur kereta api akibat klaim ganda atas lahan, yang mengakibatkan kerugian ekonomi bagi kedua belah pihak, selain itu kecacatan administratif dan ketidakakuratan data merusak kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan, memicu ketegangan sosial, dan mempersulit proses penyelesaian sengketa akibat dokumen yang tidak lengkap atau tidak akurat, oleh karena itu reformasi administratif, pembaruan data, dan koordinasi yang efektif diperlukan untuk mengatasi masalah-masalah ini.<sup>25</sup>

## 2. Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Konflik *Overlapping* Antara Hak Atas Tanah Grondkaart Perkeretaapian Dengan Hak Atas Tanah Masyarakat

Penyelesaian konflik tumpang tindih (*overlapping*) hak atas tanah antara Grondkaart perkeretaapian dan hak atas tanah masyarakat dapat ditempuh melalui beberapa mekanisme, antara lain melalui musyawarah antara para pihak yang bersengketa, serta penyelesaian administratif yang dapat dilakukan oleh BPN secara sepihak. Namun, apabila langkah-langkah tersebut tidak menghasilkan kesepakatan atau tidak diterima oleh para pihak, penyelesaian melalui jalur litigasi di pengadilan menjadi upaya terakhir yang dapat ditempuh. Ketentuan ini sejalan dengan SEMA Nomor Perdata Umum/2/SEMA 10 Tahun 2020, yang menegaskan bahwa hakim perdata tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, melainkan hanya dapat menyatakan bahwa sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum apabila diterbitkan tanpa didasari alas hak yang sah. Adapun pembatalan sertifikat secara administratif merupakan ranah kewenangan peradilan tata usaha negara (PTUN).<sup>26</sup>

Sertifikat kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh BPN telah memenuhi seluruh kriteria Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Hal ini dapat dilihat dari karakteristiknya yang

<sup>22</sup>I.G.A Gangga Santi, et al. “Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia”, *Diponegoro Law Review*, Vol. 6, No. 2 (2017): 1-12, <https://www.neliti.com/publications/165314>

<sup>23</sup>Loudri Oktavio Widiyanto, et al. “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda”, *Jurnal Jentera*, Vol. 4, No. 2 (2021): 178-195)

<sup>24</sup>Khalid Prawiranegara. “Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”, *Lex Renaissance*, Vol. 6, No. 3 (2021): 591-604

<sup>25</sup>Eny Susilowati, “Penyelesaian Kasus Tanah Dengan Dengan Surat Tanah Lebih Dari Satu ( Sertifikat Ganda) Di Kota Palangka Raya,” *Anterior Jurnal* 20, no. 2 (2021): 76–83, <https://doi.org/10.33084/anterior.v20i2.1778>.

<sup>26</sup>Irene Gabriela Hapa, Ronny A. Maramis dan Vonny A. Wongkar, “Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh PTUN”, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 12, No 5, (2024): 3. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/47913/42487>

berupa dokumen resmi tertulis yang diterbitkan oleh instansi/pejabat pemerintahan (BPN), mengandung tindakan hukum yang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memiliki sifat yang spesifik dan konkret. Atau versi yang lebih ringkas: Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan BPN telah memenuhi seluruh elemen KTUN, yaitu berbentuk keputusan tertulis dari badan/pejabat pemerintahan (BPN), berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, dan bersifat spesifik serta konkret (ditujukan kepada orang tertentu), individual (untuk subjek hukum spesifik), dan final (tidak memerlukan persetujuan instansi lain), serta menimbulkan akibat hukum berupa kepemilikan atas sebidang tanah bagi pemegang hak.<sup>27</sup> PTUN memiliki kompetensi khusus untuk menguji kekuatan hukum sertifikat sebagai KTUN. Berbeda dengan Peradilan Umum yang hanya dapat menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, PTUN memiliki kewenangan penuh untuk menyatakan batal atau tidak sah keputusan objek gugatan berupa sertifikat, serta mewajibkan tergugat (BPN) untuk mencabut sertifikat yang terbukti mengandung cacat hukum administrasi. Kewenangan ini sejalan dengan fungsi PTUN sebagai pengawas tindakan pemerintah di bidang administrasi.<sup>28</sup>

