

Penguasaan Pulau Pari oleh PT Bumi Pari Asri Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Mastery of The Pari Island By PT Bumi Pari Asri Reviewed from Regulation Law Number 5 Year 1960 on The Basic Regulation of Agraries and Regulation Law Number 1 Year 2014 Concerning Amendment to Regulation Law Number 27 Year 2007 Regarding Coastal and Small Islands

¹Hasna Khairunnisa, ²H.M Faiz Mufidi

^{1,2} Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

Email: ¹hasnaks99@gmail.com, ²faizunisba@yahoo.co.id

Abstract. Of the many islands owned by Indonesia, one of them is Kepulauan Seribu. A collection of small islands owned Kepulauan Seribu one of which is Pari Island. As in the case of Pari island whose land tenure is now questioned its ownership because of the company's claims. This study aims to determine the transfer of ownership of the island by PT Bumi Pari Asri based on UUPA and the impact caused by the control of the island to the community that is connected from the Law of Coastal and Small Island Management. This research uses normative juridical approach method. The specifications used are descriptive analysis and in concreto. Data collection techniques used in the form of literature study. Data analysis method used in this research is qualitative normative analysis. Based on the result of the research, it can be concluded that the Legal Entity in Indonesia outside which has been appointed by the government is prohibited to have Right to Land in the form of proprietary. The impact caused by the control of the island by PT Bumi Pari Asri against the community is very detrimental to local communities to manage the Coastal Zone and the Island.

Keywords: Mastery of Islands, Pari Island, Coastal Areas, Basic Agrarian Law.

Abstrak. Dari sekian banyak pulau yang dimiliki oleh Indonesia, salah satunya adalah Kepulauan Seribu. Kumpulan pulau-pulau kecil yang dimiliki Kepulauan Seribu salah satunya adalah Pulau Pari. Seperti dalam kasus pulau Pari yang penguasaan lahannya sekarang dipertanyakan kepemilikannya karena klaim perusahaan. Penelitian ini bertujuan mengetahui peralihan kepemilikan pulau oleh PT Bumi Pari Asri berdasarkan UUPA dan dampak yang ditimbulkan oleh penguasaan pulau terhadap masyarakat yang dihubungkan dari Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Kecil. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi yang digunakan bersifat deskriptif analisis dan *in concreto*. Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah analisis normatif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Badan Hukum di Indonesia di luar yang telah ditunjuk oleh pemerintah dilarang memiliki Hak atas Tanah dalam bentuk Hak Milik. Dampak yang disebabkan atas penguasaan pulau oleh PT Bumi Pari Asri terhadap masyarakat sangat merugikan masyarakat lokal untuk mengelola Wilayah Pesisir dan Pulau.

Kata kunci: Penguasaan Pulau, Pulau Pari, Wilayah Pesisir, Undang-Undang Pokok Agraria.

A. Pendahuluan

Konsep penguasaan tanah pada hakikatnya bersifat faktual yang mementingkan kenyataan pada suatu saat. Secara normatif, konsep penguasaan bersifat sementara dalam artian masih membutuhkan kembali adanya kepastian hukum lebih lanjut mengenai hubungan antara pihak yang menguasai dengan obyek yang dikuasai. Dengan

demikian masalah penguasaan tanah tidak dapat diabaikan sama sekali oleh hukum.¹ Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.²

Namun belakangan ini penguasaan tanah terhadap pulau pari sedang dipermasalahkan kepemilikannya. Seperti dalam kasus pulau pari yang penguasaan tanahnya kini tengah dipermasalahkan kepemilikannya karena klaim kepemilikan hak milik atas tanah oleh PT Bumi Pari Asri. Pada tahun 2015 sebuah perusahaan PT Bumi Pari Asri melakukan klaim telah memiliki 90% pulau pari dengan dasar puluhan sertifikat yang terbit.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: “Bagaimanakah peralihan pulau pari berdasarkan UUPA?” Dan “Bagaimanakah dampak yang ditimbulkan oleh penguasaan pulau pari oleh PT Bumi Pari Asri terhadap masyarakat dihubungkan dengan Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil?” selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peralihan pulau pari berdasarkan UUPA.
2. Untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan oleh penguasaan pulau pari oleh PT Bumi Pari Asri terhadap masyarakat dihubungkan dengan Undang-Undang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

B. Landasan Teori

Tanah merupakan bagian dari lapisan batu-batuan di permukaan bumi yang mengandung sumber makanan (unsur hara) dan merupakan tempat tumbuhnya tumbuh-tumbuhan.³ Pengertian tanah menurut hukum tanah yaitu tanah adalah kumpulan tubuh alam yang menduduki sebagian besar daratan planet bumi, yang mampu menumbuhkan tanaman dan sebagai tempat makhluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupannya.⁴ Pengertian tanah dengan permukaan bumi juga diatur dalam penjelasan pasal UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.⁵ Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁶

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan

¹ Andina Damayanti Saputri, *Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2015, hlm 97

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 24

³ Martin Roestamy, *Pembaharuan Hukum Agraria Dalam Memperoleh Hak Serta Akses Untuk Mendapatkan Manfaat Dari Tanah Dan Sumber Daya Alam Di Dalamnya*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2015, hlm. 34.

⁴ Ranchman Sutanto, *Dasar-Dasar Ilmu Tanah, Konsep dan Kenyataan*, Kanisius, Yogyakarta, 2005, hlm. 17.

⁵ H.Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam konflik pertanahan, Kencana*, Bandung, 2009, Hlm. 26, Dikutip dari Boedi Harsono, 1981.

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2012, hlm. 9-10

pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan tau bekerja sama dengan pihak ketiga.⁷ Hak pengelolaan yang terjadi karena konversi berasal dari konversi hak penguasaan atau hak *beheer* sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Sedangkan hak pengelolaan yang terjadi karena pemberian hak atas tanah berasal dari tanah negara yang diberikan melalui permohonan. Prosedur permohonan hak pengelolaan diatur dalam Perkebunan Nomor 9 Tahun 1999.⁸

Berdasarkan pasal 2 UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak yang memberi wewenang kepada Negara untuk menguasai seperti hal tersebut diatas. Isi wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai SDA oleh Negara tersebut semata-mata bersifat publik yaitu, wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang “bersifat pribadi”. Wewenang Negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang termasuk masyarakat dengan tanah terkait erat hubungan hukum antara tanah dengan negara. Hukum yang mengatur pengakuan dan perlindungan tersebut sangat diperlukan untuk memberi jaminan kepastian hukum kepada masyarakat agar hak-hak atas tanahnya tidak dilanggar oleh siapapun.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁹ Hak Milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan tetapi juga badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.¹⁰

Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut dengan jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kedua unsur tersebut merupakan dua unsur yang secara bersama-sama harus ada. Hapusnya hak guna bangunan karena berakhirnya jangka waktu pemberiannya. Pemberian Hak Guna Bangunan, baik atas Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, maupun Tanah Hak Milik, senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. Dengan berakhirnya masa atau jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan tersebut (dengan perpanjangan untuk pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan), maka Hak Guna Bangunan pun hapus demi hukum, meskipun dapat diperbaharui kembali.¹¹

C. Hasil Pembahasan

Pulau Pari merupakan salah satu Pulau dari Kepulauan Seribu. Pulau Pari ini awalnya merupakan pemekaran dari Pulau Tidung dan warga Pulau Pari telah menguasai lahan turun temurun hingga saat ini. Pada tahun 1960 an warga Pulau Pari

⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB)

⁸ *Ibid.*

⁹ Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hlm. 65

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005, Hlm. 226

telah melakukan pendaftaran tanah melalui surat girik. Pada tahun 1982 hingga 1985 kelurahan Pulau Tidung menarik girik asli dan berkas-berkas tanah milik warga yang telah terdaftar, dengan alasan akan dilakukan pemutihan, namun hingga saat ini tidak ada pembaharuan hak atas tanah dan girik tidak di kembalikan. Setelah pemekaran terjadi, warga beralih ke Pulau Pari dan mulai mencari mata pencaharian dengan ekosistem laut yaitu budidaya rumput laut, yang pada saat itu terbilang cukup menjanjikan untuk kehidupan warga disana.

