

PERJANJIAN JUAL BELI PULAU-PULAU KECIL KEPADA WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

Adelya Hiqmatul Maula¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Dinoyo, Kota Malang, 65144, (0341) 551932
Email: adelyahm28@gmail.com

ABSTRACT

The case of sale and purchase agreements for Small Islands in Indonesia has often appeared in the public, especially foreign citizens who are more interested in controlling land rights on an island because of the many potentials that can be exploited in these Small Islands. The problems discussed are what is the background for the sale and purchase agreement of Small Islands to foreigners in Indonesian territory? What are the legal consequences after the sale and purchase agreement of Small Islands in the territory of Indonesia to foreign citizens from the perspective of agrarian law? And what is the role of the Regional Government in protecting Small Islands in the territory of Indonesia? The research method used is normative juridical research with a statutory and conceptual approach. So that in this problem we can find out the background, several reasons, and some of the efforts of the Regional Government towards the sale and purchase agreement of Small Islands in Indonesia.

Keywords: *Buying and Selling, Small Islands, Land Rights, Foreign Citizens*

ABSTRAK

Kasus perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di Indonesia sejak dulu sering kali muncul di tengah publik, khususnya warga negara asing yang lebih tertarik untuk menguasai hak atas tanah pada suatu pulau karena banyaknya potensi yang dapat dimanfaatkan di dalam Pulau-Pulau Kecil tersebut. Permasalahan yang dibahas adalah apa yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil kepada Warga Negara Asing di wilayah Indonesia? bagaimana akibat hukum setelah terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di wilayah Indonesia kepada Warga Negara Asing dalam perspektif hukum agraria? Dan bagaimana peran Pemerintah Daerah dalam melindungi Pulau-Pulau Kecil di wilayah Indonesia? Metode penelitian yang digunakan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual. Sehingga dalam permasalahan tersebut kita dapat mengetahui latar belakang, beberapa alasan, dan beberapa usaha dari Pemerintah Daerah terhadap terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di Indonesia.

Kata Kunci: Jual Beli, Pulau-Pulau Kecil, Hak Atas Tanah, Warga Negara Asing

PENDAHULUAN

Luas total perairan Indonesia sebesar 6,4 juta km², dengan 290 ribu km² luas laut teritorial, luas perairan pedalaman dan perairan kepulauan Indonesia sebesar 3,110 juta km², serta 3 juta

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Pembimbing I Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Pembimbing II Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

km² luas perairan Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE).⁴ Kementerian Kelautan dan Perikanan mengemukakan pulau-pulau di Indonesia berjumlah 17.504 pulau di antaranya adalah 8.651 pulau yang sudah bernama dan 8.853 pulau yang belum bernama. Kemudian dikemukakan pula sebanyak 9.842 pulau yang telah diverifikasi dan 4.981 pulau yang sudah didaftarkan ke PBB.⁵ Hal ini membuktikan bahwa luas laut wilayah Indonesia lebih luas dari wilayah daratan sehingga memberikan banyak potensi nilai ekonomi yang tinggi namun juga dibutuhkan pengawasan yang lebih lagi dalam mengelola pulau-pulau tersebut.

Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Klausul tersebut memberikan pengertian bahwa segala sumber kekayaan alam yang ada di Indonesia, termasuk juga kekayaan alam berupa Pulau-Pulau Kecil itu harus dikelola dan dilindungi dengan baik agar kelestarian alam dan perlindungan hukumnya tetap terjaga.

Perdebatan isu jual beli pulau di Indonesia sudah ada sejak tahun 2007, kemudian terbukti pada tahun 2009 melalui *website privateislandsonline.com* beberapa pulau di Indonesia diiklankan untuk diperdagangkan. Beberapa di antaranya yaitu Pulau Makaroni, Pulau Kandui dan Pulau Siloinak.⁶ Pada tahun 2018 terjadi lagi salah satu pulau kecil yang tak berpenghuni bernama Pulau Ajab di Kepulauan Riau dijual dengan harga \$3,3 juta USD atau sekitar Rp 44 Miliar yang diiklankan dalam *website online* yang sama dengan status kepemilikan yang bertuliskan *freehold* yang jika diartikan dalam istilah properti berarti kepemilikan permanen atau Hak Milik atas tanah atau properti dengan kebebasan untuk merenovasi dan menjualnya. Berbeda dengan status *leasehold* atau penyewaan yang berarti kita mempunyai hak untuk menggunakan properti tersebut tetapi dibatasi oleh jangka waktu tertentu sehingga properti ini tidak benar-benar milik kita.⁷

