CAUSA

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

ISSN 3031-0369

Pembuktian Hak dan Penguasaan Tanah Setelah Sewa Berakhir di Stasiun Cicurug Analisis Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd

Muhamad Tigor Pardomuan Siregar, Rika Amelia, Albanna Yoga Febriansyah, Kayla Navesa, Nazwa Azizah Azhary

Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Email: tigornur117@gmail.com, rikaamelia090106@gmail.com, albannayoga@gmail.com, navesakayla@gmail.com, najwaazizhh@gmail.com

Abstrak

Berakhirnya masa sewa tanah di Stasiun Cicurug pada 27 September 2007 menimbulkan sengketa antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan PT Graha Cipta Optima mengenai pembuktian hak atas tanah dan dasar penguasaan fisik setelah sewa berakhir. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus untuk menelaah Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inventaris dan portal aset berfungsi sebagai bukti pendukung untuk menelusuri identitas bidang dan riwayat penguasaannya. Dalam perkara ini, majelis menerima Grondkaart sebagai alas hak dan menyatakan tanah seluas 7.820 m^2 sebagai milik PT Kereta Api Indonesia (Persero). Setelah sewa berakhir, kuitansi pembayaran para pengguna tempat usaha kepada PT Graha Cipta Optima tidak cukup untuk membuktikan terbentuknya sewa baru dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Majelis menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, memerintahkan pengembalian tanah, dan membebankan ganti rugi materiil sebesar Rp1.204.968.160 kepada PT Graha Cipta Optima.

Kata kunci: Grondkaart, pencatatan aset, penguasaan tanah, sewa tanah, Stasiun Cicurug

Article history

Received: November 2026

Reviewed: November 2026

Published: November 2026

Plagirism checker no 80

Copyright : author

Publish by : causa

This work is licensed under a creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license

ISSN 3031-0369

Abstract

*The expiration of a land lease at Cicurug Station on September 27, 2007, led to a dispute between PT Kereta Api Indonesia (Persero) and PT Graha Cipta Optima regarding the substantiation of land rights and the legal basis for physical possession following the lease's termination. This normative juridical study employs statutory, conceptual, and case-based approaches to examine the Cibadak District Court Decision Number 44/Pdt.G/2024/PN Cbd. The findings indicate that asset inventories and records serve as supporting evidence for tracing the identity of a land parcel and its history of possession. In this case, the panel of judges accepted the *Grondkaart* (historical land map) as a valid basis for land rights, affirming that the 7,820 m² plot belongs to PT Kereta Api Indonesia (Persero). Furthermore, the court determined that payment receipts issued by PT Graha Cipta Optima to the occupants of the business premises were insufficient to establish a new lease agreement with PT Kereta Api Indonesia (Persero). The court ruled that the defendants had committed an unlawful act, ordered the restitution of the land, and mandated that PT Graha Cipta Optima pay material damages amounting to IDR 1,204,968,160.*

Keywords: Grondkaart, asset accounting, land possession, land lease, Cicurug Station

A. Pendahuluan

Sebuah bidang tanah dapat tercatat dalam administrasi perusahaan, digunakan orang lain, dan dipersengketakan tanpa ketiga keadaan itu memberi jawaban yang sama mengenai siapa yang berhak. Pencatatan memperlihatkan posisi bidang dalam pengelolaan aset. Penggunaan fisik memperlihatkan siapa yang memanfaatkan tanah pada suatu waktu. Hak atas tanah berhubungan dengan kewenangan yang diakui hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, membedakan kewenangan negara mengatur tanah dari hak subjek hukum untuk menggunakannya.

ISSN 3031-0369

Pendaftaran tanah menyediakan data mengenai bidang dan haknya sehingga klaim dalam arsip perusahaan dapat diperiksa terhadap sistem pertanahan nasional.[1]

Landasan konstitusional pengaturan tanah terletak pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Dalam perkara aset perusahaan, ketentuan itu membantu membedakan kekuasaan negara untuk mengatur tanah dari kewenangan perseroan untuk memanfaatkan bidang tertentu. Status PT KAI sebagai persero tidak dengan sendirinya menjelaskan jenis haknya atas tanah Cicurug. Pertanyaan mengenai hak perusahaan perlu dijawab melalui riwayat bidang, dasar perolehan, dan bukti pertanahan, sedangkan pertanyaan tentang penguasaan negara berada pada tingkat kewenangan publik. Pembedaan ini menjadi titik awal untuk menilai catatan aset secara tepat.[2]

Perbedaan tersebut menjadi penting ketika perusahaan perkeretaapian mendasarkan klaimnya pada *Grondkaart*. Peta ini dapat menunjukkan letak, batas, dan tujuan penggunaan tanah pada masa pembuatannya. Namun, peta yang dapat dikenali belum tentu menjelaskan perubahan status bidang atau hubungan hukum pemegangnya sekarang. Satu bidang bisa mengalami perubahan pengelola, perubahan batas, atau pemberian hak baru. Oleh karena itu, kepastian hukum memerlukan dua pemeriksaan: apakah tanah yang disebut dalam dokumen lama adalah objek yang sama dan apakah hubungan hukum yang dijelaskan masih berlanjut.[3] Keduanya diperlukan agar informasi historis tidak keliru diperlakukan sebagai data pendaftaran yang mutakhir.[4]

Perkara Cicurug memberi contoh konkret. PT Kereta Api Indonesia (Persero), selanjutnya PT KAI, mendalilkan penguasaan atas 7.820 meter persegi tanah di emplasemen stasiun di Kabupaten Sukabumi. Perusahaan mengajukan *Grondkaart* tahun 1937, inventaris aktiva tetap tanah tahun 1990, dan portal aset tetap. PT Graha Cipta Optima, selanjutnya PT GCO, menggunakan tanah itu berdasarkan perjanjian sewa untuk pertokoan dan perdagangan. Masa sewa berakhir pada 27 September 2007, sedangkan perselisihan mengenai pengembalian tanah kemudian menjadi gugatan perdata. Susunan fakta itu memungkinkan penelitian menguji kekuatan arsip aset bersama riwayat penggunaan yang justru bermula dari kesepakatan kedua perusahaan.[5]

Pada 29 Agustus 2025, Pengadilan Negeri Cibadak mengabulkan gugatan untuk sebagian. Pengadilan mengakui *Grondkaart* sebagai alas hak penggugat, menyatakan tanah objek perkara

[1] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2, Pasal 4, dan Pasal 19.
[2] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3). UUPA, Pasal 2 ayat (1)–(3) dan Pasal 4 ayat (1).
[3] Pahlevi, Farida Sekti. "Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia." AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam 4, no. 1 (2022): 69–82, hlm. 70–73 dan 78–80. https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i1.1522
[4] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 6 dan angka 7 serta Pasal 32 ayat (1).
[5] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 5, 38–40, dan 83–88.

ISSN 3031-0369

milik penggugat, dan memerintahkan pengembalian tanah. Pengadilan juga menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi menjatuhkan ganti rugi materiil sebesar Rp1.204.968.160 hanya kepada PT GCO. Amar itu mengundang dua pertanyaan yang perlu dijawab secara terpisah. Pertama, apa yang membuat rangkaian dokumen penggugat cukup dalam perkara ini. Kedua, mengapa aktivitas usaha dan pembayaran sewa oleh pengguna tempat usaha tidak cukup untuk mempertahankan penggunaan tanah terhadap PT KAI.[6]

Penelitian terdahulu memberi pijakan untuk pertanyaan pertama. Chandra, Santi, dan Prasetyo meneliti penguasaan tanah perkeretaapian di Tanjung Mas, Semarang, yang melibatkan warga dan bukti hak yang berbeda. Mereka menekankan fungsi *Grondkaart* sebagai petunjuk dan pentingnya pendaftaran bagi kepastian hak.[7] Silvianna, melalui perkara di Kudus yang melibatkan PT KAI dan PT Pura Barutama, menempatkan *Grondkaart* dalam riwayat penguasaan tanah negara dan menelaah persoalan ketika berhadapan dengan sertipikat Hak Guna Bangunan. Kedua penelitian tersebut memberi alasan untuk menilai dokumen historis menurut objek serta bukti tandingannya, karena pertanyaan pembuktian berubah ketika pihak lawan membawa hak terdaftar.[8]

Pahlevi membahas kekuatan pembuktian *Grondkaart* dan menekankan perlunya penelusuran riwayat serta pendaftaran tanah dalam pengamanan aset.[9] Kajian Nasrul mengambil titik berangkat yang berbeda, yaitu penggunaan tanah aset perkeretaapian oleh pihak ketiga di Sumatera Barat. Ia menguraikan bentuk pemanfaatan dan kedudukan perjanjian sebagai dasar penggunaan. Membaca kedua kajian bersama menunjukkan bahwa bukti yang cukup untuk menjelaskan riwayat aset tidak menyelesaikan masalah jangka waktu pemanfaatan. Sebaliknya, kontrak yang jelas dapat menjelaskan kedudukan penyewa tanpa dengan sendirinya menentukan jenis hak perusahaan atas tanah dalam sistem pertanahan.[10]

Kajian yang lebih baru memperluas perbandingan. Huang dan rekan-rekannya mengidentifikasi ketidakakuratan peta dan lemahnya pemeliharaan batas sebagai faktor yang dapat memicu tumpang tindih klaim tanah perkeretaapian. Kajian tersebut membantu merumuskan pertanyaan tentang ketepatan objek ketika arsip lama digunakan saat ini. Artikel

[6] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 88–91 dan 95–96.

