

Analisis Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan Alas Hak *Grondkaart* di Kabupaten Kudus (Studi Kasus : Desa Ploso)

Mitha Asyita Rahmawaty¹, Muhammad Ananda²

mithaasyitara@lecturer.undip.ac.id, nandasiregar1122@gmail.com
Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro Semarang

Abstract

This study aims to determine the implementation process of PT Kereta Api Indonesia land asset certification with freehold rights in Kudus Regency (case study: Ploso Village) and the obstacles faced. The research method in this study uses a qualitative descriptive analysis technique. The primary data collection technique was carried out by in-depth interviews while the secondary data collection technique was carried out by reviewing documents. The results of the study explained that the process of implementing the PT. Kereta Api Indonesia land asset certification with freehold rights in Ploso Village consists of 2 (two) stages, namely a series of processes carried out within PT Kereta Api Indonesia and a series of activities carried out at the Land Office of Kudus Regency with the intermediary of a Notary who appointed. The obstacles faced in the implementation of land asset certification of PT. Kereta Api Indonesia with freehold rights pad in Ploso Village among others, are juridical obstacles, namely differences in regulations in each region regarding the amount of BPHTB fees charged and technical obstacles, namely the wide difference between the estimated area and the field measurement results.

Keywords: Certification, Land Asset, PT Kereta Api Indonesia, Grondkart, Ploso Village.

Abstrak

Penelitian bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia dengan alas hak *grondkaart* di Kabupaten Kudus (studi kasus : Desa Ploso) dan hambatan yang dihadapi. Metode penelitian pada penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara mendalam terhadap key person sedangkan teknik pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan telaah dokumen. Hasil penelitian menjelaskan bahwa proses pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan alas hak *grondkaart* di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus terdiri dari 2 (dua) tahapan yaitu rangkaian proses yang dilakukan dilingkup PT Kereta Api Indonesia dan rangkaian kegiatan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan perantara Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan alas hak *grondkaart* di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus antara lain hambatan yuridis yaitu perbedaan peraturan di setiap daerah mengenai besaran biaya BPHTB yang dikenakan dan hambatan teknis yaitu perbedaan luas antara jumlah luas yang diperkirakan dengan hasil pengukuran dilapangan.

Keywords: Pensertipikatan, Aset Tanah, PT Kereta Api Indonesia, *Grondkart*, Desa Ploso.

Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan yang mendasar bagi kehidupan manusia. Manusia hidup di permukaan bumi ini memerlukan tanah sebagai tempat bercocok tanam, sebagai investasi, tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan hidup manusia, mendirikan rumah/tempat tinggal, membangun gedung – gedung tempat industri, sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dilepaskan dari fungsi dan kegunaan dari tanah (Febriyolla, 2017). Tanah mempunyai nilai ekonomis, filosofis, sosial, kultural dan ekologis sehingga menjadi harta istimewa yang rentan terhadap berbagai permasalahan baik dalam permasalahan hukum (Wangen, 2018).

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa tanah haruslah didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah kedaulatan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 menjelaskan bahwa pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut akan didapatkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah (Haryati, 2007). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 menjelaskan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan tanah yang sah sebagai alat bukti yang kuat baik tentang data yuridis maupun data fisik yang termuat didalamnya. Tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria Dan Tata Ruang sedangkan untuk pelaksanaan dilingkup Kabupaten atau Kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan (Haryati, 2007).

Bagi pembangunan untuk kelangsungan hidup masyarakat, tanah dibutuhkan baik oleh Instansi Pemerintah dan juga Badan Usaha Milik Negara maupun Badan Usaha Milik Swasta. Begitu juga perusahaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara yang khusus bergerak di bidang transportasi angkutan umum sangat memerlukan tanah dalam menjalankan usahanya. Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang terbilang tua,

