

ANALISIS *GRONDKAART* MILIK PT. KAI (PERSERO) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Virgia Intansari
(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
Email: Virgiaintansari@gmail.com

&

Irene Eka Sihombing.
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 11450)
Email: irene.es@trisakti.ac.id

ABSTRAK

Di Kelurahan Kebon Kelapa tepatnya di Jl. Cylon Nomor 19 Jakarta Pusat, telah terjadi Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah di mana di dalam satu bidang tanah yang sama telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah aset Negara yang penguasaannya diberikan kepada PT. KAI (persero) yang masih berbentuk *Grondkaart* atau peta tanah. *Grondkaart* adalah bukti peninggalan asset perkeretaapian Hindia Belanda yang diwariskan kepada PT. KAI (persero). Keadaan tersebut mendorong penulis untuk mengetahui status tanah milik PT. KAI (persero) sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG tentang kekuatan hukum *grondkaart* PT.KAI (persero) sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah menurut Hukum Agraria. Guna menjawab permasalahan tersebut, maka dilakukan penelitian yuridis normatif, yang bersumber pada data sekunder, dan ditarik kesimpulan dengan metode logika deduktif. Kesimpulan dari Analisis Yuridis adalah bahwa status *Grondkaart* sebelum terbitnya UUPA adalah Tanah Negara, dan dengan diterbitkannya UUPA maka seharusnya *Grondkaart* di konversi menjadi Hak Pakai dengan melakukan prosedur Pendaftaran Tanah, sehingga tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk terwujudkannya kepastian hukum. Mengenai Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, hal tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci : Hukum Pendaftaran Tanah, Asset PT. Kereta Api Indonesia (persero)

PENDAHULUAN

Tanah adalah suatu unsur penting dalam kehidupan manusia, karena tanah dapat menentukan keberadaan juga kelangsungan hidup manusia baik secara kelompok maupun individu. Manusia senantiasa melakukan aktivitas dan memanfaatkan sumber daya tanah baik didalam permukaan tanah maupun di luar permukaan tanah. Hal ini dijelaskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 penjabaran dari Pasal tersebut sudah jelas yaitu tanah atau bumi harus digunakan dengan sebaik-baiknya demi kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Dengan diterbitkannya UUPA di Indonesia telah terjadi perubahan yang fundamental dalam bidang Hukum Agraria adalah perubahan dari Hukum Agraria Kolonial (penjajahan) menjadi Hukum Agraria Nasional yang mempunyai sifat unifikasi hukum, sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh Rakyat Indonesia.

Salah satu permasalahan yang terjadi yaitu PT. KAI (persero) melapor kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat perihal adanya bangunan yang berdiri di atas tanah miliknya dengan berlandaskan Sertipikat Hak Guna Bangunan, maka Kantor Pertanahan Jakarta Pusat mem-blokir Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik PT. Hotel Pecenongan City yang akan diperpanjang masa berlakunya. PT. Hotel pecenongan City pun menggugat PT. KAI (persero) dan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atas pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan. Kemudian PT. KAI (persero) menjadikan *grondkaart* sebagai bukti kepemilikan atas tanah tanpa melakukan konversi (perubahan) hak penguasaan atas tanah, yang dalam hal ini terlihat pada sengketa antara PT. KAI (persero) dengan PT. Hotel Pecenongan City, dimana status dan kepemilikan atas tanah milik PT. KAI (persero) yang berdasarkan pada *grondkaart* tumpang tindih dengan tanah PT. Hotel Pecenongan City yang berdasarkan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat.

Jika ditinjau dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, maka saat Indonesia baru merdeka Pemerintah telah memerintahkan mengenai hak-hak atas tanah yang telah diatur dalam perundang-undangan sebelum tahun 1960 (sejak kolonial) harus segera didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, yang didaftarkan adalah data fisik dan data yuridis, dengan dilakukan pendaftaran tanah tersebut maka akan menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA.