[7] Chandra, Rizky Yulia, I.G.A. Gangga Santi, dan Agung Basuki Prasetyo. "Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)." Diponegoro Law Journal 6, no. 2 (2017): 1–12, hlm. 1 dan 10–12. https://doi.org/10.14710/dlj.2017.17381

[8] Silvianna, Ana. "Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya (Analisis Kasus antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Pura Barutama Kudus Jawa Tengah)." Law, Development and Justice Review 3, no. 1 (2020): 70–83, hlm. 81–83. https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7871

[9] Farida Sekti Pahlevi, "Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia", hlm. 78–80.

[10] Nasrul, Oky. "Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga." Kanun Jurnal Ilmu Hukum 20, no. 3 (2018): 525–546, hlm. 541–545. https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11438

ISSN 3031-0369

Cicurug mengambil langkah berikutnya dengan menilai kapan bukti tentang identitas bidang perlu dihubungkan dengan bukti hubungan sewa. Kesesuaian peta dan batas memberi jawaban tentang objek, sedangkan perjanjian serta bukti pembayaran menentukan apakah pihak tertentu masih berwenang memanfaatkan objek itu.[11]

Celah kajian ini terlihat dari perbandingan dengan penelitian yang ditelaah. Penelitian terdahulu tersebut belum membahas bersama fungsi inventaris dan portal aset, penilaian *Grondkaart* oleh majelis, serta perubahan dasar penguasaan penyewa pada objek yang sama dalam perkara Cicurug. Kebaruan artikel ini terletak pada cara menghubungkan tiga pertanyaan terhadap setiap bukti: bidang mana yang diterangkan, kewenangan apa yang dibuktikan, dan pada waktu kapan kewenangan itu berlaku. Dengan cara ini, penerimaan peta untuk menjelaskan riwayat tanah tidak otomatis berubah menjadi kesimpulan bahwa daftar aset memberikan hak. Demikian pula, bukti penggunaan yang benar pada masa sewa tidak otomatis membenarkan penggunaan setelah masa itu.

Artikel ini menjawab dua rumusan masalah. Pertama, bagaimana kedudukan pencatatan tanah sebagai aset PT KAI dalam pembuktian hak atas tanah di kawasan Stasiun Cicurug? Kedua, bagaimana kedudukan hukum penguasaan fisik oleh PT GCO dalam kaitannya dengan klaim PT KAI setelah perjanjian sewa berakhir? Tujuannya adalah menjelaskan hubungan antara bukti historis, catatan aset, dan pendaftaran tanah, kemudian menilai dasar penguasaan serta akibat perdata bagi pihak yang menguasai atau menggunakan objek. Manfaat praktisnya terletak pada pemisahan langkah pembuktian hak, pengembalian objek, dan perhitungan ganti rugi. Masing-masing memerlukan fakta yang berbeda walaupun lahir dari sengketa yang sama.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk membaca UUPA, ketentuan pendaftaran tanah, aturan pengalihan bentuk perusahaan kereta api, dan ketentuan hukum perdata tentang pembuktian, sewa, serta perbuatan melawan hukum. Pendekatan konseptual digunakan untuk membedakan penguasaan yuridis, penguasaan fisik, alas hak, catatan aset, dan tanda bukti hak. Pendekatan kasus diterapkan pada naskah lengkap Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd. Objek analisis adalah pertimbangan dan amar tingkat pertama. Penelitian tidak

[11] Huang, Iervan, M. Cakra Bima, Dylan Tandi, dan Andris Pebrianto. "Overlapping Hak Atas Tanah Grondkaart Perkeretaapian Dengan Hak Atas Tanah Masyarakat." Jatiswara 40, no. 3 (2025): 308–319, hlm. 308–319. https://doi.org/10.29303/jtsw.v40i3.1268 Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53, 80, dan 87–88.

ISSN 3031-0369

menjadikan alasan putusan pada tingkat lain atau pelaksanaan eksekusi sebagai dasar penarikan temuan.

Bahan hukum primer terdiri atas peraturan dan putusan. Peraturan mengenai penyelesaian sengketa digunakan untuk membedakan mediasi yang tercatat dalam perkara dan jalur penyelesaian lain yang dibahas sebagai implikasi. Bahan hukum sekunder berupa artikel jurnal yang menjelaskan *Grondkaart*, pemanfaatan tanah aset, penguasaan fisik, dan kedudukan Hak Pengelolaan. Bahan dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dibaca menurut fungsinya. Kutipan halaman putusan menunjukkan tempat fakta atau alasan majelis dicatat, sedangkan rujukan pasal dipakai untuk menguji apakah kesimpulan dapat diperluas atau harus dibatasi. Penelitian membedakan uraian dalam surat gugatan, jawaban, keterangan saksi, daftar alat bukti, temuan pemeriksaan setempat, pertimbangan, dan amar. Dokumen P-1 sampai dengan P-22 serta dokumen para tergugat dinilai berdasarkan uraian putusan, tanpa pemeriksaan mandiri atas setiap naskah aslinya.[12]

Analisis dilakukan secara kualitatif. Mula-mula identitas objek dicocokkan di antara alat bukti yang disebut dalam putusan. Setelah itu, isi dokumen dibedakan antara yang menjelaskan riwayat, yang menunjukkan hubungan para pihak, dan yang menghasilkan akibat administratif tertentu. Terakhir, fakta tersebut diuji menurut kaidah yang relevan pada masa pembentukan hak atau perjanjian dan pada tahap penyelesaian sengketa. Peraturan yang berlaku sekarang digunakan untuk menjelaskan langkah administrasi pertanahan, tanpa dianggap mengatur secara retroaktif pembentukan kontrak tahun 2003. Artikel juga membedakan penilaian hakim dari usulan perbaikan argumentasi. Keterbatasan akses pada arsip pertanahan tidak digunakan sebagai alasan untuk menganggap data yang tidak tercantum pasti tidak ada.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Hubungan Para Pihak dan Objek Sengketa

Gugatan bertanggal 13 Desember 2024 dan didaftarkan pada 16 Desember 2024. Dalam identitas perkara, Didiek Hartantyo bertindak selaku Direktur Utama PT KAI. PT GCO adalah Tergugat I. Tergugat II sampai dengan XXVIII adalah pihak perseorangan yang digugat terkait penggunaan objek. Tanah terletak di Emplasemen Stasiun Cicurug, Jalan Siliwangi, Kelurahan dan Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi. Amar menyebut Jalan Purwasari Satu sebagai batas utara, Jalan Siliwangi sebagai batas barat, serta tanah PT KAI sebagai batas selatan dan

[12] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 5–20, 38–53, dan 79–96.

ISSN 3031-0369

timur. Luas dan batas tersebut membatasi objek yang diputus, sehingga temuan perkara tidak serta-merta mencakup seluruh tanah di sekitar stasiun.[13]

Bukti P-11 adalah perjanjian persewaan Nomor 1.000.0004/T/III/2003 yang ditandatangani pada 28 Maret 2003. Para pihak menghitung masa penggunaan sejak 28 September 2002 hingga 27 September 2007. Tanggal penandatanganan dan tanggal awal masa sewa karena itu mempunyai fungsi yang berbeda. Yang pertama menunjukkan kapan perjanjian ditandatangani, sedangkan yang kedua menjadi bagian dari perhitungan masa sewa yang dicatat hakim. Kesempatan memperpanjang paling banyak tiga kali untuk masing-masing lima tahun tidak pernah dijalankan menurut temuan pengadilan. Setelah masa yang pertama berakhir, penguasaan tidak dikembalikan sebagaimana diminta PT KAI.[14]

Sejumlah pihak perseorangan menjelaskan bahwa mereka berhubungan dengan PT GCO dan membayar kepada perusahaan itu. Ada juga pihak yang menyatakan tidak menguasai toko atau hanya bekerja di sana. Sebagian jawaban memuat permintaan untuk menyewa langsung, memperoleh waktu pengosongan, atau mendapat bantuan relokasi. Permintaan itu menunjukkan kepentingan yang berbeda dari kepentingan penyewa utama. Keterangan tersebut perlu dibaca sebagai posisi para pihak. Misalnya, permintaan menyewa langsung menjelaskan bentuk penyelesaian yang diinginkan, tetapi tidak membuktikan bahwa perjanjian baru telah terjadi. Klaim hanya bekerja di lokasi juga perlu diuji terhadap tindakan nyata, tanpa disamakan dengan kedudukan pengelola yang menerima pembayaran.[15]

Pengadilan mengupayakan mediasi yang dinyatakan tidak berhasil dalam laporan tanggal 28 Februari 2025.[16] Pada 20 Juni 2025, majelis melakukan pemeriksaan setempat. Putusan mencatat bangunan toko, ruko, area parkir, dan keadaan sebagian ruko yang kosong. Catatan pemeriksaan juga memuat keterangan kuasa tergugat mengenai beberapa pihak yang disebut bukan penguasa ruko. Pembedaan ini penting: majelis dapat mengamati keadaan bangunan secara langsung, tetapi keterangan pihak mengenai kapasitas seseorang tetap merupakan keterangan yang perlu dinilai. Pemeriksaan setempat membantu menempatkan uraian batas dan penggunaan pada lokasi yang nyata, sedangkan pembuktian status hak masih membutuhkan dokumen dan penalaran hukum.[17]

[13] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 1–5 dan 95–96.
[14] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38–39, 75–76, dan 87–88.
[15] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 21–37 dan 77–79.
[16] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 20. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 17.
[17] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53–54. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 93 ayat (1).