aset yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah tersebar luas di seluruh wilayah Indonesia dari zaman penjajahan Belanda sampai saat ini yang masih terus dilakukan pembangunan dan perluasan infrastruktur Kereta Api. Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tersebar di Daerah Operasi (Daop) di Pulau Jawa dan Divisi Regional (Divre) di Pulau Sumatera. Sebagai wujud dari pembuktian adanya aset-aset tanah yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang sudah ada dari zaman penjajahan Belanda, pihak pemerintah zaman belanda memberikan *grondkaart* sebagai bukti kepemilikan aset-aset tanah kepada baik Perusahaan Kereta Api Swasta (VS) maupun Perusahaan Kereta Api Negara (SS) (PT. Kereta Api Indonesia, 2000). *Grondkaart* adalah peta tanah zaman kolonial Belanda (Candra dkk, 2017). *Grondkaart* juga menjelaskan tentang status kepemilikan tanah yang dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah.

Dalam melindungi aset negara atau kekayaan negara yang berada di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus, PT Kereta Api Indonesia (Persero) harus mempunyai jaminan kepastian hukum dari negara atas aset tanah yang dimiliki tersebut. PT. Kereta Api Indonesia mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan aset tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat guna mendapatkan sertipikat tanah sehingga dapat menjadi tanda bukti yang kuat atas aset tanah yang dimiliki (Candra dkk, 2017). Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 menjelaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan salah satunya yaitu *grondkaart* sejak tanggal 24 September 1960 telah dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan. Dalam hal ini aset tanah PT Kereta Api Indonesia yang berada di Desa Ploso telah didaftarkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan. Aset tanah PT Kereta Api Indonesia yang berada pada Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus adalah salah satu aset tanah yang memiliki kelengkapan syarat-syarat tersebut sehingga dipilih menjadi objek pensertipikatan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dan pentingnya pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia maka perlu dilakukan penelitian tentang *analisis pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia dengan alas hak grondkaart di Kabupaten Kudus (studi kasus : Desa Ploso)*. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia dengan alas hak grondkaart di Kabupaten Kudus (studi kasus : Desa Ploso) dan hambatan yang dihadapi.

Metode

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini menggambarkan data dengan kata-kata atau kalimat dipisahkan berdasarkan kategori-kategori sampai didapatkan sebuah kesimpulan (Nadzir M, 2014). Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer menggunakan teknik *indept interview* (wawancara mendalam) terhadap *key person*. Dalam penelitian ini, *key person* yang diambil yaitu Asisten Manajer Unit Penjagaan Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Semarang dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menangani pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia di Desa Ploso. Teknik pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan telaah dokumen. Sumber data sekunder berasal dari bahan dokumen instansi terkait peraturan perundang-undangan, laporan, arsip, literature, dan hasil penelitian sebelumnya. Bahan dokumen diambil dari Kantor PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IV Semarang, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

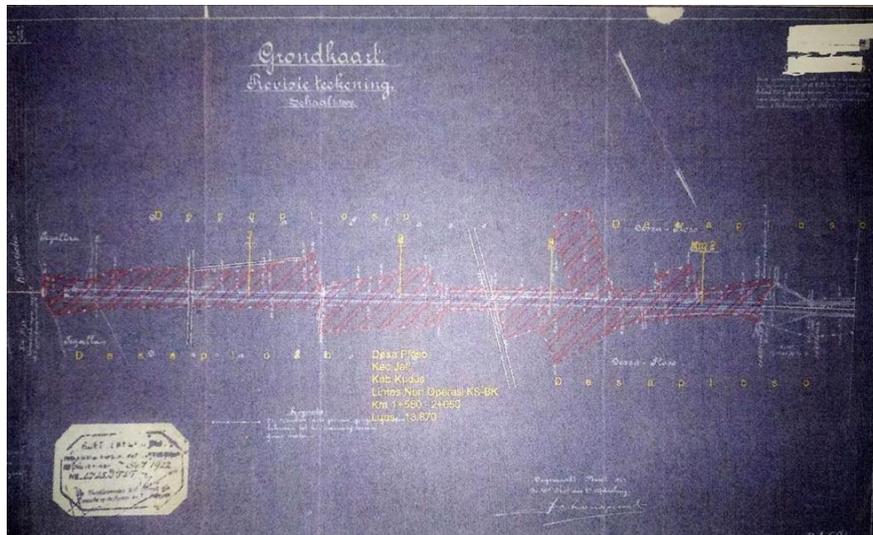
Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data pendukung terhadap objek yang sedang diteliti dan melakukan analisa terhadap faktor-faktor pendukung tersebut (Arikunto, 2010).

