



## KAJIAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI PULAU BERDASARKAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA

I Gusti Bagus Agung Kusuma Atmaja, Ni Nyoman Muryatini, Anak Agung Ayu Meitridwiastiti

Institut Teknologi Dan Bisnis STIKOM Bali

E-mail: [agungkusumaatmaja@yahoo.com](mailto:agungkusumaatmaja@yahoo.com), [nyoman\\_muryatini@stikom-bali.ac.id](mailto:nyoman_muryatini@stikom-bali.ac.id), [agungayumey23@gmail.com](mailto:agungayumey23@gmail.com)

### Info Artikel

Masuk: 1 Juni 2023

Diterima: 12 Juli 2023

Terbit: 1 Agustus 2023

**Keywords:** *islandsale, positive law, Indonesia.*

**Kata kunci:** *jual beli pulau, hukum positif, Indonesia.*

### Abstract

*The issues discussed in this study regarding purchasing islands are reviewed from positive laws in Indonesia. The method of research used in this study is normative-juridical. Normatif juridical research examined a code or rule of law as a system building associated with a legal event. The study was conducted with the intent of providing legal arguments as a basis for determining whether an event was right or wrong and how it should be lawful. Studies have shown that until now in Indonesia's positive laws there is no statute of limitation - an invitation that strictly regulates policy on buying and selling islands in Indonesia. Chapter 33 of the 1945 law stipulated that islands were a national asset for the people of Indonesia. Based on a study of the regulations of the law - invitations in Indonesia, both a foreign investor and a foreign corporation could be granted the rights to business, the rights to building and the rights to use for investment in Indonesia. This asserted that foreign citizens could not own land in Indonesia.*

### Abstrak

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini terkait isu jual beli pulau ditinjau dari hukum positif di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu

**Corresponding Author:**

I Gusti Bagus Agung Kusuma

Atmaja E-mail:

[agungkusumaatmaja@yahoo.com](mailto:agungkusumaatmaja@yahoo.com)

apakah suatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, hingga saat ini dalam hukum positif di Indonesia belum ada aturan perundang – undangan yang mengatur secara tegas tentang larangan jual beli pulau di Indonesia. Dalam pasal 33 UUD 1945 mengamanatkan bahwa, pulau – pulau kecil merupakan aset negara yang diperuntukkan bagi rakyat Indonesia. Berdasarkan kajian yang dilakukan terhadap berbagai peraturan perundang – undangan di Indonesia, seorang investor asing maupun korporasi asing dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak guna pakai untuk keperluan investasi di Indonesia. Hal ini menegaskan bahwa warga negara asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

@Copyright 2023.

## PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di Indonesia. Dikutip dari halaman website kkp.go.id, jumlah pulau di Indonesia yang sudah dilaporkan ke PBB melalui sidang UNEGN (*United Nation Group of Expert on Geographical Names*) sejumlah 16.671 pulau pada tahun 2019. Disamping itu telah ada penambahan jumlah pulau yang tertera pada Gasetir Nasional pada tahun 2020 sejumlah 16.771 pulau. Pada tahun 2021 Indonesia melaporkan kembali jumlah pulau di Indonesia terbaru melalui sidang UNEGN. Indonesia mempunyai 111 pulau – pulau kecil terluar yang telah ditetapkan dalam Kepres No.6 Tahun 2017 tentang Penetapan Pulau – pulau Kecil Terluar.

Berbicara masalah kepulauan Indonesia tidak dapat dilepaskan dari kedaulatan sebuah negara yaitu Indonesia. Sejarah masa lalu dimana beberapa pulau kecil di perbatasan negara harus dilepaskan terkait dengan adanya konflik dengan negara tetangga, menjadi sebuah pembelajaran yang sangat berharga bagi Indonesia agar tidak terulang lagi.

Sebagai wujud demokrasi, dimana kedaulatan tertinggi berada di tangan rakyat, dalam pasal 33 ayat (2) dan (3) UUD 1945 menegaskan, bahwa :

(2) Cabang – cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.