ISSN 3031-0369

Majelis merumuskan pokok sengketa pada kepemilikan objek dan perbuatan melawan hukum. Pengabulan gugatan untuk sebagian memperlihatkan bahwa setiap permintaan diuji sendiri. Pengakuan atas alas hak dan perintah penyerahan tanah dikabulkan. Permohonan provisi serta beberapa tuntutan tambahan tidak dikabulkan, begitu pula ganti rugi di luar yang secara khusus dijatuhkan kepada PT GCO. Dengan demikian, tidak tepat menggambarkan hasil perkara hanya sebagai kemenangan penuh penggugat. Bagi pembahasan selanjutnya, bagian terpenting dari amar adalah kaitan antara pihak yang berhak menerima pengembalian tanah, pihak yang harus menyerahkan objek, dan pihak yang menanggung ganti rugi.[18]

2. Kedudukan Pencatatan Aset PT KAI dalam Pembuktian

2.1 Dokumen aset dan hak atas tanah

Catatan aset memberikan informasi mengenai bidang yang diakui dan dikelola perusahaan. Fungsi itu berbeda dari pendaftaran tanah yang menentukan cara memperoleh dan memelihara data fisik serta data yuridis. Data fisik mencakup letak, batas, dan luas. Data yuridis menerangkan antara lain status hukum, pemegang hak, serta hak pihak lain atau beban yang terkait. Karena itu, satu entri dalam portal perusahaan dapat menunjukkan letak atau nomor inventaris tanpa menjawab jenis hak yang tercatat. Sebaliknya, data mengenai hak yang hanya menyebut nama pemegangnya belum cukup untuk menyelesaikan sengketa apabila letak bidangnya tidak cocok dengan objek yang diminta kembali.[19]

Di Cicurug, penggugat mengajukan empat dokumen yang saling terkait. P-1 adalah 5e Gewijzigde *Grondkaart* Nomor 14 Tahun 1937. P-2 adalah terjemahan peta itu dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia. P-3 adalah hasil inventarisasi aktiva tetap tanah Perusahaan Umum Kereta Api Wilayah Daerah Operasi I Jakarta posisi 31 Desember 1990. P-4 berupa portal aset tetap tanah PT KAI Daerah Operasi 1 Jakarta. P-2 membantu memahami isi P-1 dan tidak menambah dasar perolehan yang terpisah. P-3 dan P-4 menunjukkan catatan pada dua masa berbeda. Nilainya meningkat apabila keduanya dapat dihubungkan dengan bidang yang diterangkan dalam peta dan diperiksa di persidangan.[20]

Dua catatan yang konsisten tidak selalu merupakan dua bukti independen. Portal aset dapat menyalin data inventaris sebelumnya. Bila demikian, kesamaan isinya berguna untuk menunjukkan kontinuitas administrasi, tetapi pengulangan tidak memperbaiki kesalahan luas atau asal perolehan yang mungkin sudah ada pada sumber awal. Cara memeriksanya adalah

[18] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 79, 90–96.
[19] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 1, angka 6, dan angka 7 serta Pasal 3.
[20] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38 dan 80.

ISSN 3031-0369

menelusuri rujukan arsip, nomor peta, pembaruan bidang, dan dokumen yang mendasari perubahan entri. Putusan tidak merinci audit seluruh basis data perusahaan. Oleh sebab itu, artikel menilai P-3 dan P-4 sebagai bukti yang mendukung rangkaian riwayat, dengan tetap menguji kaitannya terhadap bukti lain dan menghindari anggapan bahwa jumlah dokumen menentukan kuatnya hak.[21]

Dalam pembuktian perdata, setiap dokumen sebaiknya dihubungkan dengan dalil yang hendak dibuktikan. Butarbutar menempatkan pembuktian sebagai bagian dari penemuan hukum karena fakta yang dinilai terbukti menjadi dasar pemilihan dan penerapan aturan. Dalam perkara ini, P-3 dan P-4 terutama membantu menghubungkan aset yang dicatat dengan riwayat pengelolaannya. Untuk membuktikan bahwa PT GCO masih berwenang setelah tahun 2007, kedua catatan tersebut tidak menjawab persoalannya. Dalil terakhir memerlukan bukti mengenai jangka waktu, perpanjangan, atau persetujuan pemanfaatan. Memisahkan tujuan setiap bukti membantu menghindari kesimpulan yang melampaui isi dokumen.[22]

Ada perbedaan lagi antara kesinambungan badan usaha dan kesinambungan status hak. PP Nomor 19 Tahun 1998 mengatur bahwa hak, kewajiban, dan kekayaan Perum Kereta Api pada saat pembubarannya beralih kepada Persero yang bersangkutan. Kaidah itu membantu menjelaskan mengapa PT KAI dapat mengajukan dokumen aset yang memakai nama Perum.[23] Namun, untuk menerapkannya pada satu bidang perlu dibuktikan terlebih dahulu bahwa bidang dan hubungan hukum yang diklaim termasuk dalam kekayaan atau hak yang beralih. Perubahan badan usaha menjawab siapa yang melanjutkan kedudukan badan sebelumnya. Peraturan tersebut tidak memberi dasar untuk menyimpulkan bahwa semua bidang yang muncul dalam inventaris langsung mempunyai jenis hak yang sama.[24]

Pembedaan itu juga menghindari penyamaan istilah kekayaan negara yang dipisahkan dengan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Yang pertama menjelaskan kedudukan kekayaan dalam kerangka badan usaha. Yang kedua merupakan kategori dalam hukum pertanahan dengan kriteria tersendiri. PP Nomor 18 Tahun 2021 juga mendefinisikan Hak Pengelolaan sebagai hak menguasai dari negara yang sebagian kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya. Dalam kerangka itu, pengelolaan oleh badan usaha tidak menjawab secara otomatis apakah bidangnya dibebani Hak Pengelolaan, Hak Pakai, atau hak

[21] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38–40 dan 80. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1865–1866.
[22] Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Arti Pentingnya Pembuktian dalam Proses Penemuan Hukum di Peradilan Perdata." Mimbar Hukum 22, no. 2 (2010): 347–359, hlm. 347–359. https://doi.org/10.22146/jmh.16225 KUHPerdata, Pasal 1865–1866.
[23] Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2).
[24] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38 dan 81–83.

ISSN 3031-0369

lain. Jawaban atas jenis hak harus dicari pada dasar perolehan dan dokumen pertanahan yang sesuai.[25]

2.2 Grondkaart dan pembuktian identitas bidang

Majelis menjelaskan *Grondkaart* sebagai peta yang memuat bidang tanah dan fasilitas perkeretaapian. Dalam perkara ini, peta berfungsi menautkan klaim modern dengan riwayat penguasaan yang jauh mendahului sewa. Namun, usia dokumen bukan ukuran tunggal kekuatan buktinya. Yang lebih penting adalah informasi apa yang tercatat ketika peta dibuat dan apakah bidang dalam peta dapat dicocokkan dengan objek sekarang. Pengadilan mengaitkan P-1 dengan tanah 7.820 meter persegi yang dijelaskan batasnya. Pemeriksaan setempat memberi konteks fisik bagi pencocokan itu, meskipun uraian pemeriksaan tersebut tidak sama dengan surat ukur hasil pendaftaran tanah.[26]

Pembuktian identitas bidang idealnya dapat diikuti secara bertahap. Mula-mula peta lama dibaca beserta nomor, tanggal, legenda, dan keterangan fasilitas. Sesudah itu, ukuran dan batas yang masih dapat dikenali dicocokkan dengan bidang sekarang. Jika ada perbedaan karena jalan bergeser, pemecahan bidang, atau perubahan garis batas, perlu ditentukan dokumen yang menjelaskan perubahan itu. Terakhir, hasilnya dicocokkan dengan data pertanahan. Usulan ini penting karena nama kawasan yang sama belum tentu menunjuk bidang yang persis sama. Luas dan batas dalam amar Cicurug sudah menunjukkan objek yang diputus, tetapi pengelolaan jangka panjang tetap perlu menyelaraskan identitas bidang pada dokumen perusahaan dan Kantor Pertanahan.[27]

Majelis menempatkan dokumen kolonial dalam riwayat penguasaan dan mengutip ketentuan konversi penguasaan atas tanah negara. Penalaran sejarah membantu menjelaskan mengapa dokumen perkeretaapian dapat diperhitungkan meskipun *Grondkaart* bukan jenis hak dalam UUPA. Namun, analisis harus membedakan riwayat penguasaan, hak yang mungkin timbul melalui konversi, dan status pendaftaran bidang sekarang. Pembukaan UUPA mencabut dasar kolonial yang disebut di dalamnya, termasuk pernyataan *domein* yang relevan. Karena itu, penggunaan konteks kolonial untuk membaca arsip tidak berarti menghidupkan kembali anggapan kolonial untuk menetapkan status tanah pada masa sekarang.[28]

---

[25] PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 1 angka 2 dan angka 3, Pasal 4–5, dan Pasal 7. Santoso, Urip. "Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional." Mimbar Hukum 24, no. 2 (2012): 275–288, hlm. 276–278. https://doi.org/10.22146/jmh.16130

[26] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53, 80, dan 84–85. PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 6 dan angka 17.

[27] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 14–19. PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 93.

[28] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 81–83. UUPA, diktum pencabutan dan Ketentuan-Ketentuan Konversi.