Hasil

A. Grondkaart Tanah Aset Daop IV Semarang Di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus

Dalam pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia di Desa Ploso ini tentunya harus mempunyai alas hak yang kuat untuk dijadikan sebagai dasar hukum dalam pensertipikatan tanah. Walaupun didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tidak mengatur atau mencantumkan nama “Grondkaart” akan tetapi didalam peraturan-peraturan lain *grondkaart* terbukti sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah pada zaman penjajahan Belanda dan bukan merupakan tanah negara bebas. Hal tersebut diperkuat dengan penelitian oleh Candra dkk, 2017 yang menyatakan bahwa tanah-tanah yang terdapat didalam *grondkaart* tidak dapat diserahkan kepada pihak lain karena telah menjadi hasil kekayaan negara.

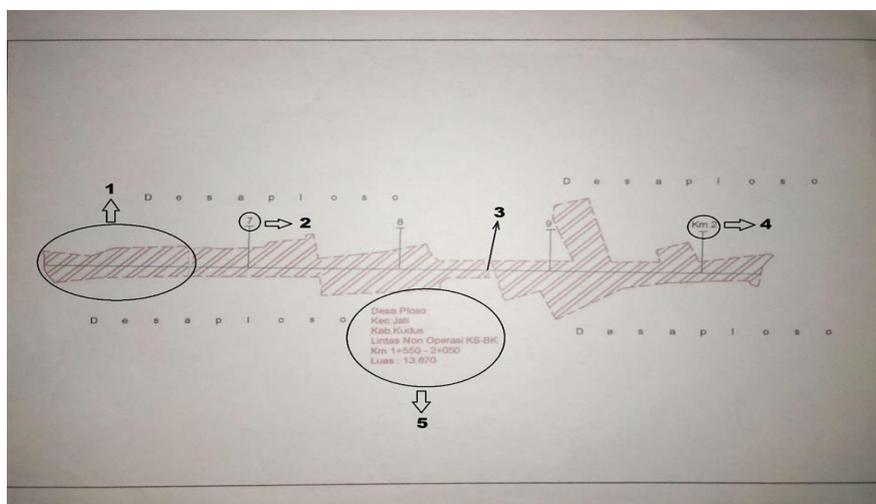
Dalam pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IV Semarang di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus menyertakan *grondkaart* sebagai alas hak atas tanah yang dimiliki. Adapun gambar salinan *grondkaart* yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop IV Semarang sebagai berikut :



Sumber : Arsip Kantor Daop IV Semarang

Gambar 1.1 Salinan *Grondkaart*

Berdasarkan gambar 1.1 Salinan *Grondkaart* diketahui bahwa bidang tanah yang dimiliki PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah bidang tanah yang diberi garis bidang berwarna merah dan diberi arsiran dengan luas yang tertera 13.870 m². Pada *grondkaart* juga tertera bahwa tanah objek pensertipikatan berada di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus tepatnya pada KM 1+550 – 2 +050 pada lintas non operasional Kudus – Bakalan (KS-BK). Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam *grondkaart* akan diperjelas menggunakan gambar dibawah ini :



Pada gambar 1.2 Digitasi *Grondkaart* telah diberi masing-masing nomor sesuai dengan tujuan untuk menjelaskan objek pada lingkaran ataupun objek yang

langsung bersinggungan dengan garis. Adapun penjelasan gambar 1.2 Digitasi *Grondkaart* adalah sebagai berikut :

