

# SKRIPSI

## PRAKTIK PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN SEWA MENYEWA (Studi di Kepulauan Mentawai Sumatera Barat)

*Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Oleh :

**NURUL HALIMAH HALIM**  
2010112037

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM PERDATA (PK I)**

**Pembimbing :**

**Hj. Ulfanora, S.H., M.H**

**Upita Anggunsuri, S.H., M.H**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2024**

**No.Reg : 48/PK-I/IV/2024**

**PRAKTIK PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM PENGUASAAN  
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
(Studi di Kepulauan Mentawai Sumatera Barat)**

**ABSTRAK**

Indonesia merupakan negara yang memiliki banyak sumber daya alam yang pada dasarnya digunakan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah Indonesia melalui konstitusi mengatur dan mengutamakan kesejahteraan seluruh masyarakat Indonesia, dan membuat batasan hak penguasaan atas tanah di Indonesia, Warga Negara Asing tidak dapat menguasai hak atas tanah secara penuh dan mencari jalan lain dengan melakukan perjanjian Simulasi yang menggunakan perjanjian Sewa Menyewa untuk menguasai tanah di Indonesia. Hal tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum. Perjanjian simulasi secara teknis terjadi jika ada pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak ketiga atau suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa yang palsu. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji serta menganalisis bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah antara WNI sebagai pemegang hak milik atas tanah dengan WNA sebagai penyewa tanah yang berpotensi mempunyai perjanjian simulasi didalamnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dan penelitian ini bersifat deskriptif. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimanakah praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa di kepulauan Mentawai? (2) Bagaimanakah akibat hukum dari praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa di kepulauan Mentawai? (3) Bagaimanakah upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa? Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa di Kepulauan Mentawai digunakan perjanjian simulasi melalui perjanjian sewa menyewa oleh warga negara asing untuk memiliki penguasaan hak atas tanah dan terdapat penyelundupan hukum didalamnya. Akibat hukum dari praktek tersebut perjanjian tersebut batal demi hukum. Upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah praktik tersebut yaitu dapat dilakukan oleh notaris sesuai dengan undang-undang jabatan notaris, oleh pemerintah dengan edukasi, membuat regulasi, dan oleh masyarakat itu sendiri dengan meningkatkan kesadaran hukum.

**Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Perjanjian Simulasi, Sewa Menyewa.**