

ABSTRAKSI

Tanah merupakan karunia Tuhan YME dan merupakan kekayaan nasional. Tanah mempunyai arti penting bagi semua orang baik Pemerintah, Perusahaan Swasta maupun masyarakat. Kebutuhan tanah yang semakin meningkat namun tidak didukung dengan persediaan tanah. Tanah dapat dikuasai secara perseorangan maupun badan hukum yaitu Pemerintah Kabupaten/Kota maupun Perseroan Terbatas. Tanah yang dikuasai Pemerintah Kabupaten/Kota tidak dapat digunakan secara optimal karena dipandang tidak sesuai lagi dengan rencana tata ruang wilayah atau tidak tersedianya anggaran untuk melakukan pembangunan infrastruktur. maka tanah aset tersebut dapat ditukarbangun (ruislag) dengan tanah yang dikuasai oleh Perseroan Terbatas (PT). Ruislag tersebut dilakukan atas keinginan dari Perseroan Terbatas (PT).

Tesis ini berisi analisis hukum yang menjelaskan mengenai rumusan masalah yang diangkat, yaitu tukar menukar tanah Pemerintah Kabupaten/Kota tidak termasuk bagian dari barang publik daerah dan prosedur yang dapat dilakukan Pemerintah Kabupaten/Kota dan Perseroan Terbatas (PT) untuk memperoleh tanah yang berasal dari ruislag. Penelitian hukum yang dapat digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif dengan menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*Staute Approach*), Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) pendekatan kasus. Tujuan penulisan tesis ini adalah untuk Menganalisis keberadaan tukar menukar tanah sebagai bagian dari barang publik daerah dan Menganalisis perolehan tanah oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan Perseroan Terbatas (PT) yang berasal dari ruislag.

Barang Milik Pemerintah Kabupaten/Kota ada yang berupa benda bergerak atau tidak bergerak. kalau berupa benda tidak bergerak maka berbentuk tanah yang statusnya adalah Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Tanah yang dikuasai Pemerintah Kabupaten/Kota tersebut tidak dipergunakan dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, maka tanah tersebut dapat menjadi objek ruislag dengan tanah yang dikuasai Perseroan Terbatas. Tanah Hak Pakai atau Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten/Kota yang menjadi objek Ruislag bukanlah Barang Publik Daerah sebab tanah tersebut tidak dapat digunakan oleh masyarakat kecuali ada izin (persetujuan) dari Pemerintah Kabupaten Kota

Cara perolehan tanah yang dapat ditempuh oleh pemerintah kabupaten /Kota dan Perseroan Terbatas yang berasal dari ruislag adalah masing masing pihak pihak melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan pihak lain. Selanjutnya masing-masing pihak mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Ruislag, Barang Publik Daerah, Tanah

ABSTRACT

Land is a gift from God the Almighty and constitutes a national property. Land has significant meaning for all people, either Government, Private Companies, or citizens. The need of land is increasing but it is not supported by the availability of land. Land can be controlled by a person or legal entity, i.e. Regency/City Government or Limited Company. Land controlled by Regency/City Government cannot be used optimally because it is considered as not in accordance with spatial planning or the unavailability of budget to implement infrastructure development. So, then asset land can be swapped with the land controlled by Limited Company. The swap is implemented based on the intention of Limited Company.

The thesis contains legal analysis describing the formulation of raised problems, i.e. Regency/City Government land swap not included in regional public goods and the procedure that can be implemented by Regency/City Government and Limited Company to obtain land sourced from land swap. The legal research that can be used is Normative Legal Research using statute approach, conceptual approach, case approach. The aim of this thesis writing is to analyze the existence of land swap as a part of regional public goods and analyze the land acquisition by Regency/City Government and Limited Company sourced from land swap.

Regency/City Government's goods can be in form of movable goods and immovable goods. For immovable goods, it is in form of land with status of Usage Right or Management Right. The land controlled by Regency/City Government cannot be used and not in accordance with spatial planning, so that the land can be the object of land swap with the land controlled by Limited Company. Regency/City Government's land with Usage Right or Management Right that becomes the object of land swap does not constitute regional public goods because the land cannot be used by citizens unless there is a permission (approval) from Regency/City Government.

The acquisition method of land that can be taken by Regency/City Government and Limited Company sourced from land swap is that each party releases their right on land for the purpose of other party. After that, each party submits an application to obtain the right on land to the Head of National Land Agency.

Keywords: Land Swap, Regional Public Goods, Land