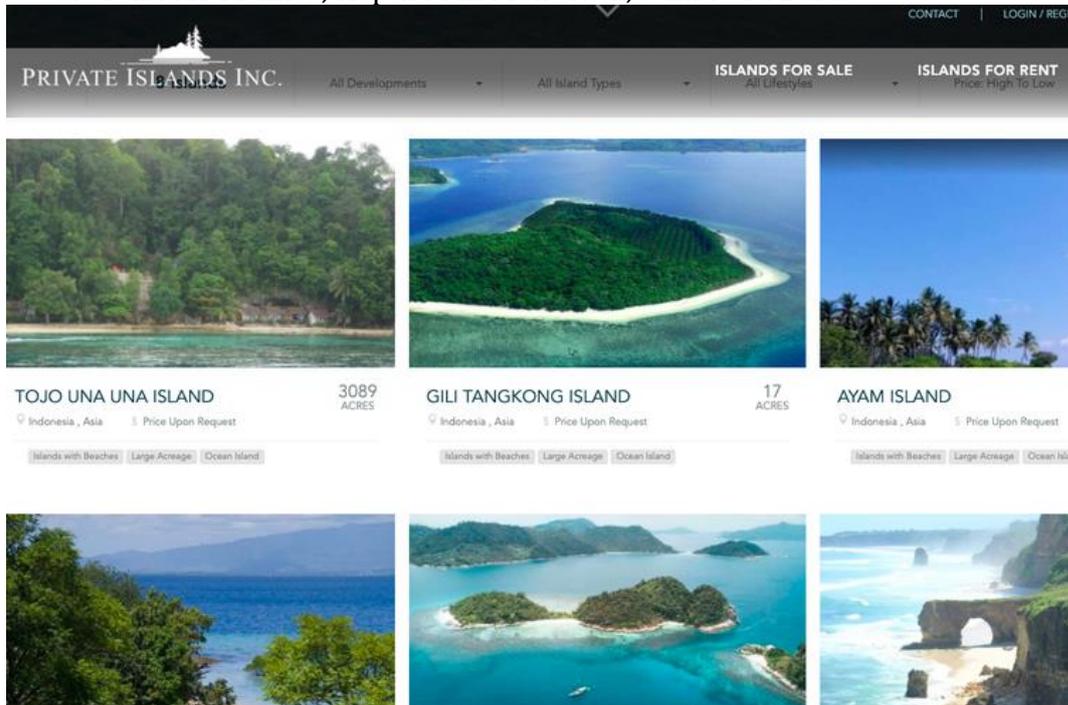
(3) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat.

Dari bunyi pasal tersebut dapat kita pahami, bahwa seluruh kepulauan yang ada di Indonesia beserta kekayaan alamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk tujuan kesejahteraan rakyat.

Praktek jual beli pulau di Indonesia sudah menjadi sebuah isu yang sering kita dengar. Pada tahun 2021 pulau Lantigiang yang terletak di kecamatan Takabonerate, kepulauan Selayar, Sulawesi Selatan dijual seharga Rp.900.000.000,- oleh seseorang berinisial SA kepada A. Pulau Lantigiang masuk dalam kawasan taman nasional Taka Bonerate dan merupakan tempat bagi habitat penyu bertelur.

Di tahun 2022 isu penjualan pulau kembali muncul, kepulauan Widi yang terletak di kecamatan Gane Timur, kabupaten Halmahera Selatan, Provinsi Maluku Utara diberitakan akan dilelang pada situs lelang asing *Sotheby's Concierge Auctions*, situs tersebut berbasis di New York Amerika Serikat. 83 Pulau di kepulauan Widi merupakan kawasan hutan lindung dan perairan di kawasan itu juga termasuk kawasan konservasi. Situs lainnya, yaitu *Private Island Online* diduga merupakan website yang menjual pulau di seluruh dunia. Di halaman situs *Private Island Online*, terdapat sejumlah pulau di Indonesia yang disebutkan dijual dan disewakan. Di situs tersebut ada beberapa pulau yang ditawarkan yaitu :

1. Pulau Tojo Una - una, Sulawesi Tengah
2. Pulau Gili Tangkong, Lombok Barat
3. Pulau Ayam, Kepulauan Riau
4. Pulau Panjang
5. Pulau Kambung dan Yudan, Kepulauan Anambas, Kepulauan Riau
6. Properti Pulau Sumba NTT
7. Properti Pantai Selancar, Pulau Sumba
8. Pulau A-Frames, Kepulauan Mentawai, Sumatera Barat



Gambar 1. Tangkapan layar wes *PrivateIslandOnline* yang menampilkan pulau - pulau dari Indonesia

PRIVATE ISLANDS INC. ISLANDS FOR SALE ISLANDS FOR RENT

GILI TANGKONG ISLAND  
Indonesia , Asia Price Upon Request INQUIRE

**FOR SALE**

For Sale > Asia > Indonesia

Name	Gili Tangkong Island
Region	Indonesia , Asia
Location	West Lombok, Indonesia
Development	Non Developed
Title	Leasehold
Type	Island Parcel
Price	Upon Request
Size	17.00 Acres

