

ABSTRAK

Perolehan atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan cara tukar menukar/*Ruislag* atas tanah. Prinsip utama dari penukaran ini adalah bahwa pemerintah memandang lahan/bangunan tersebut sudah tidak pada tempatnya ataupun kawasan tersebut sudah tidak cocok lagi dalam pengembangan kebutuhan tersebut. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian. Perbuatan pemindahan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan hukum yang disebut *levering* atau penyerahan hak milik secara yuridis. Namun dalam perolehan tanah dengan cara *Ruislag* sering kali menimbulkan berbagai permasalahan, salah satunya permasalahan perubahan peruntukan kawasan hutan secara parsial yang dilakukan melalui tukar menukar kawasan hutan yang dilakukan oleh PT PLN (Persero) dengan Perum Perhutani Unit III Jawa Barat (Perum Perhutani) untuk pembangunan PLTA Cirata.

Dalam tesis ini penulis memfokuskan pada tukar menukar/*ruislag* tanah kawasan hutan untuk pembangunan pembangkit listrik tenaga air. Sasaran yang hendak dicapai dalam tesis ini adalah apakah hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tukar menukar tanah kawasan hutan dan apakah perlindungan hukum bagi pihak yang mendapat gugatan dari pihak ketiga atas asset pengganti yang diterimanya.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa pada prinsipnya dalam perjanjian tukar menukar tanah termohon memiliki kewajiban untuk memelihara dan merawat tanah yang akan diserahkan kepada pemohon hingga saat penyerahannya, menyerahkan tanah yang ditukar pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saat penyerahannya, atas permintaan pemohon dan menanggung adanya cacat tersembunyi dan tanah yang ditukar dapat dimiliki secara aman dan tentram. Sedangkan kewajiban utama dari pemohon dalam perjanjian tukar menukar tanah ialah memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan dalam perjanjian tukar menukar tanah. Kemudian perlindungan hukum bagi pihak yang mendapat gugatan dari pihak ketiga adalah termohon wajib menjamin penguasaan tanah yang ditukar secara aman dan tentram, wajib pula beritikad baik dan bertanggungjawab atas cacat yang ada pada tanah yang ditukarnya. Baik termohon telah memberitahukan status tanah yang menjadi objek sengketa ataupun termohon tidak memberitahukan status tanah yang menjadi objek sengketa kepada pemohon, termohon tetap wajib bertanggungjawab penuh terhadap tuntutan pihak ketiga yang disebabkan adanya tukar menukar tanah.

Kata Kunci : Tanah Kawasan Hutan, Tukar Menukar, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Land acquisition can be done in various ways, one of them by way of exchange/ruislag on the ground. The main principle of this exchange is that the government looked at the land/building is already in place or the region is no longer appropriate in the development of those needs. Each party gets the right to demand the handing over of property rights on goods which become the object of the agreement. The act of transfer of ownership of each item is a legal act called levering or surrender property rights legally. However, in the acquisition of land by way ruislag often cause various problems, one of which change issues forest areas partially conducted through the exchange of forest area were conducted by PT PLN (Persero) with Perum Perhutani Unit III West Java (Perum Perhutani) for development PLTA Cirata.

In this thesis, the author focuses on exchange/ruislag of forest land for construction of hydro power plants. The target to be achieved in this thesis is whether the rights and obligations of the parties in the implementation of the agreement to exchange land forest area and whether legal protection for those who received a lawsuit from a third party on replacement assets received. Results of the study explained that in principle the agreement to exchange land defendant had a duty to maintain and care for the land to be handed over to the applicant until delivery, handed over the land exchanged at the appointed time, or if not specified when the surrender, upon request of the applicant and bear any hidden defects and the land that can be owned exchanged safely and peacefully. While the primary obligation of the applicant in the land exchange agreement is fulfilling all the requirements specified in the agreement to exchange land. Then the legal protection for those who received a lawsuit from a third party is the defendant shall ensure control of land exchanged in a safe and peaceful, good faith and shall also be responsible for defects that exist in the trade for the land. Neither defendant has notified the status of the land which is the object of dispute or the defendant did not notify the status of the land which is the object of the dispute to the applicant, the defendant shall remain fully responsible for claims of third parties due to the exchange of land.

Keywords: Land Forest Area, Exchange, Legal Protection.