- Nomor 1 : Arsiran yang memanjang adalah tanah aset PT. Kereta Api Indonesia yang menjadi objek pensertipikatan
- Nomor 2 : Angka 7 adalah piket yang mempunyai panjang 100 m dan setiap 1 Km mempunyai 10 piket
- Nomor 3 : Garis memanjang sepanjang arsiran yaitu rel kereta api
- Nomor 4 : Km 2 yang menunjukkan bahwa lokasi terletak pada Km 2 dari Stasiun Kudus menuju Bakalan
- Nomor 5 : Menjelaskan informasi letak lokasi dan luas tanah

B. Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia Dengan Alas Hak *Grondkaart* Di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus

Berdasarkan hasil wawancara dari Asistant Manager Unit Penjagaan dan Pensertipikatan PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang yang merupakan bagian dari tim Pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus menyatakan sebagai berikut:

“Dalam proses pensertipikatan ini mempunyai 2 tahap lingkup pekerjaan yaitu di PT Kereta Api Indonesia nya dan di ATR/BPN Kabupaten Kudus diwakilkan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk. Linkup PT.KAI sendiri ada Proposal Justifikasi, Penunjukkan Notaris, Perjanjian Kerjasama dan Surat Kuasa Khusus.”

Pada lingkup pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus ini, pihak PT Kereta Api Indonesia tidak mengikuti secara langsung karena sudah memberikan kuasa khusus kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fungsi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak untuk mencapai mufakat (Pratama, Arfian NY dkk, 2019). Berikut ini adalah hasil wawancara dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk untuk mengurus pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia di Desa Ploso sebagai berikut :

“Proses Pensertipikatan ini memang benar memilik 2 lingkup yaitu di internal perusahaan dan di ATR/BPN yang diwakilkan oleh saya . Proses yang terjadi di ATR/BPN sendiri memiliki 5 tahapan mulai dari pendaftaran hak, pengukuran, pemberian sk hak, pembayaran BPHTB, dan penerbitan sertipikatnya.”

Pembahasan

A. Proses Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia Dengan Alas Hak *Grondkaart* Di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus

Dalam pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ini memiliki 2 (dua) tahapan. Tahap pertama yaitu rangkaian proses dilingkup PT Kereta Api Indonesia Daop IV Semarang. Tahap kedua adalah rangkaian kegiatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan perantara Notaris dan/atau PPAT yang ditunjuk oleh Kantor Daop IV Semarang.



Gambar 1.3 Alur Pensertipikatan Aset Tanah PT. Kereta Api Indonesia

1. Lingkup PT Kereta Api Indonesia

Dalam alur pensertipikatan aset tanah di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus pada lingkup PT Kereta Api Indonesia terdiri dari tahapan sebagai berikut :

a. Proposal dan Justifikasi

Dalam proses ini pihak Unit Penjagaan dan Pensertipikatan Aset Daop IV Semarang membuat proposal yang akan diajukan kepada Kepala Daerah Operasi (KADAOP). Proposal yang dibuat adalah proposal yang berisikan data-data tentang objek tanah yaitu letak tanah, luas tanah yaitu 13.870 m², RAB pensertipikatan, foto objek tanah, bukti pembayaran PBB. Pada proses ini juga didapati proses Justifikasi oleh Kepala Daerah Operasi terkait proposal yang telah diajukan.

b. Penunjukkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Penunjukkan notaris dalam proses pensertipikatan ini dimaksudkan

sebagai perantara antara PT Kereta Api Indonesia dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan memberikan jasa berupa penyuluhan hukum berkaitan pembuatan akta, mewakili, mendampingi, dan pembuatan akta khusus pertanahan. Dalam penunjukkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah ini PT Kereta Api Indonesia berdasarkan Peraturan Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: PER.U/KM.101/II/1/KA-2019. Darusman, 2016 menyatakan bahwa jabatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas untuk memberikan pelayanan dalam bentuk pembuatan akta tanah maupun pembuatan akta otentik.