Sedangkan dalam UUPA disebutkan WNA hanya memiliki status hak tanah yaitu Hak Pakai (Pasal 42) dan Hak Sewa (Pasal 45) selama ingin memiliki tempat tinggal atau

⁴ Biro Komunikasi, Kementerian Koordinator Bidang Kemaritiman dan Investasi, (2018), *Menko Maritim Luncurkan Data Rujukan Wilayah Kelautan Indonesia*, diakses dari <https://maritim.go.id/menko-maritim-luncurkan-data-rujukan-wilayah-kelautan-indonesia/> pada tanggal 12 September 2020.

⁵ Aris Subagiyo, Wawargita Permata Wijayanti, Dwi Maulidatuz Zakiyah, (2017), *Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*, Malang: UB Media. hlm.3.

⁶ Zulfi Suhendra, *Deretan Pulau RI Dijual Online Sejak 2009*, (2018), <https://finance.detik.com/properti/d-3817335/deretan-pulau-ri-yang-dijual-online-sejak-2009>, diakses 12 September 2020.

⁷ Liston P Siregar, (2018), *'Penjualan pulau' milik Indonesia, perusahaan Kanada: 'Kami hanya menyewakan'*, <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-42718313>, diakses 12 September 2020.

mendirikan usaha di Indonesia. Dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa jual beli akan batal demi hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara jika dilakukannya perbuatan langsung maupun tidak langsung pemindahan Hak Milik kepada orang asing, seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah. Namun, harus diakui bahwa di dalam UUPA masih belum mampu secara tuntas menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang ada dan berkaitan dengan pemilikan dan penguasaan tanah dan sumber daya alam baik mengenai dualisme hukum peninggalan penjajah maupun hukum adat, yang bersendikan eksploitasi dan feodalisme, maupun perencanaan penggunaan tanah belum maksimal sehingga dalam praktik banyak orang asing yang menguasai tanah dengan status hak milik.⁸

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas, penulis untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan sebagai berikut; Apa yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil kepada Warga Negara Asing di wilayah Indonesia? Bagaimana akibat hukum setelah terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di wilayah Indonesia kepada Warga Negara Asing dalam perspektif hukum agraria? Bagaimana peran Pemerintah Daerah dalam melindungi Pulau-Pulau Kecil di wilayah Indonesia?

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui latar belakang terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil kepada Warga Negara Asing di wilayah Indonesia, mengetahui akibat hukum setelah terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di wilayah Indonesia kepada Warga Negara Asing dalam perspektif hukum agraria, Mengetahui peran Pemerintah Daerah dalam melindungi pulau-pulau di wilayah Indonesia.

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian yuridis normatif⁹, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer maupun bahan sekunder. Sedangkan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*). Kemudian teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah pendekatan analisis isi (*content analysis*). Pembahasan dalam analisis isi terhadap informasi yang diperoleh baik tertulis maupun tercetak dalam media massa yang memiliki sifat pembahasan yang mendalam, dengan menghubungkan fakta dan peraturan yang berlaku. Dalam pendekatan analisis isi ini menggunakan analisis isi deksriptif eksplanatif, yaitu menguraikan

⁸ Diyan Isnaeni, *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*, Jurnal Ketahanan Pangan, Volume 1, Nomer 2, (Desember 2017), hlm 83-97.