**GILI TANGKONG ISLAND**

Lombok is a leading tourist destination in Indonesia with a prime location next to Bali and unique art, culture, and beautiful nature which is not fully explored yet. Located in this beautiful area is Gili Tangkong, an exclusive private island which offers stunning views of Lombok and Bali in a serene and private setting. The island is surrounded by gorgeous white powder sand beach and coral reef. The island's total size is about 37 acres and half of it is a government owned inactive hybrid coconut plantation. The area available for sale and immediate development is about 16 acres on the north side of

Gambar 2. Salah satu pulau yang dijual

Berdasarkan penawaran yang dilakukan oleh situs tersebut yang berskala global, tentunya dapat ditebak pangsa pasar yang dituju adalah warga negara asing. Padahal di dalam ketentuan hukum di Indonesia, seorang WNA tidak diperbolehkan untuk membeli properti di Indonesia.

Dalam penelitian terdahulu skripsi atas nama Adelya Hiqmatul Maula, pada tahun 2021, dengan judul 'Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Pulau – Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia', rumusan masalah yang diangkat yaitu : 1. Apa yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian jual beli pulau – pulau kecil kepada warga negara asing di wilayah Indonesia?, 2. Bagaimana akibat hukum setelah terjadinya perjanjian jual beli pulau – pulau kecil di wilayah Indonesia kepada warga negara asing dalam perspektif hukum agraria? 3. Bagaimana peran pemerintah daerah dalam melindungi pulau – pulau kecil di wilayah Indonesia? Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Adelya Hiqmatul Maula adalah sama – sama melakukan kajian dan analisis terhadap kasus jual beli pulau, perbedaannya adalah dalam penelitian terdahulu menggunakan studi kasus pulau Ajab di Kepulauan Riau, sedangkan penelitian ini menggunakan studi kasus pulau Lantigiang dan Kepulauan Widi. Pada penelitian terdahulu melakukan kajian terhadap faktor – faktor yang melatarbelakangi terjadinya jual beli pulau dan peran pemerintah daerah dalam melindungi pulau – pulau kecil di Indonesia, sedangkan dalam penelitian ini melakukan kajian terhadap pengaturan hukum positif di Indonesia terkait perlindungan pulau – pulau di Indonesia. Dalam penelitian terdahulu, belum secara lengkap menggunakan sumber bahan hukum yang terkait dengan topik permasalahan. Analisis yang dilakukan terhadap topik permasalahan menggunakan Undang – Undang Pokok Agraria, salah satu norma hukum yang tidak digunakan yaitu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Republik Indonesia Nomor

2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja sebagai sumber bahan hukumnya, untuk itu dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan untuk menganalisis topik permasalahan adalah hukum positif di Indonesia (peraturan perundang – undangan yang berlaku saat ini) untuk memperoleh hasil analisis yang lebih mendalam. Kontribusi penelitian terdahulu terhadap penelitian ini adalah memberikan referensi terkait faktor – faktor yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian jual beli pulau di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang diangkat adalah : bagaimanakah pengaturan hukum terkait perlindungan dan pengelolaan terhadap pulau – pulau di Indonesia berdasarkan hukum positif?

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang – undangan atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang – undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Konsep Perlindungan pulau – pulau kecil di Indonesia**

Berdasarkan pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan jo. Undang – Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang, “Pulau adalah wilayah daratan yang terbentuk secara alamiah yang dikelilingi air dan berada di atas permukaan air pada waktu air pasang. Selanjutnya dalam ayat (4) disebutkan, “Kepulauan adalah suatu gugusan pulau, termasuk bagian pulau dan perairan di antara pulau-pulau tersebut, dan lain-lain wujud alamiah yang hubungannya satu sama lain demikian erat sehingga pulau-pulau, perairan, dan wujud alamiah lainnya itu merupakan satu kesatuan geografi, ekonomi, pertahanan, dan keamanan serta politik yang hakiki atau yang secara historis dianggap sebagai demikian”.

Menurut Adelya Hiqmatul Maula, perjanjian jual beli pulau kepada Warga Negara Asing dipengaruhi oleh beberapa aspek, yaitu : aspek yuridis, aspek sosial ekonomi, aspek politik, aspek *land management*, dan aspek ekologis.