Berdasarkan latar belakang di atas, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai *grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah PT. KAI (Persero), perihal yang menjadi pokok permasalahan adalah Bagaimanakah status tanah milik PT. KAI (persero) sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini Menggunakan metode penelitian yuridis normative, berlandaskan teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum dan peraturan lainnya. Sifat penelitian yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif analitis yaitu sifat yang bertujuan untuk memfokuskan jenis penelitian ini menggunakan landasan teori, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta kebiasaan yang ada kaitiannya dengan hukum positif yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis. Penulis menggunakan data Sekunder, yaitu data yang didapat melalui bahan-bahan pustaka melalui hasil penelitian kepustakaan. Data sekunder terbagi menjadi Bahan Hukum

primer, sekunder dan Tersier, dan penulis menggunakan ketiga sumber data sekunder tersebut..¹

HASIL PENELITIAN

Tanah Negara dalam masa Pemerintahan Hindia Belanda adalah berbentuk Domein Negara yang penguasaannya langsung pada Negara dan Negara berhak untuk memberikan Tanahnya kepada pihak manapun, maka tanah yang diserahkan kepada Staats Spoorwegen atau yang saat ini biasa disebut PT. KAI (persero) adalah tanah in Beher (dalam penguasaan) yang dituangkan dalam peta yang berisi letak lokasi tanah, luas dan batas tanah yang dikenal dengan sebutan *grondkaart* atau dalam istilah sekarang adalah Surat Ukur. *Grondkaart* tidaklah bukti hak surat penguasaan fisik dan yuridis melainkan hanya alat bukti kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda yang terdiri dari kesatuan warkah yang berisi asal mula tanah, maka tidak ada satu pihak pun yang bisa mengklaim benar seratus persen dalam tataran realitas saat ini, hanya melalui jalur pengadilan untuk membuktikannya.

Pemberlakuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, meniadakan keberadaan domein Negara yang menjadi dasar keberadaan Tanah Dalam Penguasaan Kementerian, Jawatan, atau Pemerintah Daerah. UUPA juga telah mencabut ketentuan Agrarish Wet dan Agrarish Besluit karena UUPA dibentuk sesuai dengan ketentuan UUD 1945 Pasal 33 ayat (3), maka domein Negara diubah menjadi Hak Menguasai Negara yang tercantum dalam Pasal 2 UUPA. Keabsahan status tanah milik PT. KAI (persero) dalam dokumen *grondkaart* sebelum berlakunya UUPA mempunyai peranan penting untuk menentukan macam hak atas tanah apa yang tepat pada saat sekarang ini. Karena macam-macam hak atas tanah menurut UUPA tergantung subjek pemilikannya.

Putusan Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG mengenai tumpang tindih bidang tanah seluas + 596 m2 yang terletak di Jl. Cylon Nomor 19 Kelurahan Kebon Kelapa dimana bidang tanah tersebut tumpang tindih antara PT. Hotel Pecenongan City yang memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan PT. KAI (persero) yang memiliki bukti berupa *grondkaart* milik Pemerintah Hindia Belanda. Dalam kasus tersebut membuktikan bahwa sampai saat ini masih banyak bidang tanah domein Negara atau Tanah Dalam Penguasaan Kementerian, Jawatan dan Pemerintah Daerah dari zaman Hindia Belanda yang masih belum di konversikan atau didaftarkan sesuai dengan cita-cita UUPA. Khususnya bidang tanah yang dimiliki oleh PT. KAI (persero) yang masih berbentuk *grondkaart*.

Berdasarkan peraturan di atas, sudah jelas bahwa *grondkaart* milik PT. KAI (Persero) karena Pembanding (PT. Hotel Pecenongan City) tidak bisa membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, maka *grondkaart* adalah merupakan alat bukti yang kuat untuk dibuktikan di persidangan karena *grondkaart* merupakan asset Negara yang tidak bisa dipindahtangankan begitu saja. Hal ini merupakan suatu evaluasi bagi PT. KAI(persero) yang sudah sepatutnya melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah berupa Hak Pakai dengan didasari alat bukti berupa *grondkaart*, agar terhindarnya kasus tumpang tindih, dan juga mewujudkan tujuan utama dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum

¹ Buku Pedoman Penyusunan Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2011) hal.24.

kepada pemegang Hak Atas Tanah yang dicetuskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2021.

PEMBAHASAN

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus sengketa tumpang tindih tanah Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG yang dalam putusan Konvensi menolak memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam hal ini adalah PT. Hotel Pecenongan City, telah sesuai dalam pertimbangannya berdasarkan keabsahan alat bukti dan fakta hukum yang ada. Hakim mempertimbangkan mengenai tanah PT. KAI (persero) yang berbentuk *grondkaart* tersebut merupakan Asset Negara yang tidak bisa dialihkan begitu saja dengan sesuatu hak, melainkan harus melalui mekanisme lelang setelah mendapat ijin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan, hal ini dibuktikan dengan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970 bagian Kedua. Dalam pemeriksaan hasil temuan BPK, ditemukan bahwa Tanah milik PT. KAI (persero) yang berbentuk *grondkaart* pernah memang disewakan kepada Sultan bin Ali Faris namun tidak pernah ada pelelangan dan pelepasan hak sebagaimana yang diajukan oleh Sultan bin Ali Faris.