⁹ Suratman dan Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hlm. 51.

dan menggambarkan secara detail suatu teks tertentu dan memberikan jawaban dari suatu hipotesis yang berkaitan dengan penelitian.¹⁰

PEMBAHASAN

Latar Belakang Terjadinya Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Di Wilayah Indonesia

Isu-isu mengenai penyewaan atau bahkan penjualan Pulau-Pulau Kecil terhadap swasta atau pihak asing serta konflik penguasaan dan pemilikan tanah pada Pulau-Pulau Kecil merupakan persoalan serius yang perlu segera diantisipasi dan ditangani. Isu-isu mengenai penguasaan Pulau-Pulau Kecil oleh swasta atau pihak asing, muncul pada awal tahun 2007 di wilayah Nusa Tenggara Timur, kemudian muncul lagi pada tahun 2012 dan pada akhir tahun 2014 dengan modus penjualan pulau dilakukan melalui pengiklanan di media online. Kondisi tersebut memberikan kewaspadaan kepada kita bahwa apabila Pulau-Pulau Kecil tidak mendapatkan perhatian dan ditata secara baik, maka akan memunculkan ancaman terhadap keutuhan NKRI melalui penguasaan dan pemilikan orang asing atas Pulau-Pulau Kecil di Indonesia. Latar belakang terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil kepada Warga Negara Asing di wilayah Indonesia dipengaruhi oleh beberapa aspek, yakni:

1. Aspek Yuridis

Dari aspek yuridis terdapat pengaturan yang berkaitan Hak Atas Tanah yang dimiliki warga negara asing di wilayah Indonesia. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa untuk bangunan dan memiliki bangunan yang didirikan di atasnya. Selain itu penguasaan tanah oleh warga negara asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996

¹⁰ Klaus Krippendorff, (1980), "*Analisis isi: Pengantar Teori dan Metodologi*", terjemahan Farid Wajidi, Jakarta : Rajawali Pers, hlm. 120.

tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang merupakan pelaksanaan amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, dan itupun hanya diperbolehkan selama 1 tahun, yaitu bagi orang-orang yang memperolehnya melalui dengan Pewarisan *Ab Intestato* (832 KUHPerdara).

2. Aspek Sosial Ekonomi

Kondisi masyarakat pesisir dan Pulau-Pulau Kecil diberbagai kawasan pada umumnya ditandai oleh adanya beberapa ciri, seperti kemiskinan, keterbelakangan sosial-budaya, rendahnya sumber daya manusia (SDM). Dari segi sosial ekonomi yang masyarakatnya sebagian besar berprofesi sebagai nelayan, digolongkan oleh para pakar ekonomi memiliki karakteristik kemiskinan dikarenakan terkait dengan sumber daya dan teknologi yang digunakan oleh nelayan yang masih kurang efisien sehingga mereka digolongkan berada dalam tingkat kesejahteraan yang rendah, kemudian dari segi tingkat pendidikan masyarakat pesisir sebagian besar juga masih rendah. Serta kondisi lingkungan pemukiman masyarakat pesisir, khususnya nelayan masih belum tertata dengan baik dan terkesan kumuh.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih populer disebut Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) memuat pasal-pasal yang tidak selalu jelas. Jangkauan untuk memberikan jawaban terhadap berbagai persoalan yang terjadi di tengah masyarakat masih rendah, misalnya terkait larangan kepemilikan tanah Hak Milik oleh orang asing. UUPA tidak menyediakan pasal-pasal yang segera langsung bisa dipakai untuk menyelesaikan persoalan-persoalan hukum. *Scholten* dalam hal ini mengatakan bahwa sesuatu yang khayal apabila orang beranggapan, bahwa undang-undang itu telah mengatur segalanya secara tuntas, peraturan-peraturan hukum sifatnya tidak lengkap dan tidak mungkin lengkap.¹¹

Dari peraturan UUPA yang masih belum bisa menjangkau dan membuat masyarakat memahami peraturan-peraturan akan hak atas tanah di Indonesia, menjadikan kelompok-kelompok masyarakat di Pulau-Pulau Kecil memiliki preferensi yang berbeda. Preferensi yang berbeda tersebut terjadi antara masyarakat adat dengan masyarakat lokal atau beberapa sektor-sektor, dimana masyarakat adat ini telah memiliki ikatan serta hubungan yang kuat terhadap tanah di Pulau-Pulau Kecil itu yang berasal dari leluhurnya, maka dari

¹¹ FX. Sumarja, (2015), *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, Yogyakarta: STPN Press, hlm. 2-3.