Berbicara masalah perlindungan pulau – pulau kecil di Indonesia adalah berbicara masalah kedaulatan negara Indonesia.

Berdasarkan konsepsi wawasan nusantara, wilayah Indonesia merupakan satu kesatuan yang utuh. Wilayah Indonesia terdiri atas gugusan pulau – pulau yang dihubungkan oleh perairan. Arti wilayah perairan, baik perairan pedalaman, perairan kepulauan, maupun laut teritorial merupakan penghubung bukan pemisah. Konsepsi wawasan Nusantara menjadikan Indonesia sebagai negara kepulauan terbesar di dunia.

Melalui Deklarasi Djuanda pada tanggal 13 Desember 1957, wilayah negara Indonesia sebagai negara kepulauan diakui oleh dunia internasional.

Wawasan nusantara sebagai visi bangsa Indonesia, merupakan cara pandang bangsa Indonesia terhadap diri dan lingkungannya sebagai satu kesatuan yang utuh. Dalam bidang pertahanan keamanan, ancaman terhadap satu pulau di Indonesia, merupakan ancaman bagi semua pulau. Aksi penjualan pulau Indonesia melalui media internet merupakan ancaman bagi ketahanan nasional. Berbicara masalah ketahanan nasional tidak dapat dilepaskan dari kedaulatan sebuah negara. Negara yang berdaulat adalah negara merdeka yang memiliki kekuasaan penuh mengatur negaranya tanpa adanya campur tangan negara lain. Negara Indonesia memiliki kekuasaan untuk mengatur hak kepemilikan atas tanah di Indonesia, dimana telah diatur dalam berbagai peraturan perundang – undangan di negeri ini, bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia, dan semua orang maupun negara lain harus menghormati hal tersebut. Perbuatan menjual pulau – pulau kecil di Indonesia melalui media internet merupakan perbuatan yang tidak menghormati atas kedaulatan Negara Indonesia, yang seharusnya ditindak secara tegas. Isu penjualan pulau Indonesia melalui media internet, merupakan isu yang terjadi setiap tahunnya, yang harus menjadi perhatian pemerintah saat ini adalah dengan melakukan tindakan yang tegas kepada pelaku untuk menimbulkan efek jera. Sampai saat ini belum ada aksi secara tegas yang dilakukan oleh pemerintah terhadap pelaku tersebut, Kominfo melalui websitenya menyampaikan bahwa pada tahun 2012 sedang mengamati situs – situs yang menjual pulau Indonesia, salah satu situs yang diamati adalah *PrivateIslandOnline* yang sampai hari ini masih menjual pulau Indonesia melalui websitenya. Pemerintah melalui Menkopolkam, memberikan edukasi kepada masyarakat, bahwa pulau – pulau di Indonesia tidak dapat diperjualbelikan, karena merupakan asset Negara. Upaya sosialisasi ini hendaknya juga diikuti dengan tindakan tegas melalui jalur hukum kepada pelaku, agar tidak mengulangi perbuatannya.

Semua elemen bangsa Indonesia hendaknya bersatu padu dalam menjaga kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Upaya menjaga ketahanan nasional dalam menghadapi ancaman, tantangan, hambatan dan gangguan dari dalam maupun luar bukan hanya menjadi tanggung jawab TNI saja namun seluruh elemen bangsa ini.

Sebagai upaya menjaga eksistensi bangsa dan negara Indonesia, pemahaman terhadap konsep wawasan nusantara hendaknya selalu dilakukan edukasi kepada masyarakat. Usaha untuk menjaga kedaulatan dan ketahanan nasional harus dilakukan secara konsisten dan berkelanjutan.

### **Pengaturan perlindungan pulau-pulau kecil berdasarkan peraturan perundang – undangan di Indonesia**

Untuk mengkaji isu jual beli pulau dapat ditinjau melalui beberapa peraturan perundang – undangan yang berlaku (hukum positif) di Indonesia. Pengaturan terkait perlindungan dan pengelolaan pulau di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang – undangan.

