

**CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM
NAMA (*NOMINEE*) TENTANG KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Universitas Gresik



Oleh :

NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD
NIM: 2021010006

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2025**

**CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM
NAMA (*NOMINEE*) TENTANG KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING**

SKRIPSI

Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Gresik



Oleh :

NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD
NIM: 2021010006

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2025**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

**Judul Skripsi : CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA
(NOMINEE) TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
OLEH WARGA NEGARA ASING**

Nama : NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD

N I M : 2021010006

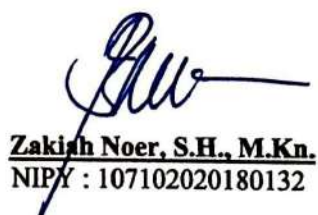
**Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan
menyetujui untuk di Ujikan pada Tim Penguji Tugas Akhir pada Program Studi Ilmu
Hukum Universitas Gresik.**

Gresik, 12 Juni 2025

Pembimbing I,

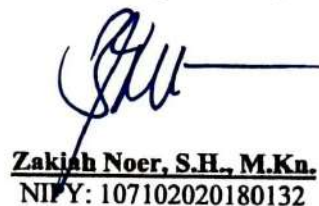
Pembimbing II,


Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020070040


Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020180132

Mengetahui,

Ketua Program Studi,


Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY: 107102020180132



KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR

1. Nama Mahasiswa : **NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD**
2. N.I.M : 2021010006
3. Fakultas : Hukum
4. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Program Pendidikan : Strata 1 (S-1)
6. Judul skripsi : CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING
7. Pembimbing I : Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
8. Pembimbing II : Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
8. Konsultasi :

No	TANGGAL	MATERI KONSULTASI	PARAF PEMBIMBING I	PARAF PEMBIMBING II
1		Judul Penelitian		
2		Rumusan Masalah		
3		Tujuan Penelitian		
4		Manfaat Penelitian		
5		Tinjauan Pustaka		
6		Penelitian Terdahulu		
7		Metode Penelitian		
8		Sistematika Penulisan		

9. Bimbingan Selesai Pada Tanggal : 20 Juni 2025

10. Memenuhi Syarat diujikan pada tanggal : 08 Juli 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.

NIPY : 107102020070040

Zakiah Noer, S.H., M.Kn.

NIPY : 107102020180132

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Zakiah Noer, S.H., M.Kn.

NIPY : 107102020180132

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Judul Skripsi : CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA
(NOMINEE) TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Nama : NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD

NIM : 2021010006

Telah dipertahankan/diuji dihadapan tim penguji Tugas Akhir Program Studi Ilmu
Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik

Pada tanggal : 08 Juli 2025

PRORAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GRESIK

TIM PENGUJI :

1. Dr. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP

NIPY : 107102020070040

Ketua

2. Zakiah Noer, S.H., M.Kn.

NIPY : 107102020140082

Anggota

3. Prihatin Effendi, S.H., M.H

NIPY : 107102020180132

Anggota

Mengetahui

Dekan,



Dara Puspitasari, S.H., M.H

NIPY : 10710202021472

PERNYATAAN ORISINIL SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD
NIM : 2021010006
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S-1
Judul Tugas Akhir : CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM
NAMA (NOMINEE) TENTANG KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Dengan ini menyatakan bahwa sepengetahuan saya dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah tugas akhir ini dapat dibuktikan unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh DIBATALKAN, serta diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Gresik, 01 Agustus 2025

Yang menyatakan,



NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD

PERNYATAAN PERSETUJUN PUBLIKSI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD

NIM : 2021010006

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*non-exclusive royalty free right*) atas skripsi saya yang berjudul :

**CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*)
TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA
ASING**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas hak royalti tersebut Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk *pngkalan data* (database), merawat, mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Gresik, 01 Agustus 2025

Yang menyatakan,



NOVIE DANIAH RIDWAN ACHMAD

MOTTO

Di tengah lelahnya peran sebagai istri, ibu, mahasiswa, dan pribadi yang terus belajar, tak jarang aku ingin menyerah. Namun aku selalu ingat bahwa setiap kesulitan pasti membawa kemudahan

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿١﴾ فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

Kalimat itu menjadi penguat di setiap malam yang panjang dan hari-hari yang berat. Skripsi ini adalah bukti bahwa dengan niat yang lurus, usaha yang sungguh-sungguh, dan doa yang tak putus, tidak ada mimpi yang terlalu jauh untuk digapai, bahkan oleh seorang ibu yang berjuang di antara dapur, buku, dan pelukan anak

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan dengan sepenuh hati, kepada mereka yang menjadi cahaya, kekuatan, dan makna dalam setiap langkah perjuangan ini:

🕌 **Untuk Allah SWT,**

Pemilik segala ilmu dan kekuatan. Atas izin dan kasih sayang-Mu, setiap lelah menjadi berkah, setiap ragu berubah menjadi harapan. Di tengah kegelisahan, hanya Engkau tempatku kembali. Terima kasih atas segalanya, ya Rabb.

♡ **Untuk Suamiku Tersayang,,**

Sosok yang selalu ada, dalam diam maupun dalam peluhku. Terima kasih telah rela mengantar dan menunggu hingga jam kuliah selesai, dengan sabar menunggu saat bimbingan, dan tak henti memberikan semangat di tengah rasa lelah dan putus asa. Dukunganmu adalah pilar penting dalam setiap langkah perjuanganku menyelesaikan pendidikan ini. Tanpa ketulusanmu, mungkin langkah ini tak akan sejauh ini.

👶 **Untuk Putri Kecilku Tersayang,**

yang telah menemaniku sejak dalam kandungan hingga kini tumbuh dalam pelukanku. Tangismu, tawamu, dan kehadiranmu adalah sumber kekuatan yang tak ternilai. Semoga kelak engkau bangga memiliki ibu yang tidak berhenti berjuang dan belajar, meski di tengah segala keterbatasan.

