

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara terluas ke-14 sekaligus negara kepulauan terbesar di dunia dengan luas wilayah sebesar 1.904.569 kilo meter,<sup>1</sup> serta merupakan negara dengan pulau terbanyak ke-6 di dunia, dengan jumlah 17.504 pulau.<sup>2</sup> Oleh karena itu, Indonesia memiliki sumber daya alam yang sangat kaya dan melimpah. Salah satu sumber daya alam di Indonesia yaitu Tanah. Sumber daya alam yang ada di Indonesia tersebut digunakan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, dan penguasaannya terletak pada negara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) yaitu, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Mengacu pada isi dari pengaturan tersebut, pemerintah melalui konstitusi hendak mengatur dan mengutamakan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Tanah merupakan salah satu komponen ekosistem yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI), dan juga sebagai faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Tanah juga

---

<sup>1</sup> “Demographic Yearbook 72<sup>nd</sup> Issue” United Nations - Department of Economic and Social Affairs, 2023,

<sup>2</sup> Krista Conrad, “Which Countries Have The Most Islands”, World atlas, 2022. <https://www.worldatlas.com/articles/which-countries-have-the-most-islands.html>, dikunjungi pada tanggal 25 Oktober 2023 Jam 22.00.

merupakan salah satu sumber daya alam di Indonesia, sebagaimana diketahui bahwa Indonesia memiliki sumber kekayaan alam yang berlimpah, sehingga banyak investor dalam maupun luar negeri yang berminat melakukan investasi di Indonesia.<sup>3</sup> Tanah juga dapat dikategorikan sebagai barang dagang yang menguntungkan, dimana sudah dipastikan bahwasanya tanah akan naik harganya tiap tahunnya beriringan dengan semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukkan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya juga perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak.<sup>4</sup>

Perwujudan pengaturan mengenai tanah, dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Pada pelaksanaannya, UUPA menjabarkan mengenai ketentuan dasar yang menjelaskan tentang aturan yang berlaku di wilayah Indonesia, hal tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat untuk seluruh bangsa Indonesia. Berdasarkan UUD 1945 dan UUPA, memberikan kewenangan terhadap negara berupa wewenang atribusi, yang mengamanatkan bahwa keseluruhan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan nasional. Lebih lanjut, di dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Selanjutnya, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, menyebutkan bahwa:

---

<sup>3</sup> Sujud Margono, 2008, *Hukum Investasi Asing di Indonesia*, Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta, hlm. 2.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet.3, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 3.

“Hak menguasai dari negara tersebut, memberikan beberapa kewenangan kepada negara untuk;

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Hak menguasai disini bukan berarti tanah tersebut dimiliki oleh negara, tetapi negara memiliki kuasa untuk mengatur, mengelola dan melestarikan tanah yang ada dalam kaitannya dengan hak atas tanah maupun hubungan hukum yang tercipta atas tanah tersebut.<sup>5</sup> Hubungan manusia dengan tanah yang kuat menuntut jaminan perlindungan hukum agar manusia dapat melaksanakan hak-haknya secara aman.<sup>6</sup> Hubungan hukum antara rakyat Indonesia dengan Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA), serta semua peraturan yang berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah diatur dengan ketat oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pemerintah Indonesia melarang WNA, badan hukum asing, dan badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Sehingga terdapat perbedaan signifikan dalam regulasi kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia bila dibandingkan dengan negara lain, yang mungkin menimbulkan tantangan tersendiri bagi para WNA dalam pemahaman dan pelaksanaannya. Indonesia mempunyai

---

<sup>5</sup> Hardianto Djanggih and Salle, “Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Pandecta Research Law Journal* 12, No. 2, 2017, 165–72.

<sup>6</sup> Yosia Hetharie, 2019, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *SASI*, Vol. 25, No. 1, 2019, hlm. 27–36.

batasan tersendiri dalam penggunaan penguasaan atas tanah yang sudah diatur.

Menurut peraturan-peraturan yang berlaku, diketahui WNA hanya dapat memiliki hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa, mengenai hak milik atas tanah oleh WNA jelas dilarang oleh negara berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA.<sup>7</sup> Hak yang dapat dimiliki oleh WNA tersebut merupakan hak atas tanah sekunder yakni yang bersumber dari pihak lain dan penggunaannya bersifat sementara. Salah satunya yaitu hak sewa, dimana hak sewa itu sendiri merupakan hak atas tanah yang didasari adanya perjanjian sewa-menyewa. Sewa menyewa diatur pada buku ke-III, dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara umum sewa-menyewa merupakan perbuatan hukum, yakni persetujuan dimana seseorang mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lain selama kurun waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati oleh penyewa. Defenisi lainnya mengatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk memakai sementara suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.<sup>8</sup>

Sewa-menyewa yang dilakukan oleh WNA di Indonesia tidak sedikit yang menimbulkan masalah hukum baru, diantaranya yaitu adanya penyelundupan serta indikasi terselubung atau indikasi lain ketika seorang WNA membuat perjanjian sewa-menyewa. Hal tersebut disebabkan karena adanya batasan penguasaan atas tanah, sebagaimana pemerintah sudah

---

<sup>7</sup> Maria Sumardjono, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan: Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 2.