ISSN 3031-0369

Pembedaan serupa diperlukan ketika membaca ketentuan bukti hak lama. Pasal 95 PP Nomor 18 Tahun 2021 membahas bukti tertulis tanah bekas hak barat. Pasal 96 mengatur bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki perseorangan. Penentuan ketentuan yang berlaku membutuhkan identifikasi status bidang, bukan sekadar tahun pembuatan surat. Dokumen yang berasal dari masa kolonial tidak otomatis merupakan bukti *eigendom*, sebagaimana peta tanah yang berada dalam penguasaan suatu instansi belum tentu merupakan surat pemberian hak. Artikel ini karena itu tidak menetapkan jalur administrasi bidang Cicurug hanya berdasarkan umur *Grondkaart*. Yang dapat ditegaskan adalah perlunya menilai jenis dan asal penguasaan sebelum menentukan dasar pendaftarannya.[29]

Perkara lain membantu menunjukkan batas perbandingan. Kajian Tanjung Mas membahas penguasaan warga dan keberadaan sertipikat pada sebagian bidang, sedangkan kajian Kudus menelaah perselisihan yang melibatkan HGB. Dalam perkara Cicurug, inti pembelaan pengguna tempat usaha yang dibahas majelis terkait hubungan sewa dengan PT GCO. Karena bukti lawan dan pertanyaannya berbeda, penerimaan *Grondkaart* dalam perkara Cicurug tidak dapat dijadikan kesimpulan bahwa peta selalu mengungguli sertipikat pihak lain. Jika ada hak terdaftar yang tumpang tindih, penelitian harus memeriksa dasar penerbitan, identitas bidang, dan posisi pemegang hak itu. Perbandingan memperlihatkan pentingnya konfigurasi bukti, tanpa menjadikan hasil perkara lain sebagai jawaban untuk objek yang berbeda.[30]

Intansari dan Sihombing juga mengkaji sengketa di Kebon Kelapa yang melibatkan sertipikat HGB pada bidang yang diklaim sebagai tanah aset perkeretaapian. Mereka menghubungkan status penguasaan historis dengan kebutuhan konversi dan pendaftaran. Perbandingan itu relevan untuk menunjukkan bahwa persoalan pembuktian akan berbeda apabila pihak lawan membawa sertipikat. Pada Cicurug, alat bukti yang diperiksa untuk menjelaskan dasar penggunaan para pedagang terutama berupa kuitansi kepada PT GCO. Kuitansi tersebut mempunyai fungsi pembuktian yang berbeda dari sertipikat HGB. Dengan demikian, putusan Cicurug tidak menjawab bagaimana hasilnya apabila lawan mengajukan hak terdaftar atas bidang yang sama.[31]

[29] PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 95–96. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 81–82.

[30] Chandra, Santi, dan Prasetyo, "Kekuatan Hukum Grondkaart", hlm. 1 dan 10–12. Ana Silvianna, "Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya", hlm. 81–83. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 77–80 dan 88.

[31] Intansari, Virgia, dan Irene Eka Sihombing. "Analisis Grondkaart Milik PT. KAI (Persero) sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah." Reformasi Hukum Trisakti 3, no. 4 (2021), pembahasan mengenai status tanah dan pertimbangan hakim dalam perkara Kebon Kelapa. https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/refor/article/view/13606 Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 87–89.

ISSN 3031-0369

2.3 Kekuatan akta dan batas yang dibuktikan

Majelis mengualifikasikan P-1 sebagai akta autentik dengan merujuk Pasal 1868 KUHPerdata dan Pasal 165 HIR. Putusan mengaitkan penilaian itu dengan riwayat pembentukan *Grondkaart* dan pejabat pembuatnya. Secara normatif, Pasal 1868 mengaitkan autentisitas dengan bentuk yang ditentukan hukum dan kewenangan pejabat yang membuat atau menerima akta. Karena itu, jika argumen serupa digunakan pada peta lain, perlu ditunjukkan aturan pembentukannya, pejabat yang bertindak, dan dasar kewenangannya pada waktu serta tempat yang relevan. Kesamaan nama dokumen tidak cukup. Pendekatan ini tetap menghormati penilaian majelis terhadap P-1 sekaligus mencegah kategorinya diterapkan pada semua salinan peta kolonial.[32]

Kekuatan pembuktian akta juga harus dipisahkan dari jangkauan informasi di dalamnya. Pasal 1870 KUHPerdata mengatur kekuatan akta autentik bagi pihak-pihak yang terkait sebagaimana disebut dalam ketentuan tersebut. Pasal 1871 membedakan isi yang berkaitan langsung dengan pokok akta dari keterangan yang sekadar berupa penuturan. Dalam perkara ini, suatu peta dapat memberi bukti mengenai objek yang digambar dan fungsi yang direkam. Namun, peristiwa sesudah peta dibuat, seperti perubahan badan usaha, penggunaan berdasarkan sewa, atau perubahan data pendaftaran, memerlukan bukti tambahan. Penilaian akta sebagai autentik tidak membuat seluruh peristiwa setelah tahun 1937 menjadi terbukti dari peta itu sendiri.[33]

Putusan juga memberi informasi yang sering hilang ketika perkara hanya diringkas dari amar. Dalam daftar bukti, majelis mencatat bahwa sebagian fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya. P-4 dan P-11 termasuk yang dicatat sebagai fotokopi dari fotokopi atau hasil cetak tanpa diperlihatkan aslinya. Keduanya tidak perlu disebut seolah-olah seluruhnya mempunyai kualitas yang sama dengan P-1 yang tidak masuk dalam daftar pengecualian itu. Di sisi lain, perjanjian juga diterangkan oleh saksi dan hubungan pemanfaatan dari PT GCO disebut dalam jawaban sebagian tergugat. Arti P-11 dalam penalaran perkara karena itu perlu dibaca bersama kesesuaian substansi antarbukti, tanpa menganggap kekurangan verifikasi salinan tidak relevan.[34]

Kajian Sari mengenai fotokopi tanpa pembanding asli memberi dasar tambahan untuk menilai perbedaan tersebut. Dalam perkara yang ditelitinya, fotokopi dapat diperhitungkan

[32] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 80–84. KUHPerdata, Pasal 1868. Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Staatsblad 1941 Nomor 44, Pasal 165.
[33] KUHPerdata, Pasal 1870–1871. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 83–85.
[34] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38–41 dan 77–78. KUHPerdata, Pasal 1888.

ISSN 3031-0369

ketika bukti lain menguatkan isinya, misalnya pengakuan pihak lawan atau keterangan saksi. Dalam perkara Cicurug, hal itu membuat hubungan antara P-11, keterangan saksi, dan jawaban sebagian tergugat penting untuk diperiksa. Ketiganya dapat saling menguatkan mengenai keberadaan hubungan sewa. Namun, penerimaan bukti tentang keberadaan sewa tidak otomatis membuktikan setiap klausul yang dipersoalkan. Apabila suatu perhitungan atau kewenangan menyewakan kembali bergantung pada klausul tertentu, isi klausul itu perlu didukung bukti yang sesuai.[35]

Pada bagian penilaian *Grondkaart*, putusan juga menyebut beberapa nomor putusan Mahkamah Agung. Penulisan nomor yang berkaitan dengan angka 1262 muncul dengan tahun yang berbeda dalam pertimbangan. Artikel tidak menggunakan rujukan tersebut sebagai dasar untuk menyatakan isi putusan Mahkamah Agung secara mandiri. Yang dapat dipastikan dari naskah yang diperiksa adalah bahwa majelis tingkat pertama merujuk praktik peradilan untuk memperkuat penerimaan P-1. Untuk menguji apakah putusan lain benar-benar sebanding, peneliti masih harus membaca naskahnya, mengenali objek dan pihak, lalu memeriksa alasan yang menentukan hasil. Kehati-hatian ini mencegah sitasi dalam pertimbangan berubah menjadi pernyataan umum yang tidak diuji.[36]

2.4 Arti amar dan tindak lanjut pendaftaran

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberi sertipikat kekuatan pembuktian atas data fisik dan yuridis sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Ketentuan itu menerangkan hubungan sertipikat dengan sumber data resmi, sehingga sifatnya berbeda dari inventaris internal atau peta historis. Pada Cicurug, majelis mengakui *Grondkaart* sebagai alas hak dan menyatakan objek milik penggugat. Kedua rumusan tersebut harus dibaca sebagaimana tertulis dalam amar. Pengakuan itu tidak menerbitkan sertipikat baru dan tidak menyatakan pemberian Hak Milik sebagai kategori hak menurut UUPA. Kata milik dalam amar menjawab klaim yang diperiksa, sedangkan jenis hak dalam administrasi pertanahan membutuhkan dasar dan pencatatan yang sesuai.[37]

Kekuatan sertipikat pun perlu ditempatkan dalam kerangka yang tepat. Kesesuaian dengan surat ukur dan buku tanah membuatnya menjadi alat bukti yang kuat. Ketentuan lima tahun dalam Pasal 32 ayat (2) berlaku apabila syaratnya terpenuhi, antara lain sertipikat diterbitkan

[35] Sari, Devina Puspita. "Kekuatan Pembuktian Fotokopi Surat yang Tidak Dapat Dicocokkan dengan Aslinya dalam Perkara Perdata." Undang: Jurnal Hukum 2, no. 2 (2019): 323–352, hlm. 323–352. https://doi.org/10.22437/ujh.2.2.323-352 Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38–41 dan 77–78.

[36] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 80–81.

[37] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 31–32. UUPA, Pasal 16, Pasal 20–21. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 95–96.