itu mereka akan terus memegang teguh dan menjaga adat istiadat yang sudah turun-temurun berasal dari pendahulunya yang sudah lebih dulu berada di tanah pulau-pulau yang mereka tinggali sehingga mereka tidak akan serta merta memperjualbelikan hak atas tanah di Pulau-Pulau Kecil tersebut. Berbeda halnya dengan masyarakat lokal atau beberapa sektor yang mereka rasa memiliki kekuatan atas hak atas tanah di Pulau-Pulau Kecil tersebut, sehingga justru ingin mengambil kesempatan untuk memanfaatkan sumber daya alam dan manusianya yang ada di Pulau-Pulau Kecil untuk kepentingan pribadi atau golongan tertentu.

3. Aspek Politik

Kementrian Kelautan dan Perikanan mengemukakan bahwa dari total 17.504 pulau di Indonesia, masih terdapat 8.853 pulau yang belum bernama. Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam konteks wilayah, bangsa kita belum memiliki strategi yang tepat untuk melakukan pengelolaan wilayah Pulau-Pulau Kecil yang ada. Dari adanya data yang valid dan aktual berkenaan dengan jumlah pulau saja masih bermasalah, maka menjadi wajar apabila strategi pengelolaannya pun masih dipertanyakan.

Selain itu berkaitan dengan belum tuntasnya penetapan sebagian perbatasan Pulau-Pulau Kecil dengan batas negara tetangga, yang sampai saat ini masih menjadi potensi sumber sengketa. Kesenjangan antara peraturan yang ditetapkan dengan realitas hukum yang terjadi di masyarakat pun masih dirasakan hingga saat ini. Menurut Sumarja, hukum itu bisa saja mengandung kelemahan atau cacat sejak ia diundangkan atau dilahirkan, mengingat banyak faktor yang turut ambil bagian dalam melahirkan keadaan cacat tersebut.¹² Tidak jarang kelemahan hukum yang dibentuk itu baru tampak dengan adanya perubahan kondisi sosial ekonomi dan politik suatu negara seiring berjalannya waktu. Hal ini sejalan dengan pendapat S. Poerwopranoto, bahwa selama larangan menjual tanah kepada orang asing masih ada, sudah tentu orang asing mencoba melanggarnya.¹³

Seharusnya pengaturan hak atas tanah bagi orang asing dapat menjamin perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah WNI dari eksploitasi asing, sehingga tidak ada orang asing yang bisa mempunyai tanah Hak Milik. Kesenjangan ini bisa terjadi karena selain adanya kelemahan dalam aturan lembaga kuasa mutlak, pemerintah banyak mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang justru tidak konsisten/tidak mendukung posisi Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) dan (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sebagai politik hukum larangan kepemilikan tanah Hak Milik oleh orang asing.

¹² *Ibid.*, hlm. 3

¹³ S. Poerwopranoto, (1954), *Penuntun Tentang Hukum Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 48.

4. Aspek *Land Management*

Perlunya pengelolaan Pulau-Pulau Kecil disadari karena Pulau-Pulau Kecil mempunyai arti penting untuk pertahanan keamanan, kepentingan ekonomi dan untuk kepentingan ekologis. Apalagi Pulau-Pulau Kecil ini yang secara ekologis terpisah dari pulau induknya (*mainland*) dan memiliki batas yang pasti dan terisolasi dari habitat lain, dengan luas kurang dari 10.000 km²¹⁴ atau secara normatif disebutkan dalam Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil bahwa Pulau Kecil adalah pulau dengan luas lebih kecil atau sama dengan 2.000 km² beserta kesatuan ekosistemnya. Namun demikian, dalam pengelolaan Pulau-Pulau Kecil ditemukan beberapa persoalan yang berkaitan dengan aspek *land management*, yaitu:

- a. Belum jelasnya pengaturan penguasaan dan pemilikan tanahnya, sehingga menimbulkan konflik penguasaan dan kepemilikan;
- b. Belum terpetakannya bidang-bidang tanah secara keseluruhan;
- c. Munculnya konflik penggunaan dan pemanfaatan tanahnya;
- d. Adanya kerancuan kelembagaan antar kementerian/lembaga maupun pemerintah daerah;
- e. Belum selarasnya antara mekanisme perijinan pemanfaatan ruang/tanah dengan proses-proses pemberian hak atas tanahnya.

Berkenaan dengan hal di atas, maka penataan penguasaan dan pemilikan tanah pada Pulau-Pulau Kecil menjadi prioritas utama dalam pengelolaan, mengingat hubungan hukum antara subjek dan objek hak atas tanah adalah faktor paling mendasar di wilayah ini. Apabila penataan penguasaan tanah di Pulau-Pulau Kecil sudah dilakukan, maka baru dapat disusun strategi pengelolaan yang mencakup aspek keterpaduan, kewenangan kelembagaan dan partisipasi masyarakat, agar Pulau-Pulau Kecil dapat bermanfaat secara optimal dengan tetap terjaga kelestariannya.

5. Aspek Ekologis

Pulau kecil memiliki karakteristik yang spesifik jika dibandingkan dengan wilayah daratan pada umumnya. Selain luas wilayahnya yang terbatas, pulau kecil juga memiliki kerentanan yang disebabkan oleh kondisi geografisnya, baik dari segi biofisik maupun sosial-ekonomi. Di samping hal itu, Pulau-Pulau Kecil memiliki kawasan konservasi yang berfungsi mengatur iklim global, siklus hidrologi dan biogeokimia penyerap limbah,

¹⁴ Rokhmin Dahuri, et. al., (2004), *Pengelolaan Sumberdaya Wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 67.

sumber plasma nutfah, sumber energi alternatif, dan sistem penunjang kehidupan lainnya yang merupakan penjabaran dari sistem fungsi ekologis.

Dari aspek ekologis tersebut Pulau-Pulau Kecil memiliki potensi yang besar untuk dimanfaatkan warga lokal maupun dari berbagai sektor nasional dan sektor asing terhadap eksploitasi sumberdaya alam, baik daratan maupun perairan di wilayah Pulau-Pulau Kecil itu yang dapat mengancam stabilitas dan keamanan nasional.

Akibat Hukum Setelah Terjadinya Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Di Wilayah Indonesia Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria

Mengenai Hak Atas Tanah dapat diberikan di Pulau-Pulau Kecil dinyatakan dalam Pasal 9 jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, bahwa pemberian Hak Atas Tanah di Pulau-Pulau Kecil dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hak Atas Tanah yang dimaksud adalah hak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa Bangunan,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Namun bahwa hak atas tanah yang dapat diperoleh orang asing serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hanyalah hak pakai dan hak sewa (Pasal 42 jo. Pasal 45 UUPA). Hak Pakai yang dapat dimiliki oleh WNA ini diatur dalam Bagian VI Pasal 41 dan 42 UUPA, yang diatur lanjut dalam PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Subjek hukum Hak Pakai diperjelas dengan uraian yang lebih lengkap dalam Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah 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.

Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Dengan kata lain, hanya WNI saja yang dapat mempunyai Hak Milik sesuai Pasal 21 ayat (1) UUPA. Bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai. Ketentuan tentang persyaratan subjek hak, khususnya terhadap WNA disertai dengan sanksi terhadap pelanggarannya dimuat dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pelanggaran ketentuan tersebut berakibat bahwa peralihan Hak Milik kepada WNA itu batal demi hukum dan hak atas tanahnya jatuh kepada negara.¹⁵

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Selain Hak Pakai, hak yang dapat dimiliki oleh WNA adalah Hak Sewa untuk bangunan yang diatur dalam Pasal 44 UUPA. Hak Sewa untuk bangunan yang dimaksud ditujukan untuk bangunan-bangunannya saja, bukan sebagaimana yang dimaksud sebagai Hak Sewa untuk tanah pertanian di dalam Pasal 10 UUPA. Hak Sewa dimaksud adalah suatu bentuk hubungan hukum perjanjian sewa menyewa rumah atau bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah untuk dihuni tanpa penguasaan hak atas tanahnya dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.¹⁶

Peraturan lain yang membahas mengenai penguasaan tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, bahwa dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai yang status tanah dari Rumah Tunggalnya dapat berupa Hak Pakai dan Hak Pakai di atas Hak Milik dengan masing-masing berjangka waktu 30 tahun dan

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, (2008), *Altenatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 6-7.