## 2.1 Dasar Pembatalan Sertipikat

### a. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan

Sertifikat dapat dibatalkan jika terbukti bertentangan dengan peraturan dalam tiga bentuk: pertentangan prosedural formal dimana BPN tidak mengikuti tata cara yang ditetapkan dalam peraturan pelaksanaan seperti PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah; pertentangan materiil/substansial yaitu isi sertifikat tidak sesuai dengan ketentuan substantif dalam UUPA atau peraturan agraria lainnya; dan penerbitan oleh pejabat tidak berwenang dimana sertifikat dikeluarkan oleh pejabat yang tidak memiliki kewenangan hukum untuk menerbitkan sertifikat tersebut.<sup>29</sup>

### b. Penyalahgunaan Wewenang (*Detournement de Pouvoir*)

Pembatalan karena adanya penyalahgunaan wewenang terjadi apabila BPN menjalankan kewenangannya bukan untuk tujuan yang telah ditetapkan dalam peraturan. Contohnya, ketika kewenangan menerbitkan sertifikat dipergunakan demi kepentingan tertentu yang tidak sejalan dengan tujuan utamanya, yakni memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi masyarakat. c. Kesewenang-wenangan (*Willekeur*)

Dasar pembatalan ini sering disebut sebagai larangan berbuat sewenang-wenang, dimana BPN tidak mempertimbangkan secara layak semua kepentingan yang terkait dengan keputusan penerbitan sertifikat, sehingga seharusnya keputusan tersebut tidak diambil atau diambil dengan pertimbangan yang berbeda.

## 2.2 PTUN Melakukan Pengujian Kekuatan Hukum Sertifikat Melalui Tiga Unsur Krusial Yang Harus Dipenuhi Secara Kumulatif

### a. Unsur Kewenangan

Pengujian kewenangan dilakukan melalui empat aspek: *Ratio Loci* yaitu kewenangan wilayah dimana diperiksa apakah BPN yang menerbitkan sertifikat memiliki yurisdiksi atas wilayah tempat tanah berada; *Ratio Materiae* yang menguji kewenangan substansial BPN untuk menerbitkan jenis sertifikat tertentu sesuai peraturan; *Ratio Temporis* yang memverifikasi apakah penerbitan dilakukan dalam tenggang waktu yang sah dan belum kedaluwarsa; serta sumber kewenangan yang dapat berasal dari atribusi langsung berdasarkan undang-undang,

<sup>27</sup>Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata Usaha Negara", Pasal 1 angka 3

<sup>28</sup>Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengajar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press), 319

<sup>29</sup>Soeleman Djaiz Baranyanan, 2024, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang" Volume 2 Nomor 1, (Ambon: Fakultas Hukum Universitas Pattimura). 47

delegasi melalui pelimpahan wewenang dari pejabat yang lebih tinggi, atau mandat berdasarkan instruksi atasan.

b. Unsur Prosedur

Unsur ini menguji kepatuhan BPN terhadap tata cara administratif yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Pemeriksaan meliputi apakah proses pendaftaran tanah telah mengikuti langkah-langkah yang benar, mulai dari pengukuran tanah, verifikasi dokumen, pengumuman, hingga penerbitan sertifikat. Pelanggaran prosedur dapat berupa pengabaian tahapan wajib, tidak melakukan penelitian yang cukup, atau mengabaikan ketentuan teknis dalam proses administrasi pertanahan.

c. Unsur Substansi

Pengujian substansi menilai apakah materi yang terkandung dalam sertifikat telah sesuai dengan ketentuan hukum dan fakta di lapangan, hal ini mencakup kesesuaian data fisik (luas, batas, letak) dengan kondisi riil di lapangan, kebenaran data yuridis (riwayat kepemilikan, dasar hak), dan tidak adanya konflik dengan hak-hak lain yang telah ada sebelumnya.<sup>30</sup>

### 2.3 Upaya Penyelesaian Hukum Terhadap Konflik Overlapping Antara Hak Atas Tanah Grondkaart Perkeretaapian Dengan Hak Atas Tanah Masyarakat