Bahwa menurut penulis, Majelis Hakim merujuk kepada alat bukti *grondkaart* yang merupakan tanah Asset Negara yang dimiliki oleh PT. KAI (persero) yang diatur dalam Undang-Undang Perbendaharaan Negara Nomor 1 Tahun 2004 dan dinaungi oleh Kementerian Keuangan dalam mengelola asset tersebut. Memang sangat tidak mungkin bahwa bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hotel Pecenongan City bisa berdiri di atas asset Negara yang berbentuk *grondkaart* hanya dibuktikan melalui surat persetujuan PT. KAI (persero) yang melepaskan tanahnya. Seharusnya Majelis Hakim juga mempertimbangkan mengapa Sertipikat Hak Guna Bangunan bisa terbit di atas tanah asset Negara yang berbentuk *grondkaart*.

Bahwa penulis sependapat dengan Majelis Hakim dalam pertimbangannya adalah karena terbukti Objek Sengketa ini adalah Tanah Hak Penguasaan Negara yang diperuntukan untuk PT. KAI (persero), maka penguasaan Objek Sengketa tersebut dan pendirian bangunan di atasnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding yaitu PT. Hotel Pecenongan City dengan tanpa izin dari PT. KAI (persero) sebagai pemilik tanah di Jl. Cylon No.19 Jakarta Pusat seluas ± 596 M2 adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Sebagaimana yang diketahui bahwa Perbuatan Melawan Hukum yaitu suatu bentuk perikatan yang lahir dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal ini tercantum dalam Pasal 1365.² Penulis akan menjabarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dikaitkan dengan putusan Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG, yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Sultan bin Ali Faris telah melanggar Undang-undang dengan mensertipikatkan tanah yang bukan miliknya dengan alih-alih membuat surat permohonan hak atas Tanah Negara dan persetujuan dari PNKA (PT. KAI (persero)).

² Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), hal.93

- b. Pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, yaitu dengan dilakukannya pensertipikatan atas tanah tersebut maka telah melanggar hak-hak orang lain, dalam hal ini adalah hak PT. KAI (persero).
- c. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian terhadap orang lain, hal ini jelas menimbulkan kerugian terhadap PT. KAI (persero) karena PT. Hotel Pecenongan City telah membangun bangunan di atas tanah milik PT. KAI (persero).
- d. Adanya kesalahan dalam perbuatan hukum yang dilakukan, dengan dilanggarnya ketentuan peraturan perundang-undangan maka hal tersebut akan salah di mata hukum.
- e. Adanya hubungan yang jelas antara kesalahan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita (Teori Kausalitas)

Namun menurut pendapat penulis, ada beberapa hal yang perlu dimasukkan dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memutus perkara, yaitu:

1. Terkait tumpang tindih bukti kepemilikan hak atas tanah

Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa Objek Sengketa tersebut ada tumpang tindih bukti kepemilikan atas sebidang tanah. Menurut Penulis hal ini janggal karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, khususnya penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang sudah dijelaskan dalam Bab II. Bahwa Panitia Ajudikasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak melakukan hal yang dimaksud dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,

2. Terkait jangka waktu pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan

Bahwa menurut penulis, Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak memeriksa dokumen putusan Pengadilan Negeri Bandung dengan baik dan benar, bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 417/Pdt.G/2017/PN.BDG kedua ahli dari pihak Penggugat maupun Tergugat I telah menyampaikan bahwa ada 2 (dua) macam istilah pemblokiran yaitu pemblokiran tetap dan pemblokiran sementara,

- a. Pemblokiran sementara adalah blokir yang masa berlakunya hanya selama 30 (tiga puluh) hari dan setelah itu akan hapus pemblokirannya, dan pemegang hak atas tanah yang menjadi korban pemblokiran bisa melakukan perbuatan hukum lagi terhadap tanahnya,
- b. Pemblokiran tetap adalah pemblokiran yang dilakukan karena ada sita jaminan dari putusan pengadilan atau permintaan kepolisian.

Kemudian diperkuat dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 13. Sedangkan dalam kasus sengketa, PT. KAI (persero) melakukan laporan dan meminta Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk melakukan pemblokiran adalah pada tanggal 19 oktober 1987. Penurut penulis sangatlah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan seharusnya pemblokiran tersebut sudah hapus, karena dalam 2 (dua) jenis pemblokiran yang telah di jelaskan di atas jelas sekali bahwa pemblokiran yang dilakukan oleh PT. KAI (persero) tidak termasuk dalam 2 (dua) jenis pemblokiran tersebut.