c. Perjanjian Kerjasama

PT Kereta Api Indonesia dengan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pengurusan pendaftaran aset tanah PT Kereta Api Indonesia di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus dengan membuat perjanjian antara PIHAK PERTAMA yaitu PT Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang dan PIHAK KEDUA yaitu Lilis Gunawan, SH sebagai Penyedia Jasa Hukum Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia Nomor C-454.HT03.01-Th.2001.

d. Surat Kuasa Khusus

Dalam Surat Kuasa Khusus ini Pemberi Kuasa adalah Senior Manager Penjagaan Aset Daerah Operasi IV Semarang dan penerima kuasa adalah Ibu Lilis Gunawan, SH sebagai Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditunjuk. Surat Kuasa Khusus ini bertujuan untuk dan atas nama serta guna mewakili Pemberi Kuasa untuk mengajukan permohonan hak baru atas aset tanah PT Kereta Api Indonesia yang terletak di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus Lintas Kudus-Bakalan Km 1+550 s/d Km 2+050 seluas kurang lebih 13.870 m² ke BPN Pusat atau Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

2. Lingkup Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus

Dalam alur pensertipikatan aset tanah PT Kereta Api Indonesia di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus pada lingkup PT Kereta Api Indonesia terdiri dari tahapan sebagai berikut :

a. Pendaftaran Hak

Kegiatan pendaftaran hak aset tanah PT Kereta Api Indonesia Daop IV Semarang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus sebagai instansi berwenang untuk melaksanakan pensertipikatan tanah di Desa Ploso. Berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak aset tanah di Desa Ploso antara lain : *grondkaart* sebagai alas hak, surat pernyataan dari Pemerintah Desa Ploso, bukti pembayaran PNBP biaya pensertipikatan tanah, identitas pemohon hak dalam hal ini adalah Senior Manager Penjagaan Aset Daop IV Semarang, surat kuasa khusus, identitas Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai penerima kuasa.

b. Pengukuran

Pengukuran bidang tanah dilakukan setelah ditetapkan batas-batasnya dan dipetakan pada peta pendaftaran. Pada hasil pengukuran dan pemetaan aset tanah PT Kereta Api Indonesia di Desa Ploso Kecamatan Jati didapatkan total luas aset tanah seluas 11.203 m² yang terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah.

c. Surat Keputusan Pemberian Hak

Penelitian dan pengumpulan data yuridis tentang bidang tanah yang akan dimohon dilakukan untuk menilai keabsahan dari alat buktinya. Hal tersebut dilakukan oleh "Panitia A". Hasil dari Panitia A disajikan dalam daftar isian. Kemudian peta bidang tanah dan daftar isian tersebut dilakukan pengumuman. Pengumuman ini dilakukan selama 60 hari dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain yang akan mengajukan keberatan. Setelah jangka waktu pengumuman tersebut berakhir dan tidak terdapat keberatan dari pihak lain maka data tersebut disahkan dalam suatu berita acara. Berita acara dikeluarkan yang menandakan permohonan telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

d. Pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

Untuk pembayaran BPHTB atas tanah aset PT Kereta Api Indonesia di Desa Ploso mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Bukti pelunasan BPHTB menjadi salah satu syarat penting untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah.

e. Penerbitan Sertipikat

Sertipikat aset tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop IV Semarang di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus ini diterbitkan dalam bentuk sertipikat Hak Guna Bangunan dengan jumlah 11 sertipikat.

B. Hambatan Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia Dengan Alas Hak *Grondkaart* Di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus

Hambatan yang dihadapi Kantor PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daop IV Semarang dalam pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT Kereta Kereta Api Indonesia di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus antara lain :

1. Hambatan Yuridis

Hambatan yuridis yang dialami adalah perbedaan peraturan daerah mengenai besaran biaya BPHTB yang dikenakan di setiap daerah dalam proses pensertifikasi hak atas tanah. Hambatan ini membuat pihak Unit Penjagaan dan Pensertipikatan Aset Daop IV Semarang harus mengganti rencana anggaran yang sudah disusun sejak awal. Suryanto dkk, 2018 menyatakan bahwa dengan penetapan BPHTB sebagai pajak daerah maka baik dalam pembuatan kebijakan, pemungutan BPHTB, pengelolaan dan pemanfaatannya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