Upaya penyelesaian yang pertama dapat dilakukan dengan musyawarah antara PT KAI dengan masyarakat dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah atau BPN, menghasilkan kesepakatan berupa ganti kerugian, tukar-menukar tanah, atau solusi lain. Contoh konkret: Penyelesaian sengketa di Daop 8 Surabaya (2019) antara PT KAI dengan warga Kelurahan Ngagel Rejo berhasil melalui musyawarah dengan pengukuran ulang batas tanah. Hasilnya, sebagian tanah yang terbukti di luar grondkaart dapat dilanjutkan sertifikasinya, sementara yang masuk wilayah grondkaart diselesaikan melalui ganti kerugian<sup>31</sup>

Kemudian upaya yang kedua yaitu, BPN berwenang membatalkan sertifikat yang mengandung cacat hukum administrasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Pembatalan harus memenuhi asas kepastian hukum dan kecermatan. Contoh konkret: Kantor Pertanahan Kota Semarang (2018) membatalkan SHM Nomor 1245/Kelurahan Poncol yang tumpang tindih dengan grondkaart PT KAI karena petugas ukur tidak melakukan verifikasi data grondkaart saat penerbitan, yang merupakan pelanggaran asas kecermatan<sup>32</sup>

Lalu upaya penyelesaian yang ketiga yaitu gugatan PTUN karena PTUN memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan membatalkannya, berbeda dengan Peradilan Umum yang hanya dapat menyatakan sertifikat tidak berkekuatan hukum (SEMA Nomor 10 Tahun 2020).<sup>33</sup> PTUN menguji keabsahan KTUN berdasarkan AAUPB melalui tiga unsur: (1) *unsur kewenangan* (ratio loci, ratio materiae, ratio temporis); (2) *unsur prosedur* (kepatuhan terhadap tata cara PP 24/1997); dan (3) *unsur substansi* (kesesuaian data fisik dan yuridis dengan fakta lapangan).<sup>34</sup>

Musyawarah merupakan pendekatan pertama dan paling ideal dalam upaya penyelesaian hukum non-litigasi. Musyawarah berupaya mencari solusi damai, seperti ganti kerugian atau tukar-menukar tanah, dengan fasilitasi dari pemerintah daerah atau BPN. Jika musyawarah gagal, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan sendiri sertifikat yang mengandung cacat hukum administrasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Pembatalan ini berfungsi untuk memperbaiki kesalahan yang dilakukan BPN sendiri dan harus didasarkan pada asas kecermatan, seperti dalam kasus pembatalan SHM di Kota Semarang karena petugas

<sup>30</sup>*Ibid*, 48

<sup>31</sup>Sulistiowati, et al. "Status Kepemilikan dan Pemanfaatan Tanah Grondkaart di Stasiun Depok Baru", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 50, No. 4 (2020), <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol50/iss4/15/>.

<sup>32</sup>I.G.A Gangga Santi, et al., *Op.Cit.*, h. 8-10

<sup>33</sup>Philipus M. Hadjon, et al., 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press). 319-32

<sup>34</sup>I Dewa Putu Satriadiana. "Analisis Hukum Putusan PTUN terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No. 2 (2017): 189-200

ukur lalai memverifikasi data *grondkaart*. Adapun gugatan PTUN (Litigasi) merupakan upaya hukum terakhir apabila upaya-upaya sebelumnya tidak tercapai kesepakatan. Karena sertipikat adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), PTUN memiliki kompetensi absolut untuk menguji dan membatalkannya, berbeda dengan Pengadilan Umum (SEMA Nomor 10 Tahun 2020). PTUN akan menguji keabsahan KTUN tersebut secara substansial dan prosedural berdasarkan tiga unsur pengujian dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