ISSN 3031-0369

secara sah, pemegang memperoleh tanah dengan iktikad baik dan menguasainya secara nyata, serta tidak ada keberatan tertulis atau gugatan dalam jangka waktu yang ditentukan. Ketentuan itu membahas perlindungan pemegang sertipikat dalam keadaan tertentu. Ia tidak mengatur masa tunggu yang membuat *Grondkaart* atau daftar inventaris menjadi sertipikat. Dalam Cicurug, pengujian yang diperlukan adalah membaca kekuatan peta dan bukti pendukung dalam sengketa konkret. Menerapkan tenggang lima tahun pada pencatatan aset tanpa menguji adanya sertipikat dan syarat lainnya justru mencampurkan dua lembaga pembuktian yang berbeda.[38]

Perbedaan ini mempunyai akibat praktis. Apabila bidang sudah terdaftar dan putusan berkekuatan hukum tetap mengubah data yang relevan, Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur pemberitahuan atau permohonan pencatatan perubahan berdasarkan salinan resmi. Apabila bidang belum terdaftar, perlu ditentukan syarat pendaftaran pertama kali menurut status objek dan dasar perolehannya. Kedua jalur tersebut tidak dapat disatukan menjadi anggapan bahwa kemenangan di pengadilan otomatis mengubah daftar tanah. Putusan dapat memberikan dasar yang relevan bagi tindakan pertanahan, tetapi lembaga yang berwenang tetap harus memastikan jenis tindakan, identitas bidang, dan dokumen yang dipersyaratkan. Pembahasan ini tidak mengasumsikan mana dari kedua keadaan itu yang berlaku pada seluruh objek Cicurug.[39]

Wahanisa dan rekan-rekannya membahas penerbitan Hak Pengelolaan atas tanah yang berasal dari *Grondkaart* di Lenteng Agung. Kajian tersebut memperlihatkan pentingnya menghubungkan peta lama dengan mekanisme pemberian dan pendaftaran hak dalam sistem nasional. Relevansinya untuk Cicurug terletak pada langkah pemeriksaan yang diperlukan, bukan pada penetapan bahwa jenis hak kedua bidang sama. Jika perusahaan hendak menata data tanah Cicurug, dasar permohonan perlu mengikuti status tanah dan bukti yang tersedia untuk bidang tersebut. Karena amar tidak menetapkan pemberian Hak Pengelolaan, hasil kajian Lenteng Agung dapat membantu merumuskan langkah penelitian administratif, tetapi tidak menggantikan pemeriksaan atas objek Cicurug.[40]

Temuan untuk rumusan masalah pertama adalah bahwa pencatatan aset mempunyai nilai sebagai bukti tertulis administratif ketika dapat dihubungkan dengan sumbernya. Dalam

[38] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) beserta penjelasannya.
[39] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 13, Pasal 23–25, dan Pasal 55.
[40] Wahanisa, Rofi, Akhmad Darajati Setiawan, Alwaahab Agirda Nugraha Effendi, dan Septhian Eka Adiyatma. "Penerbitan Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Berasal dari Tanah Grondkaart di Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan." Bina Hukum Lingkungan 8, no. 3 (2024): 207–217, hlm. 207–217. https://doi.org/10.24970/bhl.v8i3.265 PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 4–5 dan Pasal 10–11.

ISSN 3031-0369

Cicurug, peta dan terjemahannya menjelaskan dasar historis, inventaris dan portal menunjukkan kontinuitas catatan, dokumen perubahan bentuk badan usaha menjelaskan pergantian pengelola, dan perjanjian memperlihatkan penguasaan yang dijalankan melalui sewa. Tiap bukti mengisi pertanyaan yang berbeda. Pengadilan menerima klaim penggugat melalui rangkaian itu. Untuk penelitian pertanahan, kesimpulan yang paling terukur ialah mengakui arti pencatatan dalam pembuktian perkara sambil menahan kesimpulan mengenai jenis hak dan keadaan data pendaftaran yang tidak ditetapkan oleh amar.[41]

3. Kedudukan Penguasaan Fisik PT GCO Setelah Sewa Berakhir

3.1 Batas kewenangan selama dan setelah sewa

Penguasaan fisik PT GCO sejak awal mempunyai dasar yang dapat diidentifikasi. Perjanjian memberi perusahaan kenikmatan atas tanah untuk pertokoan dan usaha perdagangan selama waktu tertentu. Pasal 1548 KUHPerdata menempatkan pemberian kenikmatan, waktu, dan harga sebagai unsur hubungan sewa. Dalam hubungan demikian, pihak yang menyewakan dapat tetap memegang dasar penguasaan yuridis, sementara penyewa menjalankan penggunaan nyata sesuai kontrak. Istilah penguasaan yuridis di sini menjelaskan sumber kewenangan, sehingga tidak setiap orang yang mempunyai hubungan hukum terhadap tanah harus disebut pemegang hak atas tanah dalam arti UUPA. Hak penyewa untuk memakai objek merupakan kewenangan yang terbatas menurut perjanjian.[42]

Selama masa perjanjian, PT GCO dapat menggunakan tanah sesuai peruntukan dan syarat yang disepakati. Apabila penyewa membuat bangunan atau menerima pembayaran dari pengguna tempat usaha, perlu diperiksa apakah perbuatan tersebut masuk lingkup izin yang diberikan. Tujuan penggunaan sebagai pertokoan tidak otomatis menjawab apakah setiap cara penyewaan kembali telah disetujui. Pasal 1559 KUHPerdata memberi kerangka untuk memeriksa wewenang menyewakan kembali atau mengalihkan sewa. Dalam perkara Cicurug, titik yang menentukan pada tahap setelah tahun 2007 adalah apakah PT GCO masih memiliki kewenangan yang dapat diteruskan kepada pihak lain. Artikel ini tidak menyimpulkan bahwa setiap hubungan penggunaan tempat usaha selama masa sewa semula pasti sah atau tidak sah, sebab kesimpulan tersebut membutuhkan pembacaan klausul dan tindakan yang spesifik.[43]

---

[41] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 80–85 dan 95. PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 23 dan Pasal 32 ayat (1).

[42] KUHPerdata, Pasal 1548. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 angka 2. Zefanya, Audry, dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah." Jurnal USM Law Review 5, no. 2 (2022): 441–454, hlm. 444–445. https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878

[43] KUHPerdata, Pasal 1338 dan Pasal 1559. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 83–84 dan 87–88.

ISSN 3031-0369

Jangka waktu kontrak menjadi batas pertama. Menurut Pasal 1570 KUHPerdata, sewa tertulis berakhir ketika waktu yang ditetapkan lewat tanpa diperlukan pemberitahuan penghentian. Kemungkinan memperpanjang dalam P-11 merupakan kesempatan untuk meneruskan hubungan hukum dengan memenuhi ketentuan yang berlaku bagi perpanjangan. Majelis menemukan bahwa perpanjangan tidak pernah dilakukan. Dari temuan itu, lima tahun yang disepakati semula tidak dapat dijumlahkan begitu saja dengan tiga kali kemungkinan perpanjangan. Dengan demikian, 27 September 2007 menjadi tanggal akhir sewa tertulis dalam analisis ini. Sejak tanggal berikutnya, PT GCO perlu menunjukkan dasar lain bila hendak mempertahankan penggunaan tanah.[44]

Batas tersebut juga berhubungan dengan kewajiban mengembalikan objek. Uraian putusan mencatat dalil PT KAI yang merujuk Pasal 5 ayat (1) huruf f perjanjian mengenai hak menerima tanah kembali ketika perjanjian berakhir dan tidak diperpanjang. Dalil tersebut menunjukkan bagaimana penggugat menghubungkan permintaannya dengan kontrak. Pengadilan kemudian memerintahkan pengembalian melalui amar perkara perbuatan melawan hukum. Penting untuk membedakan keduanya: klausul menjelaskan kewajiban antara pihak yang membuat kontrak, sedangkan perintah penyerahan dalam amar menentukan akibat perkara terhadap pihak dan objek yang dicakup. Dengan demikian, isi klausul tidak perlu dianggap langsung mengikat semua pengguna yang tidak menandatangani perjanjian induk.[45]

3.2 Kemungkinan sewa baru dan arti pembayaran kepada PT GCO

Berakhirnya kontrak tertulis tidak menutup kemungkinan lahirnya hubungan lain. Pasal 1573 KUHPerdata mengatur sewa baru apabila penyewa tetap menguasai barang setelah sewa tertulis berakhir dan pihak yang menyewakan membiarkan penguasaan itu. Akibatnya tunduk pada ketentuan mengenai sewa lisan. Pasal 1572 juga membatasi dalil pembaruan diam-diam apabila sudah ada pemberitahuan penghentian sebagaimana dimaksud ketentuan tersebut. Karena itu, pertanyaan hukumnya tidak selesai dengan memeriksa apakah ada dokumen perpanjangan. Perlu diperiksa juga tindakan kedua pihak, misalnya komunikasi setelah kontrak habis, penerimaan pembayaran, atau pengakuan atas penggunaan yang berlanjut. Penerimaan pembayaran adalah salah satu petunjuk yang dapat diperiksa, bukan syarat tunggal yang disebut dalam Pasal 1573.[46]

[44] KUHPerdata, Pasal 1570. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 87–88.
[45] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 75–76, 89, dan 95–96. KUHPerdata, Pasal 1338 dan Pasal 1340.
[46] KUHPerdata, Pasal 1571–1573.