#### **1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

Di dalam pasal 33 ayat (3) disebutkan, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pada dasarnya pulau – pulau di Indonesia

merupakan sumber daya alam yang dikuasai negara untuk kepentingan umum. Pulau – pulau tersebut dikuasai dan dilindungi oleh negara dan diatur terkait hak kepemilikan atas tanahnya, digunakan bagi kepentingan rakyat seperti untuk tempat tinggal dan sebagai mata pencaharian. Di dalam sistem hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, UUD 1945 menduduki peringkat yang tertinggi, oleh sebab itu seluruh peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berada di bawah UUD 1945, tidak boleh mengatur hal yang bertentangan dengan UUD 1945. UUD 1945 dalam kedudukannya sebagai hukum dasar Negara Indonesia, berisi norma-norma dan aturan-aturan yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh seluruh komponen bangsa ini, baik oleh pemerintah maupun seluruh warga negaranya, oleh sebab itu warga negara asing (WNA) ataupun korporasi asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah yang ada di Indonesia karena bertentangan dengan konstitusi.

2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Di dalam pasal 21 disebutkan bahwa :

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Dapat dipahami, bahwa seorang WNA yang mendapatkan hak milik karena perkawinan atau pewarisan, wajib melepaskan tanahnya dan akan jatuh ke tangan Negara, begitu juga terhadap WNI yang memiliki kewarganegaraan ganda, harus melepaskan hak milik atas tanahnya kepada negara.

Selanjutnya dalam pasal 42 jo. pasal 45 menyebutkan yang dapat mempunyai hak pakai dan hak sewa adalah :

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan UUPA orang asing dan badan hukum asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Orang asing atau badan hukum asing hanya dapat memiliki hak sewa dan hak pakai saja, yang diperuntukkan bagi investasi di pulau tersebut, kepemilikan tanah oleh orang asing dilarang oleh UUPA.

3. Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023

tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 202 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang

Di dalam pasal 5 ayat (2) disebutkan, " Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang".

Kemudian dalam pasal 21, disebutkan "Pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh hak atas tanah". Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal, berupa:

- a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Hak atas tanah diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain:

- a. penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing;
- b. penanaman modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
- c. penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas;
- d. penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan
- e. penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.

Hak atas tanah dapat diperbarui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak. Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan yang dapat diperbarui dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah jika perusahaan penanaman modal melantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam Undang – undang ini dapat dilihat bahwa penanam modal asing yang melakukan investasi di Indonesia, hanya diperkenankan atas hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang memiliki jangka waktu tertentu atas hak tersebut. Fungsi pengawasan pemerintah terhadap investor asing juga diatur dalam Undang-undang ini. Hak atas tanah bagi investor asing dapat diperbaharui dan diperpanjang setelah melalui tahap evaluasi jika pemanfaatannya selama ini sesuai

dengan fungsi hak yang diberikan, akan dapat diberikan perpanjangan, namun jika selama ini menyimpang dari fungsi hak yang diberikan atau bahkan melanggar peraturan perundang – undangan di Indonesia hak atas tanah yang dimiliki oleh investor asing dapat dibatalkan dan dihentikan.

4. Undang – undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang – Undang, merupakan undang – undang yang dibentuk dengan metode omnibus (*omnibus law*) yang menghapus, mencabut dan mengubah beberapa peraturan perundang – undangan sebagai berikut :

Dalam pasal 18 menyebutkan, "Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil".

Di dalam Undang – undang ini disebutkan, perencanaan pengelolaan wilayah pesisir terdiri dari Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K), Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional (RZKSN) dan Rencana Zonasi Kawasan Strategis Nasional Tertentu (RZKSNT). Batas wilayah perencanaan RZWP-3-K, RZ KSN, dan RZ KSNT ditetapkan oleh pemerintah pusat dan kemudian untuk dokumen RZWP3K ini diintegrasikan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi. Dalam hal ini, penerbitan izin berusaha di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil masih menjadi kewenangan pemerintah provinsi sesuai batas wilayah kewenangan. Namun, secara teknis tetap berkoordinasi dengan pemerintah pusat dalam prosesnya. Dalam undang – undang ini dapat kita lihat betapa pentingnya peran pemerintah daerah untuk memberikan perhatian serius dalam perlindungan dan pengawasan terhadap pulau – pulau kecil yang berada di wilayah provinsi tersebut, untuk mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan hak yang diberikan kepada investor asing.

Setiap Orang yang melakukan pemanfaatan sumber daya Perairan Pesisir dan perairan pulau-pulau kecil wajib memiliki Perizinan Berusaha untuk kegiatan:

- a. produksi garam;
- b. biofarmakologi laut;
- c. bioteknologi laut;
- d. pemanfaatan air laut selain energi;
- e. wisata bahari;
- f. pemasangan pipa dan kabel bawah laut; dan/atau
- g. pengangkatan benda muatan kapal tenggelam.