2. Hambatan Teknis

Adanya perbedaan luas antara jumlah luas yang diperkirakan sejak awal melalui metode pengecekan luas pada software didapatkan luasan 13.360 m². Ternyata pada kegiatan pengukuran yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus didapatkan luasan 11.193 m² sehingga harus dilakukan klarifikasi melalui berita acara. Basaria dkk, 2018 menjelaskan bahwa perbedaan ketinggian dan kemiringan permukaan bumi sangat berpengaruh dalam perhitungan luas suatu wilayah.

Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian ini, maka dapat diambil simpulan antara lain : 1) proses pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan alas hak *grondkaart* di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus terdiri dari 2 (dua) tahapan yaitu rangkaian proses yang dilakukan dilingkup PT Kereta Api Indonesia dan rangkaian kegiatan yang dilakukan di Kantor

Pertanahan Kabupaten Kudus dengan perantara Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk. 2) Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan alas hak *grondkaart* di Desa Ploso Kecamatan Jati Kabupaten Kudus antara lain hambatan yuridis yaitu perbedaan peraturan di setiap daerah mengenai besaran biaya BPHTB yang dikenakan dan hambatan teknis yaitu perbedaan luas antara jumlah luas yang diperkirakan dengan hasil pengukuran dilapangan. Dalam perencanaan pensertipikatan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia untuk selanjutnya dapat dilakukan dengan memperhitungkan besaran biaya BPHTP yang tepat dan dilakukan pra pengukuran batas-batas yang ada dilapangan agar didapat hasil luasan yang sesuai dengan kenyataan dilapangan.

Daftar Pustaka

- Arikunto, Suharsimi. (2010) *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Basaria, Romauli dkk. (2018) Penentuan Luas Wilayah Kabupaten Dan Kota Di Provinsi Sulawesi Tengah Menggunakan Metode Poligon Dengan Bantuan Google Earth. *Jurnal Mercumatika : Jurnal Penelitian Matematika Dan Pendidikan Matematika*. Vol. 3, No. 1, Oktober 2018.
- Candra, Riszky Yulia dkk. (2017) Kekuatan Hukum Grondkaart Milik Pt. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah Di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang. *Diponegoro Law Journal*. Vol. 6, No. 2, Tahun 2017.
- Darusman, Yoyon M. (2016) Kedudukan Notaris Sebagai pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. *ADIL: Jurnal Hukum* Vol. 7 No. 1.
- Febriyolla, R. (2017) Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Pusako Tinggi di Kabupaten Tanah Datar. *Tugas Akhir. Fakultas Fisip Universitas Diponegoro*.
- Haryati. (2007) Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat*. Vol. 5 No.1.
- Nazir, M. (2014) *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah.
<http://bumn.go.id/keretaapi/berita/1-Selamatkan-Aset-Negara-Dengan-Dokumen-Grondkaart--PT-KAI-Persero-Divre-III> diakses pada 15 Februari 2020 Pukul 08.34 WIB.
- Peraturan Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: PER.U/KM.101/II/1/KA-2019 tentang Pengadaan Jasa Hukum Notaris dan/atau PPAT untuk Pensertipikatan Aset Tanah Di Lingkungan Direktorat Manajemen Aset dan Teknologi Informasi PT Kereta Api Indonesia (Persero).
- Pratama, Arfian NY dkk. (2019) Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan. *NOTARIUS*, Vol. 12, No. 1.

- PT Kereta Api Indonesia. (2000). Tanah Kereta Api. Jakarta: Top 21.
- Suryanto dkk. (2018) Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah. AdBispreneur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan. Vol. 3, No. 3, Desember 2018.
- Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wangean, Beny Hadinata. (2018) Pembatalan Ratusan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 296/B/2013/PT.TUN.JKT Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 11/G/2013/PTUN.BDG). Jurnal Legal Reasoning. Vol. 1, No. 1, Desember 2018.