<sup>8</sup> Salim, 2006, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 58.

memberi batasan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, sehingga WNA yang berkeinginan untuk menguasai dan mendapatkan keuntungan besar yang berhubungan dengan penggunaan tanah di Indonesia mencari jalan lain, dan mengupayakan berbagai macam hal untuk memilikinya. Adapun upaya untuk memiliki dan menguasai tanah tersebut adalah dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa yang di akal-akali atau tidak sebenar-benarnya. Perjanjian sewa-menyewa dilakukan langsung oleh WNA sebagai subjek hak dan pemilik tanah yang seharusnya berisi kesepakatan untuk membayar sejumlah uang dan dengan jangka waktu tertentu. Akan tetapi, pada permasalahannya perjanjian sewa-menyewa tersebut juga bisa disalah gunakan dan terdapat unsur penyelundupan hukum didalamnya karena tidak sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa yang seharusnya. Hal tersebut ada kaitannya dengan perjanjian dibelakangnya, serta dapat dikatakan termasuk kedalam perjanjian simulasi.

Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang disembunyikan atau dirahasiakan akibat hukumnya terhadap pihak ketiga.<sup>9</sup> Dasar dari pembentukan perjanjian simulasi terdapat dalam Pasal 1873 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “Persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri (dimaksudkan disini perjanjian simulasi) yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara pihak yang turut serta dan para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripada mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.” Sementara itu, di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

---

<sup>9</sup> Herlien Budiono, 2018, *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.274.

menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, salah satu dari syarat tersebut yaitu kausa yang halal, bukan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu yaitu kausanya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusuliaan.<sup>10</sup>

Perjanjian dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu merupakan bentuk pelanggaran hukum. Selain itu dikenal juga adanya perjanjian tanpa kausa dimana perjanjian yang dibuat tidak mengandung kausa atau tanpa adanya tujuan dalam membuat perjanjian, seperti contoh orang membuat perjanjian untuk membayar angsuran hutang tapi ternyata hutangnya sudah tidak ada lagi.<sup>11</sup> Dalam hal ini perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang dan perjanjian yang dibuat tanpa kausa menyebabkan tujuan dari perjanjian yang dibuat tidak mungkin tercapai. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau tanpa kausa dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan dengan adanya unsur perjanjian simulasi didalamnya dan mengandung kausa palsu tersebut seharusnya tidak dilakukan. Perjanjian simulasi dapat terjadi disebabkan karena motivasi dalam membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang atau perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta mengandung kausa yang palsu.<sup>12</sup>

Permasalahan tersebut membuat Penulis tertarik untuk membahasnya lebih lanjut, dikarenakan penyelundupan hukum dari perjanjian sewa-menyewa yang berujung kepada perjanjian simulasi sudah banyak terjadi di

---

<sup>10</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), Pasal 1335 dan 1337

<sup>11</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, 1992, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 321-322.

<sup>12</sup> Anne Gunadi, 2012, *bentuk perjanjian simulasi dalam praktek notaris dan implikasi hukumnya (kajian terhadap notaris di kabupaten bandung barat)*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Indonesia. Permasalahan tersebut salah satunya telah terjadi di Kepulauan Mentawai. Kepulauan Mentawai merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Sumatra Barat, Indonesia. Sebagai kepulauan yang berada di lautan Samudra Indonesia, kepulauan itu memiliki potensi pariwisata yang luar biasa berupa panorama alam yang masih asri dan terjaga. Bahkan, beberapa *spot surfing* yang mendunia terdapat di pulau tersebut. Meskipun lokasinya cukup jauh diakses, Mentawai memiliki potensi wisata yang besar.<sup>13</sup>

Kenyataan ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh WNA biasanya dilakukan di kabupaten-kabupaten yang mempunyai potensi wisata yang menarik dan menguntungkan. Sementara itu pada kenyataannya mereka juga mempunyai keterbatasan dalam penggunaan hak atas Tanah di Indonesia, yang telah diatur dalam UUPA. Keterbatasan tersebutlah yang dapat melatarbelakangi terjadinya praktik penyelundupan hukum melalui perjanjian sewa menyewa di Indonesia, khususnya di Kepulauan Mentawai.