ISSN 3031-0369

Ada kemungkinan pihak yang terus menempati suatu bidang menganggap bahwa ketiadaan tindakan pemulihan selama bertahun-tahun menunjukkan izin. Dalil tersebut perlu diperiksa berdasarkan keadaan yang dapat dibuktikan. Lamanya penguasaan adalah fakta tentang waktu, tetapi makna pembiaran perlu ditautkan pada pengetahuan dan tindakan pihak yang menyewakan. Tidak adanya penerimaan sewa, perbedaan penerima pembayaran, dan adanya permintaan pengosongan dapat menjadi bahan untuk menilai makna tindakan tersebut. Sebaliknya, surat keberatan yang baru muncul jauh setelah tanggal berakhirnya sewa tidak sendirian menerangkan seluruh perilaku para pihak sejak awal periode. Pembacaan yang cermat karena itu tidak mengubah bukti tahun 2024 menjadi kesimpulan otomatis tentang setiap tahun sejak 2007.[47]

Dalam perkara Cicurug, putusan mencatat surat pemberitahuan pengosongan yang ditujukan kepada PT GCO pada 10 Oktober 2024 beserta dokumen pengiriman. Daftar bukti juga mencatat pemberitahuan kepada salah satu tergugat perseorangan. Fungsi dokumen itu berbeda dari pemberitahuan yang mungkin menjadi syarat menurut jenis sewa tertentu. Sewa tertulis telah mempunyai waktu berakhirnya sendiri. Surat tahun 2024 lebih relevan untuk menunjukkan sikap PT KAI pada saat menjelang gugatan, sedangkan pembuktian penerimaannya tetap harus dibaca menurut kualitas dokumen yang dicatat. Dengan demikian, adanya surat tersebut tidak menjadi alasan untuk menganggap semua pengguna menerima pemberitahuan yang sama atau mengetahui berakhirnya kontrak sejak tahun 2007.[48]

Kuitansi T-1 sampai dengan T-8b menjadi penting karena mengarahkan penilaian kepada hubungan pembayaran yang sebenarnya. Majelis menilai bukti itu menunjukkan pembayaran kepada PT GCO, bukan kepada PT KAI. Bagi pengguna tempat usaha, kuitansi dapat menjelaskan alasan mereka menempati lokasi dan pihak yang menerima uang. Bagi PT KAI, kuitansi tersebut tidak membuktikan bahwa perusahaan menerima pembayaran atau menyetujui sewa baru. Satu dokumen dapat mendukung satu dalil tetapi tidak mendukung dalil lain. Dalam hal ini, pembayaran menjelaskan hubungan pengguna dengan pengelola tempat usaha, sedangkan pembaruan kontrak induk membutuhkan dasar yang menghubungkan penyewa utama dengan PT KAI.[49]

Dengan membaca norma dan fakta tersebut bersama, alasan untuk menolak penguasaan yang berlanjut menjadi lebih jelas. Majelis mencatat ketiadaan perpanjangan dan ketiadaan penerimaan hasil sewa oleh PT KAI sejak tahun 2007. Pengadilan juga mengidentifikasi siapa

[47] KUHPerdata, Pasal 1572–1573. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 39–41 dan 87–88.
[48] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 39–40. KUHPerdata, Pasal 1570 dan Pasal 1572.
[49] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 77–78 dan 88. KUHPerdata, Pasal 1340 dan Pasal 1573.

ISSN 3031-0369

yang menerima pembayaran para pengguna. Analisis berdasarkan Pasal 1573 merupakan pengujian terhadap temuan tersebut, bukan pernyataan bahwa majelis secara eksplisit menjadikan pasal itu sebagai dasar putusannya. Dari bahan yang diperiksa, tidak tampak fakta yang cukup untuk menetapkan sewa baru antara PT KAI dan PT GCO. Kesimpulan itu terbatas pada pembuktian dalam perkara ini, sehingga tetap membuka ruang penilaian berbeda jika perkara lain memuat penerimaan pembayaran atau tindakan yang menunjukkan persetujuan.[50]

3.3 Penguasaan lama dan kedudukan pengguna tempat usaha

Lamanya penggunaan bidang tidak serta-merta melahirkan hak atas tanah. Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberi jalan pembuktian hak lama dalam pendaftaran apabila alat bukti yang disyaratkan tidak tersedia atau tidak lengkap. Ketentuan itu memperhatikan penguasaan fisik selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut, penguasaan terbuka dengan iktikad baik sebagai pihak yang berhak, kesaksian yang dapat dipercaya, dan ketiadaan keberatan sebagaimana ditentukan dalam pasal tersebut. Angka dua puluh tahun tidak berdiri sendiri dan tidak memberi cara otomatis memperoleh hak dari setiap pendudukan. Ada perbedaan mendasar antara menggunakan tanah atas dasar sewa dengan menguasai tanah dalam kedudukan sebagai pihak yang mendalilkan hak lama atas bidang tersebut.[51]

Penerapannya pada Cicurug perlu menelusuri asal penguasaan, bukan sekadar menambah seluruh tahun penggunaan. Masa ketika PT GCO menggunakan tanah menurut P-11 menunjukkan penguasaan sebagai penyewa. Masa berikutnya menunjukkan keberlanjutan penggunaan fisik yang diperselisihkan. Kedua masa itu tidak otomatis dapat dihitung sebagai satu rangkaian penguasaan atas nama sendiri untuk membuktikan hak lama. Jika ada dalil tentang dasar lain, pihak yang mengajukannya perlu menunjukkan sejak kapan dasar tersebut lahir, apa sumber kewenangannya, dan terhadap bagian tanah mana dalilnya berlaku. Putusan tidak mencatat penerimaan dasar hak lain yang membenarkan penguasaan PT GCO terhadap PT KAI setelah masa sewa.[52]

Pengguna tempat usaha juga tidak dapat dinilai sebagai satu kelompok yang seragam untuk semua akibat hukum. Orang yang menyewa kios dan menentukan penggunaan sehari-hari mungkin mempunyai hubungan faktual dengan objek yang berbeda dari pekerja yang hanya menjalankan tugas. Pengelola yang menerima uang sewa memiliki peran berbeda lagi. Pemeriksaan setempat mencatat keterangan tentang beberapa tergugat yang disebut tidak

[50] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 87–89. KUHPerdata, Pasal 1573.
[51] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat (2), Penjelasan Pasal 24 ayat (2), dan Pasal 25. Zefanya dan Lukman, "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah", hlm. 444–448.
[52] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 83–89. KUHPerdata, Pasal 1865.

ISSN 3031-0369

menguasai ruko atau hanya bekerja. Dalam membaca amar yang menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, catatan tersebut tidak dapat digunakan untuk mengubah hasil putusan. Namun, secara analitis catatan itu memperlihatkan perlunya pertimbangan yang lebih rinci tentang siapa yang menguasai, apa perbuatannya, dan akibat apa yang secara wajar dapat dibebankan kepadanya.[53]

Kewajiban mengembalikan objek perlu dibedakan dari kemungkinan sengketa di antara PT GCO dan pengguna tempat usaha. Pasal 1340 KUHPerdata membatasi akibat perjanjian pada pihak yang membuatnya menurut ketentuan tersebut. Apabila pengguna telah membayar untuk jangka tertentu tetapi tidak dapat menikmati tempat usaha karena dasar pengelolaan PT GCO berakhir, kuitansi dan perjanjiannya dapat relevan untuk memeriksa hubungan mereka dengan PT GCO. Kemungkinan ini tidak berarti majelis sudah menetapkan hak pengembalian uang, ganti rugi, atau kompensasi bagi pengguna. Pemeriksaan lanjutan akan memerlukan perjanjian yang berlaku, pihak yang menerima pembayaran, periode penggunaan yang dijanjikan, dan keadaan ketika pembayaran dilakukan.[54]

Demikian pula, keberadaan ruko tidak menyelesaikan status tanah. Pemeriksaan fisik menunjukkan adanya bangunan dan kegiatan niaga. Namun, bukti yang cukup untuk menunjukkan penguasaan bangunan belum tentu membuktikan hak atas seluruh bidang di bawahnya. Sebaliknya, kewenangan menerima penyerahan tanah tidak otomatis menjelaskan setiap hubungan pembiayaan, pemesanan, atau penggunaan bangunan antarpihak. Amar perkara Cicurug memerintahkan penyerahan tanah dalam keadaan semula, kosong dan bersih. Artikel membaca perintah tersebut sesuai objeknya dan tidak memperluasnya menjadi penetapan umum atas semua hubungan kontraktual terkait bangunan. Pembedaan tanah, bangunan, dan perjanjian mencegah satu jenis bukti digunakan untuk menjawab persoalan yang berbeda.[55]

3.4 Perbuatan melawan hukum dan pengukuran kerugian

Majelis memeriksa gugatan melalui Pasal 1365 KUHPerdata. Secara analitis, perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat harus diperiksa secara terpisah. Putusan menguraikan beberapa ukuran alternatif untuk menentukan sifat melawan hukum, termasuk pelanggaran hak pihak lain dan pelanggaran kewajiban hukum. Sifat alternatif berlaku pada ukuran untuk menilai sifat melawan hukum itu sendiri. Ia tidak berarti bahwa satu

[53] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53, 77–79, dan 95–96.
[54] KUHPerdata, Pasal 1338, Pasal 1340, dan Pasal 1865. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 88 dan 90–91.
[55] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53, 78, 88, dan 95–96. UUPA, Pasal 4 dan Pasal 35.