¹⁶ Maria S.W Sumardjono, (2001), *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 171.

Satuan Rumah Susun yang kemudian singkat Sarusun dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai, namun dengan syarat orang asing harus mengantongi izin tinggal di Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian ditambahkan dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a nomor 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, bahwa Rumah Tunggal untuk orang asing dapat diberikan di atas tanah Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan dan dalam huruf b angka 2 bahwa Sarusun dapat dimiliki orang asing yang berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai kepada Orang Asing atau Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada Orang Asing (Pasal 6).

Setelah dipaparkan peraturan-peraturan atas hak tanah yang dapat dimiliki oleh WNA, maka sudah jelas bahwa warga asing tidak dapat melakukan perjanjian jual beli tanah atas Hak Milik yang dimiliki warga negara Indonesia. Apalagi tanah tersebut yang berada di Pulau-Pulau Kecil merupakan tanah yang dilindungi dan dimiliki langsung oleh negara, seperti yang disebutkan dalam Pasal 24 Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil bahwa:

“Pulau Kecil, gosong, atol, dan gugusan karang yang ditetapkan sebagai titik pangkal pengukuran perairan Indonesia ditetapkan oleh Menteri sebagai kawasan yang dilindungi.”

Namun dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil menyatakan bahwa Pulau Pulau Kecil dapat diberikan hak atas tanah namun dengan persyaratan yang ketat, yaitu dengan memperhatikan hal 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.

Kemudian untuk penguasaan dan kepemilikan tanah di pulau kecil tidak boleh menutup akses publik seperti yang dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

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

Selain syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Atas Tanah, pemberian Hak Atas Tanah di Pulau-Pulau Kecil juga harus memenuhi syarat-syarat sesuai dalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

- 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 RT/RW; dan
- c. Memenuhi ketentuan perizinan dari instansi terkait.

Dari beberapa hal dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat disimpulkan, peraturan-peraturan tersebut masih menimbulkan multitafsir dimana dapat berpotensi tidak dapat dilaksanakannya undang-undang tersebut dengan baik. Terjadinya tumpang tindih aturan dan penafsiran yang beragam dari semua *stakeholders*, akibatnya menyebabkan pergolakan dalam hal penguasaan dan pemanfaatan tanah di wilayah pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, yang berdampak secara langsung kepada masyarakat dan sumberdaya itu sendiri. Terlebih lagi karakteristik masyarakat pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang cenderung masih awam terhadap hukum positif Indonesia.

Peran Pemerintah Daerah dalam Melindungi Pulau-Pulau Kecil Di Wilayah Indonesia

Sebagai Negara hukum, Indonesia memiliki aturan-aturan yang beragam termasuk dalam kaitannya dengan penguasaan atas wilayah Indonesia, baik bumi, air, dan ruang angkasa. Melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Hal itu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 UUPA, yakni:

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 - a. untuk keperluan Negara;

- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
 - (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Telah disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUPA bahwa, rencana umum persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa dilaksanakan sesuai dengan kondisi yang ada di daerah masing-masing, baik pada tingkat Provinsi atau tingkat Kabupaten/Kota. Meski demikian dalam hal persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut harus terlebih dahulu mendapatkan pengesahan, dimana dalam Pasal ayat (3) membagi Daerah menjadi Daerah tingkat 1, Daerah tingkat II, dan Daerah tingkat III, dimana masing-masing tingkatan Daerah tersebut pengesahan diberikan pada Daerah Tingkat I yakni dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota.

Sebagaimana diketahui dari uraian diatas bahwa Negara memiliki wewenang dalam melakukan penguasaan terhadap wilayah Indonesia. Wewenang yang dimiliki Negara dalam penguasaan wilayah Indonesia kemudian sebagian urusannya dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah. Dalam hal ini, Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan wewenang kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan otonomi Daerah. Otonomi Daerah sendiri merupakan hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.¹⁷

Dampak adanya otonomi daerah tersebut menyebabkan adanya pembagian urusan pemerintahan antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah. Pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota menyebutkan bahwa Urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota meliputi 31 (tiga puluh satu) urusan, dimana salah satu urusan

¹⁷ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

pemerintahan tersebut adalah berkaitan dengan pertanahan dan penataan ruang. Dengan demikian maka Pemerintah Daerah berwenang untuk mengatur urusan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah di wilayah yurisdiksinya.