Dalam hal terdapat kegiatan pemanfaatan sumber daya Perairan Pesisir dan perairan pulau-pulau kecil yang belum diatur berdasarkan ketentuan Undang – undang ini, diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Jangka waktu berlakunya perencanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali perencanaan pengelolaan

wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam periode 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:

- a. bencana alam yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan ;
- b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan Undang-Undang;

- c. perubahan batas wilayah daerah yang ditetapkan dengan Undang-Undang; dan
- d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.

RZ KSN, RZ KSNT ditetapkan dengan peraturan presiden. Perencanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dilakukan dengan melibatkan masyarakat. Kelompok masyarakat merupakan garda terdepan yang sangat berperan dalam pengawasan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau – pulau kecil. Dalam pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, masyarakat mempunyai hak untuk:

- a. memperoleh akses terhadap bagian perairan pesisir yang sudah mendapat perizinan berusaha terkait pemanfaatan di laut;
- b. mengusulkan wilayah penangkapan ikan secara tradisional ke dalam RZWP-3-K;
- c. mengusulkan wilayah kelola masyarakat hukum adat ke dalam RZWP-3-K;
- d. melakukan kegiatan pengelolaan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil berdasarkan hukum adat yang berlaku dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ;
- e. memperoleh manfaat atas pelaksanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- f. memperoleh informasi berkenaan dengan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- g. mengajukan laporan dan pengaduan kepada pihak yang berwenang atas kerugian yang menimpa dirinya yang berkaitan dengan pelaksanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- h. menyatakan keberatan terhadap rencana pengelolaan yang sudah diumumkan dalam jangka waktu tertentu;
- i. melaporkan kepada penegak hukum akibat dugaan pencemaran, pencemaran, dan/atau perusakan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil yang merugikan kehidupannya;
- j. mengajukan gugatan kepada pengadilan terhadap berbagai masalah wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil yang merugikan kehidupannya;
- k. memperoleh ganti rugi; dan
- l. mendapat pendampingan dan bantuan hukum terhadap permasalahan yang dihadapi dalam pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Masyarakat dalam pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil memiliki kewajiban antara lain :

- a. memberikan informasi berkenaan dengan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- b. menjaga, melindungi, dan memelihara kelestarian wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- c. menyampaikan laporan terjadinya bahaya, pencemaran, dan atau kerusakan lingkungan di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- d. memantau pelaksanaan rencana pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil; dan/atau
- e. melaksanakan program pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil yang disepakati di tingkat desa.

Dalam undang – undang ini dapat kita lihat, bahwa fungsi pengawasan bukan hanya dilakukan oleh pemerintah daerah saja, namun juga oleh masyarakat di sekitar pulau tersebut, karena pada hakikatnya untuk menjaga kedaulatan negara memerlukan dukungan dan partisipasi dari seluruh elemen bangsa.

Perencanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan dengan daya dukung ekosistem, fungsi pemanfaatan dan fungsi perlindungan, dimensi ruang dan waktu, dimensi teknologi dan sosial budaya, serta fungsi pertahanan dan keamanan;
- b. keterpaduan pemanfaatan berbagai jenis sumber daya, fungsi, estetika lingkungan, dan kualitas ruang perairan dan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil; dan
- c. kewajiban untuk mengalokasikan ruang dan akses masyarakat dalam pemanfaatan ruang perairan dan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang mempunyai fungsi sosial dan ekonomi.

Beberapa pengaturan sanksi dalam Undang – undang ini yaitu :

1. Dalam rangka penanaman modal asing, pemanfaatan pulau-pulau kecil dan pemanfaatan perairan di sekitarnya harus memenuhi perizinan berusaha dari pemerintah pusat dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penanaman modal. Setiap orang yang tidak memiliki perizinan berusaha dalam memanfaatkan pulau-pulau kecil dan pemanfaatan perairan di sekitarnya dalam rangka penanaman modal asing dikenai sanksi administratif.
2. Pemanfaatan ruang perairan dan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil yang tidak memiliki kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang laut yang diberikan yaitu mengenai rencana aksi pengelolaan adalah tindak lanjut rencana pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil yang memuat tujuan, sasaran, anggaran, dan jadwal untuk satu atau beberapa tahun ke depan secara terkoordinasi untuk melaksanakan berbagai kegiatan yang diperlukan oleh instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan pemangku kepentingan lainnya guna mencapai hasil pengelolaan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil di setiap kawasan perencanaan, dan perizinan berusaha menyangkut konservasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil adalah upaya perlindungan, pelestarian, dan pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil serta ekosistemnya untuk menjamin keberadaan, ketersediaan, dan kesinambungan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya, dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif yang dimaksud yaitu berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penutupan lokasi, pencabutan perizinan berusaha, pembatalan perizinan berusaha; dan atau denda administratif.
3. Setiap orang yang memanfaatkan pulau kecil dan perairan di sekitarnya dalam rangka penanaman modal asing yang tidak memiliki perizinan berusaha dari pemerintah pusat yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan pidana denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Dalam undang – undang ini juga diatur terkait penanaman modal oleh orang asing yang memanfaatkan pulau – pulau kecil tanpa mendapatkan ijin dari pemerintah pusat, dapat dijatuhi pidana penjara dan denda.

5. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir Dan Pulau – Pulau Kecil

Di dalam pasal 9 disebutkan, "Pulau – pulau kecil dapat diberikan hak atas tanah". Pemberian hak atas tanah di pulau – pulau kecil harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penguasaan atas pulau – pulau kecil paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari luas pulau, atau sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota dan atau rencana zonasi pulau kecil tersebut;
- b. Sisa paling sedikit 30% (tiga puluh persen) luas pulau kecil yang ada dikuasai langsung oleh negara dan digunakan dan dimanfaatkan untuk kawasan lindung, area publik atau kepentingan masyarakat; dan
- c. Harus mengalokasikan 30% (tiga puluh persen) dari luas pulau untuk kawasan lindung.

Dalam peraturan menteri ini, dapat dilihat bahwa investor asing hanya dapat memanfaatkan lahan 70% dari luas lahan di pulau – pulau kecil, karena 30% dari luas lahan tersebut digunakan untuk kawasan lindung dan area publik. Jadi seorang investor yang mendapatkan hak atas tanah di pulau-pulau kecil, tidak serta merta dapat memanfaatkan lahan tersebut seluruhnya. Seorang investor asing yang membangun tempat wisata, tidak boleh menerapkan aturan dalam usahanya, melarang warga lokal untuk beraktivitas di kawasan tersebut, hal ini merupakan pelanggaran terhadap aturan hukum yang dilakukan oleh investor tersebut, yang dimana seharusnya 30% dari luas wilayah pulau masih merupakan area publik.

Dalam hal diperlukan untuk kepentingan nasional, Pemerintah dapat menguasai dan memanfaatkan Pulau-Pulau Kecil secara utuh. Kepentingan nasional sebagaimana dimaksud antara lain:

- a. pertahanan dan keamanan;
- b. kedaulatan negara;
- c. pertumbuhan ekonomi;
- d. sosial dan budaya;
- e. fungsi dan daya dukung lingkungan hidup;
- f. pelestarian warisan dunia; dan/ atau
- g. program strategis nasional.

Dalam hal Pulau-Pulau Kecil belum terdapat penguasaan tanah maka penguasaannya diprioritaskan untuk pemerintah.

Penguasaan dan pemilikan tanah di pulau kecil tidak boleh menutup akses publik. Akses publik yang dimaksud adalah:

- a. akses perorangan atau kelompok orang untuk berlindung, berteduh, menyelamatkan diri, mencari pertolongan dalam pelayaran;
- b. akses perorangan atau kelompok orang dengan ijm resmi untuk melaksanakan kegiatan terkait pendidikan, penelitian, konservasi dan preservasi.

Pemberian Hak Atas Tanah di Pulau-Pulau Kecil dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundangundangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di Pulau-Pulau Kecil juga harus memenuhi syarat:

- a. peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten kota, atau rencana zonasi Pulau-Pulau Kecil;
  - b. mendapat rekomendasi dari pemerintah provinsi/kabupaten/kota dalam hal belum diatur mengenai peruntukan tanah dalam RTRW; dan
  - c. memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.
6. Peraturan Menteri Kelautan Dan Perikanan Nomor 24 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi Perairan Dan Izin Pengelolaan Perairan di Wilayah Pesisir Dan Pulau – Pulau Kecil

Jika merujuk pada Permen Kelautan Dan Perikanan Nomor 24 Tahun 2019 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, izin lokasi perairan diberikan kepada pelaku usaha terdiri dari :

- a. Orang-perseorangan warga Negara Indonesia;
- b. Korporasi yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia; atau
- c. Koperasi yang dibentuk oleh masyarakat.

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan Izin Lokasi Perairan di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, yang selanjutnya disebut Izin Lokasi Perairan, adalah izin yang diberikan untuk memanfaatkan ruang secara menetap dari sebagian perairan pesisir yang mencakup permukaan laut dan kolom air sampai dengan permukaan dasar laut pada batas keluasan tertentu. Izin Pengelolaan Perairan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, yang selanjutnya disebut Izin Pengelolaan Perairan, adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan pemanfaatan sumber daya perairan di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil yang setara dengan izin usaha sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik.

Jadi dapat disimpulkan bahwa ijin pengelolaan pulau – pulau kecil di Indonesia dapat diberikan kepada WNI atau WNA yang mendirikan korporasi berdasarkan ketentuan hukum di Indonesia. Hak yang dimiliki adalah hak untuk mengelola saja bukan hak milik atas pulau tersebut.

Pemanfaatan dan penggunaan pulau – pulau kecil di Indonesia harus berdasarkan aturan yang berlaku. Hingga saat ini tidak ada aturan yang mengatur dengan tegas tentang larangan melakukan jual beli pulau, namun dari beberapa peraturan perundang – undangan yang telah dikaji, didapatkan kesimpulan bahwa pulau – pulau kecil tersebut hanya dapat dimanfaatkan dengan mendapatkan rekomendasi dan izin dari kementerian.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Hingga saat ini dalam hukum positif di Indonesia belum ada aturan perundang – undangan yang mengatur secara tegas tentang larangan jual beli pulau di Indonesia. Dalam pasal 33 UUD 1945 mengamanatkan bahwa, pulau – pulau kecil

merupakan aset negara yang diperuntukkan bagi rakyat Indonesia. Berdasarkan kajian yang dilakukan terhadap berbagai peraturan perundang – undangan di Indonesia, seorang investor asing maupun korporasi asing dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak guna pakai untuk keperluan investasi di Indonesia. Hal ini menyiratkan bahwa warga negara asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

### Saran

Mengingat Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dan masih banyak pulau – pulau kecil yang tak bernama, pemerintah pusat maupun daerah hendaknya meningkatkan fungsi pengawasan dan perlindungan terhadap pulau – pulau kecil di Indonesia yang selama ini belum mendapatkan perhatian serius terkait pengelolaan maupun perlindungannya, karena ini berkaitan dengan kedaulatan Negara Republik Indonesia. Satu hal yang harus diingat, di dalam konsep wawasan nusantara sebagai visi bangsa Indonesia, ancaman terhadap satu pulau merupakan ancaman terhadap semua pulau di Indonesia.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adelya Hiqmatul Maula, Diyan Isnaeni, Isdiyana Kusuma Ayu, 2021, Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia, Volume 27, Nomor 7, Jurnal Dinamika, h.1042-1058
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris, Kencana, Jakarta.
- Jumlah Pulau, diakses pada 6 Desember 2022, <https://kkp.go.id/djprl/p4k/page/4270-jumlah-pulau>,
- Khilya Fa'izia, 2019, Wawasan Nusantara Dan Kedaulatan Negara, Cempaka Putih, Klaten.
- Khilya Fa'izia, 2019, Wawasan Nusantara Dan Kedaulatan Negara, Cempaka Putih, Karanganyar
- Nuwahidah & Arief, TMV 2021, *Fakta Pulau Lantigiang Diduga Dijual Rp. 900 Juta, Bupati Keheranan Hingga Kepala Desa Diperingatkan*, diakses pada 6 Desember 2022, <https://regional.kompas.com/read/2021/01/31/13483541/fakta-pulau-lantigiang-diduga-dijual-rp-900-juta-bupati-keheranan-hingga?page=all#page2>,
- Shalihah, NF & Nugroho, RS 2021, *Situs Ini Diduga Jual dan Sewakan 12 Pulau di Indonesia Mana Saja?*, diakses pada 6 Desember 2022 <https://www.kompas.com/tren/read/2021/01/31/184500465/situs-ini-diduga-jual-dan-sewakan-12-pulau-di-indonesia-mana-saja-#>
- Tempo.co, 2022, *KKP Tegaskan Kepulauan Widi Milik Indonesia : Kita Tidak Melegalkan Jual – Beli Pulau*, diakses pada 6 Desember 2022, <https://www.msn.com/id-id/ekonomi/bisnis/kkp-tegaskan-kepulauan-widi-milik-indonesia-kita-tidak-melegalkan-jual-beli-pulau/ar-AA14WQgl>