ISSN 3031-0369

pelanggaran sudah membuktikan kerugian dan kesalahan sekaligus. Dalam perkara Cicurug, majelis menautkan penguasaan tanpa dasar yang dapat dipertahankan dengan hilangnya kesempatan PT KAI untuk menikmati dan menguasai objek yang dinyatakan miliknya.[56]

Asal sengketa dari kontrak juga tidak mengharuskan seluruh perbuatan dinilai dengan dasar yang sama. Jika yang dipersoalkan adalah pelaksanaan kewajiban yang lahir dari perjanjian, analisis dapat menempatkannya sebagai persoalan wanprestasi dan menilai syaratnya. Jika perbuatan yang dipersoalkan adalah melanjutkan penguasaan yang melanggar hak pihak lain setelah dasar penggunaan berakhir, Pasal 1365 dapat menjadi dasar yang dinilai sesuai fakta. Ada kebutuhan untuk memperjelas perbuatan mana yang dituduhkan, periode terjadinya, dan kepentingan yang dilanggar. Dalam perkara ini, pengadilan menerima gugatan perbuatan melawan hukum dan memeriksa penguasaan yang tetap berlangsung. Karena itu, penilaian tidak cukup dirumuskan sebagai kegagalan membayar harga sewa dalam suatu kontrak yang masih aktif.[57]

Lumban Gaol memberi contoh pembanding mengenai penggunaan objek sewa rumah setelah jangka waktunya berakhir. Perkara yang dikajinya melibatkan permintaan pengosongan dan penilaian pengadilan terhadap kelanjutan penghunian. Persamaannya dengan Cicurug terletak pada perbedaan antara izin memakai objek selama kontrak dan dasar untuk tetap memakai objek setelah kontrak habis. Perbedaannya, perkara Cicurug juga melibatkan pembuktian riwayat tanah perkeretaapian dan hubungan antara penyewa utama dengan banyak pengguna tempat usaha. Kajian pembanding tersebut mendukung pemisahan analisis antara dasar sewa, perbuatan setelah sewa berakhir, dan akibat yang dapat dibebankan pada masing-masing pihak.[58]

Mengenai kesalahan dan kaitannya dengan tiap pelaku, penyewa utama berada pada posisi yang berbeda dari pengguna tempat usaha. Sebagai pihak dalam P-11, PT GCO berhubungan langsung dengan jangka waktu dan tata cara perpanjangan yang tercantum dalam kontrak. Putusan juga menghubungkannya dengan penerimaan pembayaran dari pengguna lokasi. Untuk pihak perseorangan, pengetahuan tentang akhir kontrak induk dan kemampuan menyerahkan suatu bagian tanah tidak selalu sama. Karena itu, idealnya penilaian tanggung jawab pribadi menjelaskan pihak mana melakukan penguasaan apa dan bagaimana perbuatannya berkaitan

[56] KUHPerdata, Pasal 1365. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 85–89.
[57] KUHPerdata, Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1365. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 85–90.
[58] Lumban Gaol, Selamat. "Penguasaan dan Penghunian Fisik atas Objek Sewa Menyewa oleh Penyewa yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt)." Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 8, no. 1 (2017), pembahasan perkara penghunian setelah sewa berakhir. https://doi.org/10.35968/jh.v8i1.139 Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 85–91.

ISSN 3031-0369

dengan kerugian tertentu. Kritik ini tidak menghapus pernyataan dalam amar. Ia menjelaskan mengapa hasil mengenai penyerahan objek dapat berbeda dari hasil mengenai kewajiban membayar sejumlah uang.[59]

Perhitungan yang diterima majelis menggunakan periode 28 September 2007 sampai dengan 27 September 2024, yaitu tujuh belas tahun. Dalam tabel gugatan, tarif tahunan yang digunakan adalah Rp70.880.480. Angka tersebut konsisten secara aritmetis dengan 8 persen dari perkalian luas 7.820 meter persegi dan NJOP Rp103.000 per meter persegi, kemudian ditambah 10 persen sebagaimana tercantum pada tabel.[60] Perkalian tarif tahunan dengan tujuh belas menghasilkan Rp1.204.968.160, sesuai amar. Uraian ini merekonstruksi angka dari gugatan dan putusan, bukan menetapkan tarif atau pajak yang semestinya berlaku pada setiap tahun. Angka itu perlu dibedakan pula dari taksiran nilai sewa yang disebut seorang saksi dalam keterangannya.[61]

Majelis menyebut pendekatan itu sebagai perhitungan tunggakan sewa, tetapi amar menjatuhkannya sebagai ganti rugi materiil dalam gugatan perbuatan melawan hukum. Perbedaan istilah tersebut perlu dijelaskan. Perjanjian lama dapat digunakan sebagai tolok ukur nilai manfaat yang hilang, terutama karena ia menghubungkan pihak dan objek yang sama. Penggunaan rumus tersebut sebagai ukuran tidak dengan sendirinya membuktikan kontrak baru. Dari sudut pembuktian, masih ada ruang untuk menguji alasan memilih nilai yang sama sepanjang tujuh belas tahun, hubungan dengan bagian tanah yang sungguh tidak dapat dimanfaatkan, serta dasar penggunaan komponen tertentu dalam perhitungan. Uji ini menyangkut kecukupan alasan dan hubungan sebab akibat. Ia tidak mengubah jumlah yang diputus dan tidak menyatakan bahwa pengadilan telah menerima penilaian harga pasar independen.[62]

Tuntutan materiil terhadap para pengguna tempat usaha tidak dikabulkan. Majelis menerangkan bahwa nilai kerugian terkait pihak-pihak tersebut tidak terbukti secara nyata menurut bahan yang diperiksa. Tuntutan kerugian immateriil juga ditolak karena rinciannya tidak memadai untuk dinilai. Perbedaan hasil ini menegaskan bahwa pembuktian perbuatan tidak selalu berakhir pada pengabulan setiap komponen ganti rugi. Perintah menyerahkan tanah memulihkan penguasaan objek. Ganti rugi materiil yang diterima dibebankan kepada PT GCO. Biaya perkara Rp3.680.250 dibebankan secara tanggung renteng kepada para tergugat.

[59] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53, 77–78, dan 87–91. KUHPerdata, Pasal 1365 dan Pasal 1865.
[60] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 11–13.
[61] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 40, 90–91, dan 96.
[62] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 11–13 dan 90–91. KUHPerdata, Pasal 1365 dan Pasal 1865.

ISSN 3031-0369

Menggabungkan tiga akibat ini ke dalam satu kalimat tentang seluruh tergugat menanggung semua kerugian akan mengubah isi amar.[63]

4. Implikasi untuk Pembuktian dan Pemanfaatan Tanah

Perkara ini memperlihatkan manfaat memeriksa identitas bidang, asal kewenangan, dan masa berlakunya untuk setiap klaim. Pada tahap identitas, pertanyaan utamanya ialah apakah peta, inventaris, kontrak, dan keadaan lapangan merujuk tanah yang sama. Pada tahap asal kewenangan, perlu dibedakan penunjukan tanah perkeretaapian, pengalihan kedudukan badan usaha, data pendaftaran, serta izin penggunaan dari kontrak. Pada tahap waktu, perlu dicatat kapan masing-masing dokumen berlaku dan peristiwa apa yang mungkin mengubahnya. Urutan ini membuat pertimbangan bukti dapat diperiksa ulang. Misalnya, kesesuaian batas dalam P-1 membantu menjawab objek, tetapi tanggal berakhirnya P-11 menjawab persoalan berbeda mengenai kewenangan penyewa.[64]

Bagi pengelola tanah perkeretaapian, manfaat pendekatan ini terletak pada pengarsipan yang menghubungkan setiap entri aset dengan dokumen pendukung. Arsip dapat memuat peta historis, hasil pencocokan batas, dasar perubahan badan usaha, dokumen hak jika tersedia, dan riwayat pemanfaatan. Jika salah satu unsur belum tersedia, kekurangannya dapat dicatat dan ditindaklanjuti sesuai status bidang. Dengan cara itu, staf yang mengurus perjanjian dapat melihat bidang mana yang benar-benar menjadi objek dan siapa yang dapat mengizinkan penggunaannya. Kerja administrasi tersebut juga membantu menghindari sengketa tentang perbedaan luas atau penggunaan sebagian bidang. Pendaftaran atau perubahan data tetap dilakukan berdasarkan ketentuan pertanahan yang relevan, tidak semata-mata berdasarkan hasil audit aset.[65]

Untuk perjanjian pemanfaatan, pengawasan sebaiknya dimulai sebelum jangka waktu habis. Para pihak dapat mencatat tanggal berakhir, syarat persetujuan perpanjangan, kewenangan menyewakan kembali, dan tata cara penyerahan. Jika terdapat pengguna tambahan, pengelola sebaiknya menjelaskan masa kewenangannya agar tidak menjanjikan penggunaan melampaui jangka waktu yang dapat dijamin. Apabila hubungan hendak diteruskan, tindakan dan pembayaran perlu dicatat secara konsisten agar maksud para pihak dapat dibuktikan. Apabila hubungan berakhir, pengembalian objek perlu didokumentasikan.

[63] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 90–91 dan 95–96.
[64] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38–40, 53, 80–88. PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 6 dan angka 7.
[65] PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 3, Pasal 14–19, dan Pasal 55. Farida Sekti Pahlevi, "Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia", hlm. 78–80.