Dalam hal ini, Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya bahwa sebelumnya Terbanding I/ Tergugat I/Penggugat Rekonvensi tidak pernah

mengajukan keberatan atas penertiban sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pembanding/ Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun pertimbangan ini tidak dikuatkan oleh Majelis Hakim dalam Konvensi atau Rekonvensi. Menurut penulis, seharusnya PT. KAI (persero) mengajukan gugatan kepada Pengadilan agar membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1225/Kebon Kelapa yang diterbitkan tanggal 15 Desember 1984 dengan luas 596 m² yang terletak di Jalan Cylon Nomor 19, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang mana gugatan tersebut diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Realisasi pembongkaran yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG

Pada Putusan tersebut Majelis Hakim memerintahkan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi PT. Hotel Pecenongan City untuk membongkar seluruh bangunan yang ada di atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, apabila tidak dilaksanakan maka PT. KAI (Persero) dapat melakukan pembongkaran apabila perlu dengan bantuan pengamanan pihak kepolisian. Namun, isi dari putusan pengadilan tersebut tidak direalisasikan dengan PT. KAI (Persero), Penulis dalam hal ini telah berkunjung ke Jl. Cylon atau objek sengketa tersebut berada, PT. Hotel Pecenongan City tersebut memang sudah tidak beroperasi lagi, tetapi bangunan PT. Hotel Pecenongan City tersebut masih tetap berdiri di atas tanah *Grondkaart* milik PT. KAI (persero).

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut;

- a. *Grondkaart* atau dalam istilah sekarang adalah Surat Ukur maka tanah yang diserahkan kepada Staats Spoorwegen atau yang saat ini biasa disebut PT. KAI (persero) adalah tanah in Beher (dalam penguasaan) jadi *grondkaart* merupakan domein Negara. Status kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PT. Hotel Pecenongan city diragukan keabsahannya oleh majelis hakim dan hal ini dibuktikan oleh perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, maka sudah jelas bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik PT. KAI (persero) karena Pembanding (PT. Hotel Pecenongan City) tidak bisa membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya,
- b. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung putusan Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG yang mengenai bahwa *grondkaart* merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan PT. Hotel Pecenongan City yang dinyatakan Perbuatan melawan hukum adalah benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Namun, menurut penulis ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan pula oleh Majelis hakim yaitu terkait Terkait tumpang tindih bukti kepemilikan hak atas tanah dan Terkait jangka waktu pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan

2. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan terhadap kedua permasalahan yang ada dalam skripsi ini, oleh karena itu saran yang dapat penulis sampaikan, sebagai berikut:

- a. Dalam hal Pendaftaran hak atas tanah, seharusnya PT. KAI (persero) mengikuti aturan yang berlaku yaitu yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA jo. Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Pasal 46 dan 86 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian untuk melakukan Pendaftaran Tanah agar tidak terjadi tumpang tindih bukti kepemilikan atas sebidang tanah, maka kepastian hukum yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 akan terwujud.
- b. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara Nomor 209/PDT/2019/PT.BDG disarankan supaya mempertimbangkan mengenai jangka waktu pemblokiran yang dilakukan oleh PT. KAI (persero), agar dapat membuat pertimbangan yang sesuai dengan fakta hukum yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jakarta Kencana, 2012
- Boedi harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, edisi revisi, cetakan ke-5. Jakarta, Universitas Trisakti, 2019
- _____, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Universitas Trisakti, 2019
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, Jakarta, Universitas Trisakti, 2017
- H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2015
- H.M. Sukardi, Metode Penelitian Pendidikan, Jakarta, Sinar Grafika Offset, 2018
- Irene Eka Sihombing, Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Jakarta, Universitas Trisakti, 2017
- I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, Hukum Agraria di Indonesia, Surabaya, Jakad Media Publishing, 2020
- Julius Sembiring, Tanah Negara, Jakarta, Kencana, 2016
- Mudakir Iskandar Syah, Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Jakarta, Bhuana Ilmu Populer, 2019
- Muhammad Ramadhan, Metode Penelitian, Jakarta, Cipta Media Nusantara, 2021
- Sunaryo Basuki, Hukum Tanah Nasional Bagian Pertama (Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah), Jakarta, Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria, Sarjana Hukum Universitas Trisakti, 2018
- Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, UI Press, 2007
- Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komperhensif, Jakarta: Kencana, 2017
- Waskito, Hadi Arnowo, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta, Kencana, 2019

Analisis *Grondkaart* Milik Pt. Kai (Persero) Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara

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

Internet (Online) :

https://id.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia