

Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Pulau di Indonesia

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

Fakultas Informatika dan Komputer, Institut Teknologi dan Bisnis STIKOM Bali

agungkusumaatmaja@yahoo.com

Published: 07/01/2024

How to Cite:

Atmaja, I.G.B.A.K, Muryantini, N.N, Meitridwiasititi, A.A. (2024) Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Pulau di Indonesia
KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa. 18 (1).

Abstract

The activities of buying and selling islands in Indonesia often cause problems and legal consequences in the future. The research method used in this research is normative juridical research method. This normative juridical research is library law research which is carried out by examining library materials. In accordance with the regulations applicable in Indonesia, the islands within the territory of the united Republic of Indonesia cannot be traded, either to Indonesian citizens or to foreign nationals, but can only be granted the right to manage land itself, and if there is a sale and purchase agreement for the island, it means that it is contrary to laws and regulations, thus the agreement can be canceled or null and void by law. The management of small islands has also been regulated in several laws and regulations, the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, whereas regarding permits for activities to be carried out, it is as stipulated in Article 19 of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation, Law Number 27 of 2007 concerning Management of Coastal Areas and Small Islands

Keywords: *Buying and selling islands, Indonesian Law, Agreement*

Abstrak

Kegiatan jual beli pulau di Indonesia seringkali menimbulkan masalah dan akibat hukum dikemudian hari. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu metode penelitian yuridis normatif. Dimana penelitian yuridis normatif ini adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan. Sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia, pulau-pulau yang ada di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia tidak dapat diperjual belikan baik kepada warga negara Indonesia maupun kepada warga negara asing, namun hanya dapat di berikan hak untuk pengelolaan terhadap lahan, bila sampai terjadi adanya perjanjian jual beli atas pulau, berarti telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Pengelolaan terhadap pulau-pulau kecil juga telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, sedangkan mengenai perizinan untuk kegiatan yang akan dilakukan, sesuai yang diatur dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil.

Kata Kunci: *Jual beli pulau, Hukum Indonesia, Perjanjian*

I. INTRODUCTION

Seperti yang kita ketahui, Indonesia merupakan negara kepulauan yang terbesar di dunia. Kedaulatan Indonesia terlihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, yaitu “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” (Maria S.W. Sumardjono, 2009). Pasal ini ditujukan untuk

tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah, dalam hal ini juga termasuk pulau-pulau kecil. Maraknya kasus kepemilikan dan pengelolaan pulau-pulau kecil oleh asing harus menjadi perhatian yang serius. Hal ini tidak hanya berkaitan dengan ancaman kedaulatan negara, tetapi juga kedaulatan maritim Indonesia. Pulau-pulau kecil yang dikelilingi oleh laut

merupakan daya tarik tersendiri akan wisata dan kekayaan bahari. Bila pulau tersebut dimiliki atau dikelola oleh asing maka pemanfaatan kekayaan bahari tersebut bisa tidak terkontrol dengan alasan kepemilikan pulau secara pribadi terlebih oleh orang asing.

Dimana dari data terakhir menunjukkan bahwa pada tahun 2021 Indonesia melaporkan kembali jumlah pulau di Indonesia terbaru melalui sidang UNGEGN. Indonesia mempunyai 111 pulau – pulau kecil terluar yang telah ditetapkan dalam Kepres No.6 Tahun 2017 tentang Penetapan Pulau – pulau Kecil Terluar (kkp.go.id, 2022). Dengan memiliki kekayaan akan jumlah pulau yang begitu banyak, tidak sedikit masalah yang dapat ditimbulkan. Masalah yang ditimbulkan berupa praktek jual beli pulau di Indonesia yang telah menjadi sebuah isu yang sering kita dengar. Dimana sekitar tahun 2021, Pulau Lantigiang yang terletak di Kecamatan Takabonerate, Kepulauan Selayar, Sulawesi Selatan ini 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.

Kemudian 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. (Nuwahidah & Arief, TMV 2021)

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 : (Shalihah, NF & Nugroho, RS 2021)

- 1) Pulau Tojo Una – una, Sulawesi Tengah
- 2) Pulau Gili Tangkong, Lombok Barat
- 3) Pulau Ayam, Kepulauan Riau
- 4) Pulau Panjang
- 5) Pulau Kembang 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

Dengan beredar luasnya situs-situs website yang memberikan informasi terkait jual beli pulau-pulau kecil ini, tentunya akan banyak menarik minat pembeli terutama warga negara asing yang ingin berinvestasi serta memiliki pulau di Indonesia yang terkenal dengan keindahannya tersebut, namun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, seorang atau badan hukum asing tidak diperbolehkan memiliki hak atas tanah atau pulau di Indonesia.

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. (Khilya Fa'izia, 2019)

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 menyebutkan bahwa "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.

Menurut Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Perencanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil 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 propinsi tersebut, untuk mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan hak yang diberikan kepada investor asing.

Selanjutnya Rencana Zonasi 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.

Bila dilihat dari 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 2022 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, menyebutkan “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;
- e. penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan

kepentingan umum.

Berbicara masalah praktik jual beli pulau-pulau kecil yang terjadi di Indonesia, tentu kita juga akan berbicara mengenai kedaulatan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dimana kedaulatan ini memiliki 4 (empat) sifat dasar, yaitu : (Huala Adolf, 2002)

1. Permanen

Kedaulatan itu tetap ada selama Negara tetap berdiri

2. Asli

Hukum kedaulatan itu tidak berasal dari kekuasaan yang lebih tinggi

3. Bulat

Tidak dapat dibagi-bagi, maksudnya bahwa kedaulatan itu merupakan satu-satunya kekuasaan yang tertinggi dalam negara

4. Tidak terbatas

Kedaulatan itu tidak di batasi oleh siapa pun sebab apabila kedaulatan ini terbatas, tentu makna kekuasaan tertinggi akan menjadi lenyap.

Kedaulatan bagi pemerintah Indonesia merupakan kerangka untuk pencapaian tujuan nasional yang mana terdapat dalam alinea pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa tujuan dari pembentukan pemerintahan Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Dalam pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil disebutkan bahwa Pulau Kecil adalah pulau dengan luas lebih kecil atau sama dengan 2.000 km² (dua ribu kilometer persegi) beserta kesatuan Ekosistemnya.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif ini dapat 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.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Hukum Kepemilikan Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia

Negara Kesatuan Republik Indonesia memang dikenal oleh dunia dengan kekayaan laut yang dimilikinya. Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan di dalam Pasal 33 ayat (3), yaitu “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (2) juga menjelaskan mengenai segala kekayaan alam termasuk bumi dan perairan dikuasai oleh Negara. Ini memberikan pengertian bahwa negara memiliki hak untuk menguasai tanah-tanah yang termasuk dalam wilayah Negara Indonesia. Hak menguasai negara menurut pasal 2 Ayat (2) UUPA adalah negara diberikan kewenangan untuk bertindak secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara. Wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, tetapi meliputi pula wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya sebagai penguasa dan pemegang kekuasaan tertinggi (Aminuddin Ilmar, 2012).

Wujud dari pelaksanaan kewenangan negara dalam hal menjaga wilayahnya adalah dengan mengatur regulasi terkait ijin yang diberikan dalam hal pengelolaan tanah di wilayah pulau-pulau kecil utamanya wilayah yang termasuk dalam kawasan konservasi. Pengelolaan kawasan konservasi harus mendapatkan ijin pemanfaatan pulau sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pemanfaatan pulau oleh individu tidak bisa langsung diberikan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, sehingga harus ada permintaan ijin pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan sekitarnya. Pulau kecil dikuasai oleh negara, kemudian negara mengatur penguasaannya dalam bentuk perijinan kepada pihak lain baik itu perseorangan atau swasta.

Peraturan perundangan undangan yang sudah ada di Indonesia yang mengatur bidang pertanahan adalah Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan :
(Samidjo, 1985)

1. Meletakkan dasar dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka terwujudnya masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan menimbang bahwa guna menjamin keseimbangan, stabilitas dan produktivitas pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya, maka sebagai tindak lanjut Pasal 26 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil dipandang perlu menetapkan Pemanfaatan Pulau-Pulau Kecil dan Perairan di Sekitarnya, untuk itu ditetapkanlah Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor PER.20/MEN/2008 tentang Pemanfaatan Pulau-Pulau Kecil dan Perairan di Sekitarnya. (Amelya Gustina, 2014)

Pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan sekitarnya dilakukan untuk kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya dengan berbasis masyarakat dan secara berkelanjutan. Pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya dapat diberikan kepada:

- a) orang perseorangan Warga Negara Indonesia;
- b) badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia; atau
- c) masyarakat adat.

Pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan disekitarnya dapat juga diberikan kepada orang asing atas persetujuan Menteri (Amelya Gustina, 2014). Dalam Peraturan Menteri ini orang asing diizinkan untuk melakukan pemanfaatan, berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, penggunaan pulau-pulau kecil harus dimanfaatkan 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
- g. Pengangkatan benda muatan kapal tenggelam.

Akan tetapi tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai jangka waktu untuk melakukan pemanfaatan tersebut. Hal ini tentu saja dapat merugikan rakyat dan Negara Indonesia jika jangka waktu tidak diatur karena bisa saja pemanfaatan dilakukan dalam waktu yang sangat lama sehingga hanya menguntungkan orang asing tersebut, yang nantinya akan membahayakan negara ini dan bisa mengakibatkan pulau-pulau kecil itu dikuasai oleh orang asing. Orang asing juga dapat memanfaatkan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya yang ada di Indonesia.

Kepemilikan pulau-pulau kecil oleh orang asing di Indonesia dilakukan dengan berbagai modus (cara) sehingga terlihat tidak serta merta dibeli oleh orang asing. Beberapa modus yang biasa dilakukan oleh orang asing untuk bisa memiliki pulau-pulau kecil di Indonesia diantaranya adalah: (Amelya Gustina, 2014)

1. Perjanjian pemilikan tanah (PPT) dan pemberian kuasa dalam PPT, pihak WNI mengakui bahwa tanah hak milik yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya. Tetapi milik warga negara asing yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah beserta bangunannya. Selanjutnya WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada warga negara asing untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah dan bangunan itu.
2. Perjanjian Opsi Pihak WNI memberikan opsi untuk membeli tanah hak milik dan bangunan kepada warga asing karena dana untuk pembelian tanah hak milik dan bangunan disediakan pihak asing.
3. Perjanjian Sewa-Menyewa Pada prinsipnya, dalam perjanjian diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajiban pihak WNI dan penyewa.
4. Kuasa khusus untuk menjual. Berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari

pihak WNI sebagai pemberi kuasa kepada pihak asing sebagai penerima kuasa, untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau memindahkan tanah hak milik dan bangunan.

5. Hibah Wasiat Pihak WNI menghibahkan tanah hak milik dan bangunan atas namanya kepada orang asing.
6. Surat pernyataan ahli waris Istri orang Indonesia dan anaknya menyatakan bahwa walaupun tanah hak milik dan bangunan terdaftar atas nama suaminya, namun suaminya bukanlah pemilik sebenarnya atas tanah hak milik dan bangunan tersebut.

Namun bagi orang asing yang akan memanfaatkan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya dapat mengajukan permohonan kepada Menteri dengan melampirkan: (Amelya Gustina, 2014)

- a. Pernyataan kesanggupan menggunakan fasilitas penanaman modal asing (PMA) sekurang-kurangnya 20% (dua puluh per seratus) modalnya berasal dari dalam negeri terhitung mulai sejak tahun pertama perusahaan didirikan;
- b. Rencana jenis usaha;
- c. Luasan penggunaan lahan;
- d. Luasan perairan yang akan dimanfaatkan;
- f. Rekomendasi dari Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya;
- g. Persetujuan dari instansi yang terkait dengan bidang usaha yang akan dilakukan.

Berdasarkan permohonan di atas, Menteri memberikan persetujuan atau penolakan pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya. Apabila permohonan pemanfaatan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya disetujui, maka Menteri menetapkan persetujuan pemanfaatan yang dituangkan dalam berita acara. Dengan disetujuinya permohonan maka orang asing yang akan memanfaatkan pulau-pulau kecil dan perairan disekitarnya wajib menggunakan fasilitas penanaman modal asing, serta mendirikan usaha berdasarkan hukum Indonesia dan berlokasi di Indonesia. Namun apabila permohonan pemanfaatan terhadap pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya tersebut ditolak, maka Menteri menetapkan penolakan disertai dengan alasan yang

sah.

Mengenai penguasaan dan kepemilikan pulau-pulau kecil tersebut, tidak boleh menutup akses publik yang mana akses ini terkait dengan akses perorangan maupun kelompok untuk berteduh, berlindung serta menyelamatkan diri dan mencari pertolongan dalam pelayaran. Untuk dapat melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan penelitian, pendidikan, serta konservasi alam harus mendapat izin secara resmi dari instansi terkait. Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, pemberian Hak Atas Tanah di pulau-pulau kecil juga harus memenuhi syarat sesuai dengan pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria 17/2016 antara lain:

- 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 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW); dan
- c. Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

Untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah di Indonesia termasuk tanah tanah adat, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 secara garis besar mengatur:

1. Peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;
2. Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai perseorangan, kelompok dan badan hukum yang sah;
3. Hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan termasuk menyangkut pendaftarannya.

Berdasarkan Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria, terhadap warga negara asing maupun badan hukum asing hanya dapat diberikan hak pakai dan hak sewa. Hak pakai yang dimaksud berdasarkan Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria adalah "*Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,*

segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini”.

Menurut Pasal 41 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Pakai dapat diberikan :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b. Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimaksud dengan Hak Pakai pengertiannya adalah sama dengan pengertian yang telah diatur di dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
- d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

Sedangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menjadi objek Hak Pakai meliputi :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

Mengenai pengaturan mengenai terjadinya Hak Pakai, UUPA tidak mengaturnya. Sehingga pengaturan lebih lanjut ada dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

1. Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;

2. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Pulau Di Indonesia

Harus diakui bahwa pengawasan terhadap pulau-pulau ini memang membutuhkan energi dan biaya yang besar. Upaya segelintir orang untuk menjual kepemilikan suatu pulau ke pihak lain, apalagi ke warga negara atau perusahaan asing, menunjukkan lemahnya sisi pengawasan tersebut. Seharusnya penjualan pulau-pulau itu tidak boleh terjadi (*the island is not for sale*). (Agus Riyanto, 2015)

Tingginya nilai ekonomi sumber daya dan jasa lingkungan kelautan di pulau-pulau kecil telah banyak menarik investor dari dalam dan luar negeri untuk berinvestasi memanfaatkan pulau-pulau kecil dan perairan di sekitarnya. Namun dalam perkembangannya, pemanfaatan pulau-pulau kecil oleh baik oleh WNI maupun orang asing atau perusahaan PMA menimbulkan beberapa permasalahan, antara lain: (tempo.co)

1. ketidakjelasan status kepemilikan lahan pulau,
2. perizinan pemanfaatan pulau,
3. penguasaan lahan dan penutupan akses dari dan menuju pulau,
4. konflik pemanfaatan ruang dengan masyarakat,
5. isu jual beli pulau.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia

(KBBI), Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam perjanjian itu (kbbi.web.id), sedangkan menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal” (Syahmin, 2006), Djumadi memberikan pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Djumadi, 2004), sedangkan Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati. (Sudikno, 2008)

Bila merujuk pada pengertian jual beli menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), jual beli adalah merupakan suatu proses persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang di jual (kbbi.web.id). menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat : (Soedharyo Soimin, 2016)

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Sehingga suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila telah memenuhi empat syarat yang telah disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan apabila syarat subjektif yaitu Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif yaitu Suatu pokok persoalan tertentu dan Suatu sebab yang tidak dilarang tersebut tidak terpenuhi maka suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada atau batal demi

hukum. Hal ini juga berlaku terhadap bila terjadi perjanjian jual beli pulau-pulau kecil yang ada di Indonesia, dimana perjanjian jual beli ini dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum karena syarat objektif tidak terpenuhi yakni suatu sebab yang halal, karena jual beli pulau tidak dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

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 (Adelya Hiqmatul Maula, 2021).

Hukum yang berlaku di Indonesia tidak mengkehendaki adanya perjanjian atas jual beli terhadap pulau-pulau kecil seperti dalam kasus Pulau Lantigiang, Pulau Widi termasuk juga beberapa pulau kecil yang ditawarkan melalui media online tersebut . Dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil disebutkan bahwa pulau kecil adalah pulau dengan luas lebih kecil atau sama dengan 2.000 km² beserta kesatuan ekosistemnya. Kesatuan ekosistem pulau kecil termasuk pantai, lahan pasang surut, terumbu karang, mangrove, lamun dan perairan di sekitarnya yang tidak mungkin diberikan hak di atasnya yang dapat diperjual belikan.

Terhadap pelaku jual beli melalui situs-situs website terhadap pulau-pulau kecil yang ada di Indonesia ini juga dapat dijerat dengan Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dimana dalam Pasal ini disebutkan “Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak menyebarkan berita bohong dan menyesatkan yang mengakibatkan kerugian konsumen dalam Transaksi Elektronik.” Pasal 28 ayat 1 bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak dan kepentingan konsumen dan penyebaran hoaks. (Mesias Jusly Penus Sagala dkk., 2021). Pelanggaran terhadap Pasal 28 ayat 1 UU ITE juga dapat diancam pidana, sebagaimana diatur dalam Pasal 45A ayat 1 UU 19/2016, yaitu:

“Setiap Orang yang dengan sengaja dan tanpa hak menyebarkan berita bohong dan menyesatkan yang mengakibatkan kerugian konsumen dalam Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat 1 dipidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).” Ammi Nur Baits. (2020).

Pemberian hukuman pidana ini dapat saja

dilakukan mengingat situs-situs website yang menawarkan jual beli terhadap pulau-pulau kecil di Indonesia ini telah memberikan berita bohong dan menyesatkan, mengingat hukum di Indonesia tidak memperkenankan terjadinya jual beli pulau-pulau kecil ini baik terhadap warga negara Indonesia sendiri maupun warga negara asing atau badan hukum asing.

IV. KESIMPULAN

Terjadinya praktek-praktek jual beli pulau-pulau kecil di Indonesia yang banyak terjadi melalui media-media online, dimana praktek jual beli pulau-pulau kecil ini juga melibatkan pihak asing juga, hal ini adalah sesuatu yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, karena pulau-pulau kecil ini tidak dapat diperjual belikan baik kepada warga negara Indonesia maupun kepada warga negara asing atau badan hukum asing. Pulau-pulau kecil tersebut hanya dapat diberikan hak pakai dan hak sewa.

Terhadap perjanjian-perjanjian jual beli pulau-pulau kecil tersebut sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bilamana ada salah satu syarat saja yang tidak dipenuhi maka suatu perjanjian dapat dibatalkan dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau perjanjian batal demi hukum. Dalam konteks jual beli terhadap pulau-pulau kecil di Indonesia ini dilakukan melalui media online atau situs-situs website, perbuatan ini dapat dijerat secara pidana sesuai dengan Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

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. *Jurnal Dinamika*.
- Agus Riyanto. (2015). *Katakan Tidak Pada Penjualan Pulau Di Indonesia*. Binus University.
- Ammi Nur Baits. (2020). *Buku Halal Haram Bisnis Online*. Muamalah Publishing. Yogyakarta.
- Aminuddin Ilmar. (2012). *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Djumadi. (2004). *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta

- Huala Adolf. (2002). *Aspek-Aspek Negara Dalam Hukum Internasional*: Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). pengertian jual beli. <https://kbbi.web.id/jual%20beli> diakses tanggal 17 Juli 2023.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). pengertian perjanjian. <https://kbbi.web.id/perjanjian> diakses tanggal 17 Juli 2023.
- Kementerian Kelautan dan Perikanan, 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: Karanganom.
- Maria S.W. Sumardjono. (2009). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas: Jakarta.
- Mesias Jusly Penus Sagala dkk. (2021). *Hukum dan Cybercrime*. Kita Menulis: Medan.
- Samidjo. (1985). *Pengantar Hukum Indonesia*. Armico: Bandung.
- Soedharyo Soimin, S.H. (2016). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Amelya Gustina, 2014, *Kepemilikan Pulau-Pulau Kecil oleh Orang Asing dan Kedaulatan Maritim di Indonesia: Antara Regulasi dan Implikasi*, https://www.researchgate.net/publication/350975653_Kepemilikan_Pulau-Pulau_Kecil_oleh_Orang_Asing_dan_Kedaulatan_Maritim_di_Indonesia_Antara_Regulasi_dan_Implikasi, diakses pada 14 Juli 2023
- 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>, Jumlah Pulau, diakses pada 6 Desember 2022, <https://kkp.go.id/djprl/p4k/page/4270-jumlah-pulau>,
- 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/2021/01/3>

- 1/184500465/situs-ini-diduga-jual-dan-sewakan-12-pulau-di-indonesia-mana-saja-#
- Sudikno. (2008). Ilmu Hukum. Penerbit Liberty: Yogyakarta.
- Syahmin. (2006). Hukum Perjanjian Internasional. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Tempo.co. <https://nasional.tempo.co/read/1679345/memahami-terminologi-dan-regulasi-penjualan-pulau>. Diakses tanggal 25 Juli 2023.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir Dan Pulau – Pulau Kecil.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.