Namun budidaya rumput laut tidak bertahan lama dengan dinamika alam yang berubah dan warga pun beralih mata pencaharian menjadi nelayan. Setelah mereka menjadi nelayan, warga Pulau Pari mencoba untuk menambah mata pencaharian dengan membuka Pariwisata di Pulau Pari yang warga pelajari dari Pulau Tidung. Setelah Pariwisata di Pulau Pari berhasil atau dapat dikatakan berkembang, pada tahun 2015 sebuah perusahaan PT Bumi Pari Asri melakukan klaim telah memiliki 90% lahan Pulau Pari dengan dasar puluhan sertifikat yang terbit tahun 2015. Sejak perusahaan PT Bumi Pari Asri datang dan melakukan klaim telah memiliki 90% Pulau Pari dengan dasar puluhan sertifikat yang terbit tahun 2015, saat itu warga Pulau Pari mengalami berbagai tindakan intimidasi dan kriminalisasi. Warga tidak diperbolehkan membangun apapun termasuk membangun atau meningkatkan rumahnya sendiri. Empat orang divonis bersalah karena dituduh menguasai lahan perusahaan atau mengelola lahan dipulau pari. Dua orang warga saat ini dilaporkan dengan dugaan penyerobotan lahan milik perusahaan atau individu yang tidak dikenal.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah dinyatakan bahwa hanya Badan-Badan Hukum yang ditunjuk oleh negara saja yang dapat mempunyai Hak Milik. Selain daripada Badan-Badan Hukum yang ditentukan, dilarang mempunyai tanah dengan hak milik. Dalam penjelasan tersebut terhadap Badan Hukum dilakukan pembatasan atas hak-hak atas tanah. Badan Hukum diluar dari ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 hanya diizinkan memiliki hak atas tanah dengan Hak Guna Bangunan dan bukan Hak Milik. Sudah jelas dalam ketentuan diatas bahwa Badan Hukum diluar yang ditunjuk oleh pemerintah dilarang memperoleh hak milik, namun kenyataannya terdapat perusahaan atau Badan Hukum yang tidak memenuhi ketentuan-ketentuan undang-undang yang berlaku, maka terhadap Badan Hukum tersebut hak atas tanah terhadap hak milik itu seharusnya batal demi hukum dan tanahnya jatuh pada negara. Hal ini disebabkan karena peralihan hak atas tanah berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

D. Kesimpulan

1. Proses penguasaan Pulau Pari oleh PT Bumi Pari Asri terjadi karena beberapa faktor. Faktor pertama yaitu karena perusahaan mengklaim memiliki hampir 90% Pulau Pari yang di dalamnya termasuk tanah dan rumah warga yang telah ditinggali secara turun temurun. Faktor kedua yaitu PT Bumi Pari Asri juga memiliki hak atas tanah berupa Hak Milik dan Hak Guna Bangunan dan melakukan intimidasi terhadap warga dengan melakukan sejumlah larangan untuk membangun bahkan merenovasi rumah warga dan mengelola wilayah pesisir dan pulau. Dalam penelitian ini diketahui PT Bumi Pari Asri selaku Badan Hukum telah melanggar sebagaimana ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dan Undang-Undang Pokok Agraria yang mencakup juga Peraturan Pemerintah

Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Oleh Pemerintah.

2. Dampak dari penguasaan Pulau Pari yang dilakukan oleh PT Bumi Pari Asri terhadap masyarakat adalah masyarakat merasa sangat dirugikan karena mereka sudah turun-temurun tinggal disana dengan memiliki bukti kepemilikan yaitu girik dan sudah memiliki izin untuk mengelolanya namun dengan begitu saja ada perusahaan yang datang mengklaim bahwa hampir 90% pulau adalah milik perusahaan dan di dalam nya termasuk dengan tanah warga dan perusahaan memiliki kepemilikan hak atas tanah berupa Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

Daftar Pustaka

Buku-Buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- H.Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan dalam konflik pertanahan*, Kencana, Bandung, 2009.
- Martin Roestamy, *Pembaharuan Hukum Agraria Dalam Memperoleh Hak Serta Akses Untuk Mendapatkan Manfaat Dari Tanah Dan Sumber Daya Alam Di Dalamnya*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 2015.
- Ranchman Sutanto, *Dasar-Dasar Ilmu Tanah, Konsep dan Kenyataan*, Kanisius, Yogyakarta, 2005.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2012.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB)

Sumber lain-lain

Jurnal Ilmiah

- Andina Damayanti Saputri, *Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)*, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2015.