

ABSTRAK

Asal-usul tanah merupakan salah satu kunci untuk bisa menyelesaikan satu per satu masalah pertanahan, seperti sengketa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) dengan warga Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang dimana PT. KAI berpegang pada *grondkaart* dan berhadapan dengan kepentingan warga yang sudah menguasai tanah selama puluhan tahun.

Masalah dalam penelitian hukum ini yaitu mengapa terjadi sengketa tanah antara PT. KAI dengan warga Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang dan bagaimana kekuatan hukum *grondkaart* milik PT. KAI.

Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Sampel dalam penelitian ini adalah pihak perwakilan warga yang terkait dengan penguasaan tanah aset PT. KAI, untuk kelengkapan data dan sebagai bahan analisis data, maka juga dilakukan wawancara kepada narasumber. Teknik pengumpulan data adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, sengketa tanah antara PT. KAI dengan warga Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang terjadi karena adanya kegiatan pembongkaran rumah yang telah ditempati warga dan sebagian sudah memiliki sertifikat hak milik di atas tanah yang merupakan milik PT. KAI berdasarkan *grondkaart* peta tanah zaman Belanda. Kekuatan hukum *grondkaart* hanya sebagai petunjuk bahwa tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* merupakan kekayaan negara dan harus dikuatkan oleh putusan pengadilan, PT. KAI berhak atas tanah *grondkaart* berdasarkan ketentuan Undang-Undang Perbendaharaan Negara dan juga dikuatkan dalam beberapa putusan pengadilan yang bisa dianggap berlaku untuk seluruh aset PT. KAI, namun sesuai dengan perundangan-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian, PT. KAI berkewajiban untuk mendaftarkan *grondkaart* menjadi Hak Pengelolaan atau Hak Pakai guna mendapatkan sertipikat sehingga bukti hak penguasaan tersebut dapat dijadikan sebagai suatu bukti kepemilikan hak atas tanah yang benar dan kuat.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum *Grondkaart*, Penguasaan Tanah