#### D. KESIMPULAN

*Overlapping* antara hak atas tanah *grondkaart* perkeretaapian dengan hak atas tanah masyarakat merupakan permasalahan kompleks yang berakar pada warisan sistem hukum pertanahan kolonial Belanda yang belum sepenuhnya terintegrasi dengan sistem hukum pertanahan nasional. *Grondkaart* sebagai dokumen hukum peninggalan kolonial yang dimiliki PT. KAI memiliki kekuatan hukum formal berdasarkan proses nasionalisasi melalui UU No. 86 Tahun 1958, namun keberadaannya menimbulkan ketidakpastian hukum ketika berhadapan dengan hak atas tanah masyarakat yang telah memperoleh sertifikat melalui sistem pendaftaran tanah nasional. Faktor-faktor penyebab terjadinya *overlapping* meliputi ketidaktertiban administrasi pertanahan yang mengakibatkan ketidaksesuaian antara data fisik dan data hukum, ketidakakuratan peta dasar, tidak adanya pemeliharaan batas tanah yang memadai, serta belum adanya digitalisasi dan pemutakhiran data *grondkaart* ke dalam sistem informasi pertanahan nasional.

Kondisi ini mempersulit identifikasi dan verifikasi kepemilikan tanah yang sah, sehingga berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan antara PT. KAI dan masyarakat. Penyelesaian konflik *overlapping* dapat ditempuh melalui berbagai mekanisme, mulai dari pendekatan musyawarah antar pihak yang bersengketa, penyelesaian administratif oleh Badan Pertanahan Nasional, hingga jalur litigasi melalui peradilan. Dalam konteks pembatalan sertifikat, Peradilan Tata Usaha Negara memiliki kompetensi eksklusif untuk menguji dan membatalkan sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, berbeda dengan Peradilan Umum yang hanya dapat menyatakan sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum. Pengujian PTUN dilakukan melalui tiga unsur kumulatif yaitu unsur kewenangan, prosedur, dan substansi, yang apabila tidak dipenuhi dapat menjadi dasar pembatalan sertifikat berdasarkan kriteria bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, penyalahgunaan wewenang, atau kesewenang-wenangan. Upaya penyelesaian sengketa tanah antara PT KAI dan masyarakat dapat ditempuh secara berjenjang. Tahap pertama dan paling ideal adalah musyawarah yang difasilitasi pemerintah daerah atau BPN untuk mencapai solusi damai tanpa litigasi, misalnya ganti kerugian, tukar-menukar tanah, atau pengukuran ulang batas tanah. Apabila musyawarah tidak berhasil, BPN berwenang melakukan pembatalan sertifikat yang mengandung cacat administrasi sesuai Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 sebagai bentuk koreksi kesalahan internal, dengan tetap menjunjung asas kepastian hukum dan kecermatan, seperti dalam pembatalan SHM di Kota Semarang pada 2018. Tahap terakhir adalah upaya litigasi melalui gugatan ke PTUN apabila penyelesaian non-litigasi tidak menghasilkan kesepakatan, mengingat sertipikat merupakan KTUN sehingga PTUN memiliki kompetensi absolut untuk menguji dan membatalkannya berdasarkan unsur kewenangan, prosedur, dan substansi serta berpedoman pada AUPB. Dengan demikian, penyelesaian sengketa seharusnya mengutamakan jalur non-litigasi melalui musyawarah, dilanjutkan kewenangan korektif BPN jika diperlukan, dan hanya berakhir pada proses litigasi PTUN apabila kedua upaya sebelumnya tidak efektif.

Saran BPN segera melakukan validasi, digitasi, dan harmonisasi data *grondkaart* perkeretaapian dengan peta pendaftaran tanah terkini (Sistem Informasi Geografis/GIS) untuk menciptakan peta tunggal yang akurat dan menghilangkan tumpang tindih secara