Wewenang yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah juga termasuk wewenang untuk melaksanakan pengelolaan terhadap wilayah pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil yang selanjutnya disingkat UU PWP-3-K menyebutkan yaitu:

“Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian terhadap interaksi manusia dalam memanfaatkan Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil serta proses alamiah secara berkelanjutan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan Masyarakat dan menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.”

Sementara itu, sebagaimana dilanjutkan dalam Pasal 6, menyebutkan bahwa:

“Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 wajib dilakukan dengan cara mengintegrasikan kegiatan:

- a. Antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
- b. Antar-Pemerintah Daerah;
- c. Antarsektor;
- d. Antara Pemerintah, dunia usaha, dan Masyarakat;
- e. Antara Ekosistem darat dan Ekosistem laut; dan
- f. Antara ilmu pengetahuan dan prinsip-prinsip manajemen.”

Selain telah disebutkan dalam Pasal 6 diatas, ketentuan wewenang Pemerintah Daerah juga disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang di dalamnya mengatur mengenai Rencana Zonasi Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP-3-K) Provinsi (Pasal 10) dan Rencana Zonasi Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP-3-K) Kabupaten/Kota (Pasal 11).

Demi membentuk aturan-aturan yang baik dan efektif, maka Pemerintah Daerah wajib melakukan perencanaan. Menurut Kelly and Becker (2000), secara umum perencanaan mencakup kegiatan-kegiatan:¹⁸

- 1) Pengumpulan data;
- 2) Melakukan pendugaan kecenderungan-kecenderungan masa datang yang mungkin terjadi;
- 3) Mempertimbangkan berbagai skenario alternatif;
- 4) Analisis biaya manfaat dari kemungkinan-kemungkinan skenario yang ada;

¹⁸ Arba, (2017), *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah Prinsip-prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penataan Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 20.

- 5) Memilih skenario terbaik/dikehendaki; dan
- 6) Merencanakan pelaksanaan (*plan of implementation*).

Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk melindungi wilayahnya, khususnya berkaitan dengan perlindungan Pulau-Pulau Kecil adalah dengan membentuk Peraturan Daerah yang secara khusus dibuat untuk melindungi Pulau-Pulau Kecil tersebut. Salah satu contoh provinsi yang memiliki Peraturan Daerah yang ditujukan untuk melindungi Pulau-Pulau Kecil adalah Provinsi Sumatera Barat. Peraturan Daerah tersebut yakni dengan adanya Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, serta Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Sumatera Barat Tahun 2018-2038.

Dengan adanya kedua Peraturan Daerah tersebut merupakan ketentuan yang dibuat secara khusus dan berlaku bagi daerah itu sendiri atau dalam wilayah yurisdiksinya, dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat. Oleh sebab itu, Pemerintah Daerah memiliki peran yang cukup vital untuk dapat membentuk aturan-aturan yang nantinya berfungsi dengan baik, yakni sebagai patokan atau tolak ukur bagi subjek hukum, yang mana dalam hal ini secara khusus adalah berkaitan dengan aturan mengenai perlindungan terhadap Pulau-Pulau Kecil.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dan hasil penelitian terhadap permasalahan yang dikaji, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan bahwa:

1. Latar belakang terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil kepada Warga Negara Asing di wilayah Indonesia dipengaruhi oleh beberapa aspek, yaitu aspek yuridis, aspek sosial ekonomi, aspek politik, aspek *land management*, dan aspek ekologis.
2. Akibat hukum setelah terjadinya perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil di wilayah Indonesia kepada Warga Negara Asing (WNA) dalam perspektif hukum agraria, bahwa dalam kegiatan perjanjian jual beli Pulau-Pulau Kecil yang dilakukan terhadap Warga Negara Asing, menyebabkan adanya akibat hukum berupa perubahan status hak atas tanah yaitu berupa Hak Pakai dan Hak Sewa. Selain itu dalam hal properti orang asing juga dapat memperoleh Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bisa saja dimanfaatkan untuk menguasai tanah di Indonesia.
3. Bentuk-bentuk perlindungan terhadap Pulau-Pulau Kecil yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah diantaranya yaitu, pembentukan peraturan berdasarkan ketentuan Undang-

Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan wewenang berupa otonomi daerah terhadap Pemerintah Daerah, serta didasarkan pada Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, dimana dengan peraturan perundang-undangan tersebut Pemerintah Daerah berwenang diantaranya, membentuk Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dan membentuk Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Sumatera Barat Tahun 2018-2038. Adanya rencana zonasi wilayah pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP-3-K) dan adanya aturan mengenai Kawasan Konservasi Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

SARAN

1. Terhadap Pemerintah, bahwa Pulau-Pulau Kecil merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh sebab itu, dibutuhkan aturan-aturan yang bersifat konkret dalam upaya melindungi keberadaan Pulau-Pulau Kecil tersebut. Terutama dalam hal penegakan hukum yang lebih jelas khususnya di bidang pertanahan dalam hal pencegahan dan larangan kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing, dan penegakannya akan lebih efektif jika disertai dengan sanksi pidana. Serta pengoptimalan peran Pemerintah Daerah, sebagaimana adanya desentralisasi yang menyebabkan Pemerintah Daerah memiliki hak dan wewenang yang diberikan oleh Pemerintah Pusat untuk mengurus daerahnya sendiri. Dalam hal ini Pemerintah Daerah untuk ikut aktif dalam menjaga, mengatur dan menentukan peruntukan Pulau-Pulau Kecil yang ada di daerahnya, sesuai sebagaimana yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sehingga akan adanya sinergi yang baik antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk melindungi keberadaan Pulau-Pulau Kecil yang ada.
2. Terhadap Penduduk Pulau-Pulau Kecil dan sekitarnya, diharapkan agar memiliki kemauan untuk mencari informasi tentang peraturan dan larangan yang berlaku dalam hukum positif Indonesia terutama dalam hal kepemilikan hak atas tanah bagi warga asing di Pulau-Pulau Kecil, dan mau untuk saling bekerjasama dengan pemerintah dalam melindungi Pulau-Pulau Kecil di daerahnya sesuai dengan peraturan yang telah dibuat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arba. (2017). *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah Prinsip-prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penataan Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Aris Subagiyo, Wawargita Permata Wijayanti dan Dwi Maulidatuz Zakiyah. (2017). *Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*, Malang: UB Media.

FX Sumarja. (2015). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, Yogyakarta: STPN Press.

Klaus Krippendorff. (1980). *Analisis isi: Pengantar Teori dan Metodologi*, terjemahan Farid Wajidi, Jakarta: Rajawali Pers.

Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Buku Kompas.
----- 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas.

Rokhmin Dahuri. et al. (2004). *Pengelolaan Sumberdaya Wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu*, Jakarta: Pradnya Paramita.

S. Poerwopranoto. (1954). *Penuntun Tentang Hukum Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Suratman dan Philips Dillah. (2015). *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria 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 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan Di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 2 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Sumatera Barat Tahun 2018-2038.

Jurnal

Diyan Isnaeni. (2017, Desember). *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*. Jurnal Ketahanan Pangan. Volume 1., Nomor 2.

Internet

Biro Komunikasi, Kementrian Koordinator Bidang Kemaritiman dan Investasi. (2018). *Menko Maritim Luncurkan Data Rujukan Wilayah Kelautan Indonesia*. Diakses pada 12 September 2020. Maritim. *Website*: <https://maritim.go.id/menko-maritim-luncurkan-data-rujukan-wilayah-kelautan-indonesia/>.

Liston P Siregar. (2018). *'Penjualan pulau' milik Indonesia, perusahaan Kanada: 'Kami hanya menyewakan'*. Diakses pada 12 September 2020. BBC Indonesia. *Website*: <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-42718313>.

Zulfi Suhendra. (2018). *Deretan Pulau RI Dijual Online Sejak 2009*. Diakses pada 12 September 2020. Detik Finance. *Website*: <https://finance.detik.com/properti/d-3817335/deretan-pulau-ri-yang-dijual-online-sejak-2009>.