Berdasarkan permasalahan yang telah penulis jabarkan diatas, hal tersebut kemudian dapat menjadi salah satu sebab timbulnya permasalahan serta kasus pelanggaran hukum di bidang perjanjian serta pertanahan, yang mana jika tidak dicegah akan berdampak buruk bagi negara Indonesia.

Selanjutnya, penulis merasa tertarik untuk membahas, mencari solusi, mengkaji dan menganalisa lebih lanjut mengenai hal tersebut, sehingga

penulis memilih judul skripsi yaitu mengenai **“PRAKTIK PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM PENGUASAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA (Studi di Kepulauan Mentawai Sumatera Barat)”**

---

<sup>13</sup> Indonesia.go.id, portal informasi Indonesia, 2023, “Perselancar Dunia makin Mudah Kunjungi Pulau Mentawai, dikunjungi pada tanggal 20 Mei 2024 Jam 16.30.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan di atas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

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?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penulis dalam hal ini memiliki tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian skripsi sesuai dengan rumusan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa di kepulauan Mentawai.
2. Untuk mengetahui akibat hukum apa yang ditimbulkan dari praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa di kepulauan Mentawai.
3. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana upaya pencegahan terjadinya praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa.



## D. Manfaat Penelitian

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan pengetahuan hukum khususnya Hukum Perdata serta bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Hukum Perdata.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, memperluas cakrawala berfikir penulis, serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian hukum dan menuangkannya dalam bentuk karya tulis, dan dapat memperbanyak khasanah kepustakaan di bidang Ilmu Hukum Perdata.
- c. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan wacana baru dalam bidang keilmuan hukum khususnya mengenai bagaimana praktek penguasaan tanah melalui perjanjian sewa-menyewa oleh warga negara asing.

### 2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi Pemerintah

Dengan adanya penelitian hukum ini diharapkan pemerintah dapat mengambil langkah tegas untuk dapat mengatur dan membuat peraturan yang jelas mengenai perjanjian sewa-menyewa oleh warga negara asing yang bertujuan untuk menguasai kepemilikan atas tanah, agar berkurangnya permasalahan mengenai hal tersebut.

#### b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi kajian dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai praktik

penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa menurut hukum di Indonesia.

c. Bagi Mahasiswa Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana pembelajaran hukum, khususnya dalam Ilmu Hukum Perdata dan dapat menjadi referensi dalam penulisan karya ilmiah sejenis.

d. Bagi Masyarakat

Penelitian hukum ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi masyarakat tentang permasalahan yang terjadi yang diakibatkan oleh penyalahgunaan dari praktik penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa-menyewa yang ada di Indonesia.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau fenomena hukum tertentu dengan cara menganalisis faktor-faktor hukum, mengkajinya secara menyeluruh, dan mencari pemecahan masalah yang timbul berdasarkan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistem, dan pemikiran tertentu. Metode penelitian adalah kegiatan manusia untuk menjawab pertanyaan hukum yang ilmiah dan praktis, baik asas hukum maupun norma hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat. Metode tersebut pada dasarnya memberikan panduan tentang cara mengkaji, menganalisis, dan memahami lingkungan yang dihadapi para ilmuwan. Penelitian membutuhkan data

konkret, dan jawaban ilmiah sesuai dengan data dan fakta dari praktik serta data dari literatur.<sup>14</sup>

Metode penelitian sangat diperlukan dalam penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah, agar analisa yang dilakukan terhadap objek studi yang dilaksanakan sesuai prosedur yang benar sehingga kesimpulan akhir yang diperoleh adalah tetap serta dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.<sup>15</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini antara lain:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum yuridis empiris memiliki arti yakni terhadap identifikasi hukum (hukum tidak tertulis), yang dimaksudkan untuk mengetahui hukum tidak tertulis tersebut berdasarkan hukum yang berlaku di sekitar masyarakat.<sup>16</sup> Dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, dan setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudia menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

### 2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka metode penelitian ini bersifat deskriptif, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan

---

<sup>14</sup> Soejono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Pers, Jakarta, hlm. 6.

<sup>15</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.17.

<sup>16</sup> Ali Zainuddin, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.30

secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual (*factual*) dan cermat.<sup>17</sup> Sebelum penelitian ini dilaksanakan, harus terlebih dahulu mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.<sup>18</sup>

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis adalah di Kepulauan Mentawai, Sumatera Barat. Alasan penulis memilih lokasi penelitian ini adalah di lokasi tersebut memiliki objek yang sesuai dengan penelitian yang akan penulis lakukan, serta didapatkan data pada lokasi tersebut yang akan mendukung penelitian.

### 4. Jenis dan Sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 jenis data, yaitu:

#### a. Data Primer

Merupakan data yang didapatkan secara langsung dari lapangan berdasarkan dari narasumber. Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara *interview* atau wawancara kepada perwakilan dari salah satu Notaris di Kepulauan Mentawai, Sumatera Barat.