administratif. Serta Pemerintah daerah dan BPN perlu berperan lebih aktif sebagai fasilitator agar kesepakatan yang dihasilkan menghormati hak seluruh pihak. Selain itu, BPN harus meningkatkan akurasi dan kehati-hatian administrasi pertanahan agar cacat prosedur seperti tumpang tindih dengan grondkaart tidak kembali terjadi. Sebagai upaya terakhir, jalur litigasi melalui PTUN tetap diperlukan untuk menjamin kepastian hukum apabila musyawarah dan pembatalan administratif tidak mampu menyelesaikan sengketa yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Bangsa Online. “Cegah Konflik, Menteri ATR/BPN Dorong Percepatan Sertifikasi Tanah.” 23 Agustus 2025. <https://bangsaonline.com/berita/151416/cegah-konflik-menteri-atrbpn-dorong-percepatan-sertifikasi-tanah>.
- Baranyanan, Soeleman Djaiz. “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang.” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pattimura* 2, no. 1 (Juni 2024): 47–48.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*. Jakarta: Prestasi Pustaka Raya, 2004.
- Febriana, Novia Tika, dan Murry Darmoko. “Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY).” *Jurnal Judiciary* 11, no. 1 (2022): 103.
- Guntur, I Gusti Nyoman. *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993.
- Hapa, Irene Gabriela, Ronny A. Maramis, dan Vonny A. Wongkar. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh PTUN.” *Jurnal Lex Administratum* 12, no. 5 (2024): 3.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Karini, Eti. “Kedudukan Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang).” *Jurnal Kepastian Hukum & Keadilan Hukum* 3, no. 2 (2021): 9.
- Kementerian Perhubungan. “Satu Dekade Pembangunan Infrastruktur Transportasi Indonesia.” Diakses 27 Agustus 2025. <https://www.dephub.go.id/post/read/satu-dekade-pembangunan-infrastruktur-transportasi-indonesia>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Nugroho, Septian Ikhwan, Diyan Isnaeni, dan M. Muhibbin. “Akibat Hukum Tanah Grondkaart Yang dikuasai PT. Kereta Api Indonesia Setelah Berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960.” *Dinamika Jurnal Ilmu Hukum* 27, no. 7 (2021).
- Nur, Sri Susyanti. “Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing Sebagai Aset Pemerintah Daerah.” *Hassanudin Law Review* 1, no. 1 (April 2015).

- Permadi, Iwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum." *Yustisia* (2016): 458.
- Prawiranegara, Khalid. "Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik." *Lex Renaissance* 6, no. 3 (2021): 591-604.
- Putri, Ivanda Adhos Permata. "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya." *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, no. 1 (2022): 70.
- Rasyidi, Mudemar A. "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari." *Jurnal Sistem Informasi (Universitas Suryadarma)* 12, no. 2 (2021).
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- Rifa'i, Maurizcha Salsabilla. "Kekuatan Pembuktian Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)." Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2021.
- Santi, I.G.A Gangga, et al. "Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia." *Diponegoro Law Review* 6, no. 2 (2017): 1-12. <https://www.neliti.com/publications/165314>.
- Satriadiana, I Dewa Putu. "Analisis Hukum Putusan PTUN terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 2 (2017): 189-200.
- Silvianna, Ana. "Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya." *Law, Development and Justice Review* 3, no. 1 (2020): 70-83.
- Simanjuntak, Fernando. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Jurnal Crepido* 1, no. 1 (2019): 13-22.
- Wahanisa, Rofi, et al. "Penerbitan Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Berasal dari Tanah Grondkaart." *Bina Hukum Lingkungan* 8, no. 3 (2024): 207-217. <https://bhl-jurnal.or.id/index.php/bhl/article/view/265>.
- Widiyanto, Loudri Oktavio, et al. "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda." *Jurnal Jentera* 4, no. 2 (2021): 178-195.
- Sitompul, Netty. "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Dan Upaya Pencegahannya: Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur." Skripsi, Universitas Diponegoro, 2011.
- Sulistiowati, et al. "Status Kepemilikan dan Pemanfaatan Tanah Grondkaart di Stasiun Depok Baru", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 50, No. 4 (2020), <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol50/iss4/15/>.
- Susilowati, Eny. "Penyelesaian Kasus Tanah Dengan Surat Tanah Lebih Dari Satu (Sertifikat Ganda) di Kota Palangkaraya." *Anterior Jurnal* 20, no. 2 (2021).
- Sutiknjo, Iman. *Politik Hukum Agraria*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1990.
- Solechan. "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik," *Administrative Law & Governance Journal*", Vol. 2, Issue 3 (2019): 541-557