ISSN 3031-0369

Usulan ini menanggapi salah satu kelemahan yang diperlihatkan perkara Cicurug, yaitu ketidaksesuaian antara waktu berakhirnya kewenangan kontraktual dan kenyataan bahwa objek terus digunakan dalam kegiatan perdagangan.[66]

Pemeriksaan yang sama membantu menyusun tanggapan apabila pihak lawan membantah klaim aset. Bantahan terhadap lokasi menuntut jawaban tentang peta, pengukuran, dan tanda batas. Bantahan terhadap asal hak menuntut bukti tentang penguasaan terdahulu dan peralihannya. Bantahan terhadap kewajiban menyerahkan tanah menuntut pemeriksaan kontrak, komunikasi, dan siapa yang benar-benar menguasai objek pada saat tuntutan diajukan. Kelemahan di salah satu bagian tidak dapat diselesaikan hanya dengan menambah dokumen yang membuktikan bagian lain. Sebagai contoh, portal aset yang lebih baru tidak menjawab klaim pembaruan sewa apabila portal itu tidak mencatat persetujuan para pihak. Sebaliknya, kuitansi yang autentik mengenai pembayaran tempat usaha tidak membuktikan batas seluruh bidang. Penataan bukti berdasarkan dalil membuat perdebatan berfokus pada titik yang memang disengketakan.[67]

Dalam sengketa dengan banyak pengguna, pencatatan sebelum pengembalian juga dapat membantu membedakan orang yang berkewajiban menyerahkan objek dari orang yang hanya terkait dengan kegiatan usaha. Daftar lokasi toko, keterangan mengenai siapa yang menggunakan ruang, bukti pembayaran, dan kewenangan pihak yang menyewakan dapat menunjukkan hubungan yang berbeda. Keterangan pengguna perlu ditempatkan bersama keadaan lapangan, terutama jika sebagian bangunan kosong atau suatu bagian dipakai untuk parkir. Cara ini menghindari kesimpulan bahwa semua orang menguasai seluruh bidang dengan cara yang sama. Bagi para pihak, manfaatnya adalah memperjelas ruang penyerahan dan mengurangi sengketa lanjutan tentang siapa yang menerima pembayaran atau masih menguasai sebagian objek. Bagi pembaca putusan, pemetaan tersebut juga memperjelas apakah alasan ganti rugi dapat dihubungkan dengan perbuatan setiap pihak.[68]

Penyelesaian di luar pengadilan dapat dipertimbangkan apabila para pihak masih dapat menyepakati jadwal pengembalian atau penyelesaian pembayaran. Pasal 6 UU Nomor 30 Tahun 1999 memberi ruang bagi penyelesaian sengketa perdata melalui pertemuan langsung dan, sesuai syaratnya, bantuan mediator. Dalam sengketa seperti Cicurug, kesepakatan dapat mengatur siapa yang menyerahkan ruang usaha, kapan penyerahan dilakukan, dan pembayaran

[66] Oky Nasrul, "Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga", hlm. 541–545. KUHPerdata, Pasal 1338, Pasal 1559, dan Pasal 1570–1573.
[67] KUHPerdata, Pasal 1865–1866. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 38–40 dan 87–88.
[68] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 53, 77–79, dan 88–91.

ISSN 3031-0369

mana yang menjadi tanggung jawab pihak tertentu. Agar dapat dijalankan, kesepakatan perlu melibatkan pihak yang memang berwenang atas objek dan pihak yang akan memikul kewajiban. Kemungkinan ini berbeda dari mediasi dalam perkara yang sudah berjalan di pengadilan, yang dalam perkara Cicurug tidak berhasil.[69]

Pada tahap penyelesaian, pengembalian objek dan pembaruan administrasi pertanahan perlu dikerjakan sesuai fungsinya. Perintah penyerahan dalam putusan tidak menggantikan prosedur pelaksanaan, termasuk pemeriksaan identitas objek eksekusi yang diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Setelah itu, apabila ada data pertanahan terdaftar yang perlu berubah, pencatatannya mengikuti ketentuan tersendiri. Perselisihan kontraktual para pengguna dengan pengelola juga dapat memerlukan penyelesaian yang tidak sama dengan penyerahan bidang. Urutan ini menghindari penafsiran bahwa satu tindakan pengosongan dapat sekaligus menyelesaikan seluruh catatan hak, perhitungan ganti rugi, dan hubungan pembayaran antarpara pihak. Dalam kerangka perlindungan aset, hasil yang lebih stabil tercapai ketika objek yang diserahkan, status data pertanahan, dan kewajiban yang dipenuhi semuanya dapat diperiksa.[70]

Apabila perselisihan menyangkut data, batas, atau administrasi pertanahan, mediasi juga dapat dilakukan oleh instansi pertanahan sesuai kewenangannya. Pasal 43 dan Pasal 44 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur pihak yang dapat menginisiasi mediasi, kehadiran para pihak, dan tindak lanjut jika tercapai kesepakatan. Jika hasilnya memerlukan perubahan administrasi pertanahan, permohonan tetap diajukan kepada instansi yang berwenang. Dalam perkara Cicurug, ketentuan ini digunakan untuk menjelaskan pilihan penyelesaian bagi persoalan sejenis. Putusan hanya mencatat mediasi di pengadilan. Karena itu, artikel tidak menganggap bahwa para pihak juga menempuh mediasi pertanahan atau memperoleh kesepakatan di luar pengadilan.[71]

D. Kesimpulan

Pertama, catatan tanah sebagai aset PT KAI dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd berkedudukan sebagai bukti administratif pendukung. Inventaris dan portal aset membantu memperlihatkan kesinambungan pencatatan, terutama ketika

[69] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 angka 10 dan Pasal 6 ayat (1)–(3) dan ayat (7). Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 20.

[70] PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 93 ayat (2). PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 55. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 95–96.

[71] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 43–44. Perma Nomor 1 Tahun 2016, Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 17. Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 20.

ISSN 3031-0369

dihubungkan dengan identitas bidang dalam *Grondkaart*, riwayat perubahan badan usaha, dan penguasaan yang pernah dijalankan melalui sewa. Majelis menerima *Grondkaart* tertentu sebagai alas hak dan menyatakan objek milik penggugat setelah menilai bukti dalam perkara. Penerimaan tersebut tidak menyamakan catatan aset dengan sertipikat atau menentukan pemberian Hak Milik dalam arti UUPA. Untuk administrasi pertanahan, dasar perolehan, batas, jenis hak, dan status pendaftaran tetap perlu diperiksa menurut prosedur yang sesuai.[72]

Kedua, penggunaan tanah oleh PT GCO pada awalnya mempunyai dasar berupa sewa yang berakhir pada 27 September 2007. Putusan mencatat bahwa kontrak tidak diperpanjang, PT KAI tidak menerima hasil sewa sejak tahun 2007, dan kuitansi pengguna tempat usaha menunjukkan pembayaran kepada PT GCO. Rangkaian fakta tersebut tidak cukup untuk membuktikan sewa baru yang dapat dipertahankan terhadap PT KAI. Pengadilan menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan memerintahkan penyerahan tanah.[73] Ganti rugi materiil Rp1.204.968.160 secara khusus dijatuhkan kepada PT GCO, sedangkan tanggung renteng menyangkut biaya perkara. Pembedaan akibat tersebut penting agar penguasaan fisik, kedudukan kontraktual, dan kewajiban masing-masing pihak tidak dicampur.[74]

PT KAI perlu mencocokkan arsip *Grondkaart*, inventaris, kontrak pemanfaatan, dan data Kantor Pertanahan per bidang sebelum menindaklanjuti pendaftaran atau perubahan data. Dalam perjanjian pemanfaatan, para pihak perlu memperjelas batas penggunaan, penyewaan kembali, pembaruan, dan pengembalian. Jika sengketa muncul, pisahkan pembuktian hak atas bidang, tuntutan penyerahan, dan tuntutan ganti rugi. Setiap permintaan memerlukan bukti sesuai akibat hukum yang diminta.

[72] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 80–85 dan 95. PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 23–25, Pasal 32, dan Pasal 55.
[73] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 87–89 dan 95–96.
[74] Putusan PN Cibadak Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, hlm. 90–91 dan 95–96.

ISSN 3031-0369

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Staatsblad 1941 Nomor 44.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Cibadak. Putusan Nomor 44/Pdt.G/2024/PN Cbd, dibacakan 29 Agustus 2025.

Jurnal Ilmiah

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Arti Pentingnya Pembuktian dalam Proses Penemuan Hukum di Peradilan Perdata." Mimbar Hukum 22, no. 2 (2010): 347–359. https://doi.org/10.22146/jmh.16225

Chandra, Rizky Yulia, I.G.A. Gangga Santi, dan Agung Basuki Prasetyo. "Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)." Diponegoro Law Journal 6, no. 2 (2017): 1–12. https://doi.org/10.14710/dlj.2017.17381

Huang, Iervan, M. Cakra Bima, Dylan Tandi, dan Andris Pebrianto. "Overlapping Hak Atas Tanah Grondkaart Perkeretaapian Dengan Hak Atas Tanah Masyarakat." Jatiswara 40, no. 3 (2025): 308–319. https://doi.org/10.29303/jtsw.v40i3.1268

Intansari, Virgia, dan Irene Eka Sihombing. "Analisis Grondkaart Milik PT. KAI (Persero) sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah." Reformasi Hukum Trisakti 3, no. 4 (2021). https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/refor/article/view/13606

Lumban Gaol, Selamat. "Penguasaan dan Penghunian Fisik atas Objek Sewa Menyewa oleh Penyewa yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt)." Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 8, no. 1 (2017). https://doi.org/10.35968/jh.v8i1.139

Nasrul, Oky. "Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga." Kanun Jurnal Ilmu Hukum 20, no. 3 (2018): 525–546. https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11438

ISSN 3031-0369
Pahlevi, Farida Sekti. "Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia." AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam 4, no. 1 (2022): 69–82. https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i1.1522

Santoso, Urip. "Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional." Mimbar Hukum 24, no. 2 (2012): 275–288. https://doi.org/10.22146/jmh.16130

Sari, Devina Puspita. "Kekuatan Pembuktian Fotokopi Surat yang Tidak Dapat Dicocokkan dengan Aslinya dalam Perkara Perdata." Undang: Jurnal Hukum 2, no. 2 (2019): 323–352. https://doi.org/10.22437/ujh.2.2.323-352

Silvianna, Ana. "Grondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya (Analisis Kasus antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT Pura Barutama Kudus Jawa Tengah)." Law, Development and Justice Review 3, no. 1 (2020): 70–83. https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i1.7871

Wahanisa, Rofi, Akhmad Darajati Setiawan, Alwaahab Agirda Nugraha Effendi, dan Septhian Eka Adiyatma. "Penerbitan Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Berasal dari Tanah Grondkaart di Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan." Bina Hukum Lingkungan 8, no. 3 (2024): 207–217. https://doi.org/10.24970/bhl.v8i3.265

Zefanya, Audry, dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah." Jurnal USM Law Review 5, no. 2 (2022): 441–454. https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878