#### b. Data Sekunder

Pengumpulan data dalam studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data yang berhubungan dengan objek penelitian. Data-data tersebut didapatkan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, *browsing* internet, artikel,

---

<sup>17</sup> Sarifuddin Azwar, 1998, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 7.

<sup>18</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta., hlm. 8.

jurnal, hingga makalah. Data sekunder tersebut yang digunakan dalam penulisan ini dibagi menjadi:

### 1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>19</sup> Bahan hukum primer yang mengikat, terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang.

### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapatkan melalui buku-buku tulisan-tulisan ilmiah hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>20</sup> Bahan hukum yang berasal dari hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, berupa pendapat para sarjana, hasil penelitian para ahli, karya ilmiah, dan sebagainya yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berguna untuk menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum dan Kamus Bahasa Indonesia.

---

<sup>19</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Surabaya, hlm.106.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm.106

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka penelitian tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar yang ditetapkan.

Dalam penelitian ini pengumpulan data yang digunakan adalah:

### a. Studi kepustakaan

Merupakan teknik pengumpulan data dengan menelusuri literatur dan bahan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian yang selanjutnya dibaca dan dipantau.

### b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah cara mengumpulkan, mempelajari dan menganalisis kaidah-kaidah dan peraturan-peraturan yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dan mendukung penelitian yang akan dilaksanakan.

### c. Wawancara

Wawancara yaitu tanya jawab secara tatap muka langsung dengan narasumber. Wawancara atau *Interview* diartikan menjadi metode pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab dengan beberapa pihak yang dapat memberikan data ataupun sumber yang dibutuhkan oleh penulis dan dikerjakan secara sistematis dan selaras dengan arah penelitian. Penulis mewawancarai Notaris Kepulauan Mentawai, Kepala Desa Kepulauan Mentawai Kecamatan Tuapejat, serta warga di Kepulauan Mentawai yang bersangkutan dengan permasalahan yang penulis angkat. Teknik yang digunakan dalam

wawancara ini bersifat semi struktur, yang memiliki arti selain menggunakan pedoman wawancara dengan membuat daftar pertanyaan juga digunakan pertanyaan-pertanyaan kondisional terhadap narasumber yang akan diwawancara.

## 6. Pengolahan dan Analisis Data

### a. Pengolahan Data

Data yang penulis dapatkan dilapangan diolah terlebih dahulu dengan metode editing. Editing merupakan data-data yang diperoleh penulis akan di edit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.<sup>21</sup> Melakukan proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas dan informasi dikumpulkan oleh pencari data dan dilakukan dengan cara menyusun kembali, meneliti, dan mengoreksi atau melakukan pemeriksaan terhadap hasil penelitian yang peneliti lakukan agar dapat tersusun secara sistematis dan didapat suatu kesimpulan.

### b. Analisis Data

Analisis data yang telah diperoleh dilakukan dengan cara kualitatif, yaitu analisis yang mengacu pada norma hukum yang tepat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Analisis kualitatif yang digunakan adalah melalui metode yang bersifat deskriptif analisis, yaitu menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk

---

<sup>21</sup> Bambang Sugono, 2012, Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafinda Persada, Jakarta, hlm. 125.

mendapatkan suatu kesimpulan.<sup>22</sup> Uraian data penelitian tidak menggunakan rumus statistik tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang melainkan pandangan pakar-pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang diperoleh oleh penulis di lapangan yang memberikan gambaran secara terperinci mengenai permasalahan sehingga memperlihatkan sifat penelitian yang deskriptif dengan menguraikan data yang terkumpul sehingga dapat memperoleh gambaran yang baru atau menguatkan suatu gambaran yang ada maupun sebaliknya.

#### **F. Sistematika Penulisan**

- BAB I** : Bab ini merupakan Pendahuluan, yang berisi Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
- BAB II** : Bab ini merupakan Tinjauan Kepustakaan, yang berisi mengenai, Tinjauan Tentang Tanah, Tinjauan Tentang Perjanjian, Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa, Tinjauan Tentang Perjanjian Simulasi, Tinjauan Tentang Warga Negara Asing.
- BAB III** : Bab ini merupakan Pembahasan, berisi hasil dari penelitian dan pembahasan yang berkaitan dengan Pratik Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Sewa-menyewa Oleh Warga Negara Asing di Kepulauan Mentawai, Akibat Hukum dari Pratik Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Sewa-menyewa Oleh

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 129.



Warga Negara Asing di Kepulauan Mentawai, Pencegahan terjadinya Pratik Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Sewa-menyewa Oleh Warga Negara Asing di Kepulauan Mentawai.

BAB IV : Bab ini merupakan Penutup, berisi Kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil pembahasan dan Saran yang dapat disampaikan atas penelitian hukum ini.