🙌 **Untuk Diriku Sendiri,**

Terima kasih telah bertahan sejauh ini. Untuk semua luka yang disembunyikan, air mata yang diseka diam-diam, dan semangat yang terus menyala meski dunia terasa gelap. Kamu telah melewati banyak hal, dan kamu layak bangga.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah rabbil ‘aalamiin, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP, selaku Ketua Yayasan Universitas Gresik, atas segala dukungan dan fasilitas yang diberikan selama penulis menempuh pendidikan.
2. Ibu Dr. Riski Prameswari, M.Kes, selaku Rektor Universitas Gresik, atas kebijakan dan arahannya dalam mendukung kelancaran proses akademik.
3. Ibu Dara Puspitasari, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik, atas segala dukungan dan kesempatan yang diberikan kepada penulis.
4. Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik, yang telah membantu dan memfasilitasi proses akademik penulis.
5. Ucapan teristimewa dan penuh rasa hormat penulis sampaikan kepada dosen pembimbing,
 - Bapak Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I, atas segala saran, kritik yang membangun, serta semangat yang tak pernah putus dalam mendampingi penulis menyelesaikan skripsi ini. Beliau adalah teladan dalam integritas dan dedikasi ilmiah yang patut diteladani.
 - Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II, yang tidak hanya menjadi pembimbing akademik, tetapi juga menjadi sosok pembuka wawasan dan pemberi semangat. Dengan penuh kesabaran dan ketelitian,

beliau telah membimbing penulis melewati setiap tahap penelitian dan penulisan dengan penuh perhatian dan tanggung jawab. Bimbingan beliau adalah cahaya penuntun di tengah keraguan dan tantangan.

6. Seluruh dosen dan staff di Fakultas Hukum Universitas Gresik atas ilmu, inspirasi, dan dukungan selama proses perkuliahan sampai terselesainya penulisan skripsi ini.
7. Ucapan teristimewa penulis persembahkan kepada suami tercinta, yang telah menjadi teman seperjalanan dalam setiap suka dan duka. Terima kasih atas kesabaranmu yang luar biasa, dukungan yang tak tergoyahkan, serta cinta yang selalu menguatkan di tengah tekanan dan kelelahan. Engkaulah sumber ketenangan dan juga penyemangat saat pikiran penulis mulai goyah dan Lelah. Tanpa kehadiranmu, pencapaian ini tidak akan bermakna sedalam ini.
8. Buah hati tercinta, telah menjadi sumber kekuatan dan inspirasi yang luar biasa. Senyummu, pelukanmu, dan kehadiranmu adalah semangat terbesar yang mendorong penulis untuk terus melangkah, meskipun lelah dan waktu sering terbagi. Terima kasih telah sabar menanti di sela-sela kesibukan ini, dan maaf atas waktu yang mungkin belum sepenuhnya bisa penulis berikan. Semoga kelak engkau bangga dan termotivasi untuk terus mengejar ilmu dan cita-cita.
9. Ibunda tercinta, yang dengan penuh ketulusan dan kasih sayang selalu menjadi tempat bersandar, mendoakan tanpa lelah, serta mendorong penulis untuk terus maju. Kepada almarhum ayah, meski raga telah tiada, pesan dan harapan beliau agar anak-anaknya dapat mengenyam pendidikan tinggi tetap terpatri kuat di hati. Dahulu, di saat penulis sudah tidak lagi memiliki keinginan untuk kuliah, pesan beliau itulah yang perlahan menumbuhkan kembali semangat dan tekad. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan niat mulia beliau dengan tempat terbaik di sisi-Nya.
10. Mertua tercinta, yang telah menerima penulis sebagai bagian dari keluarga dengan penuh kasih dan perhatian. Terima kasih atas doa, dukungan moral, serta kehangatan yang selalu diberikan, yang menjadi salah satu sumber kekuatan penulis dalam menyelesaikan studi ini.

11. Seluruh sahabat dan rekan seperjuangan yang telah menjadi bagian dari perjalanan ini, terima kasih atas kebersamaan, tawa, serta saling menguatkan hingga akhir.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan di masa mendatang. Semoga karya sederhana ini dapat memberikan manfaat dan menjadi sumbangsih kecil dalam dunia ilmu pengetahuan.

Gresik, 18 Juni 2025

Novie Daniah Ridwan Achmad

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR.....	iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI	v
PERNYATAAN ORISINIL SKRIPSI	vi
PERNYATAAN PERSETUJUN PUBLIKSI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I.....	
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Tinjauan Pustaka.....	11
1.5.1 Landasan Konseptual	11
1.5.2 Landasan Yuridis	13
1.5.3 Landasan Teori.....	15
1.6 Penelitian Terdahulu	16
1.7 Metode Penelitian	18
1.7.1 Jenis Penelitian.....	18
1.7.2 Metode Pendekatan	19
1.7.3 Sumber Bahan Hukum	21
1.7.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	22
1.7.5 Teknik Analisa Bahan Hukum	22
1.8 Sistematika Penulisan	22

BAB II	
KONSEP CAUSA YANG HALAL DALAM HUKUM PERJANJIAN MENURUT PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA	24
2.1 Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian	24
2.2 Causa Sebagai Syarat Sah Perjanjian.....	34
2.3 Konsep Causa yang Halal Dalam Hukum Perjanjian Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	37
BAB III	
AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING	41
3.1 Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	41
3.2 Hak Milik Atas Tanah.....	48
3.2.1 Pengertian Hak Milik	49
3.2.2 Subjek Hak Milik	53
3.3 Penguasaan Hak Milik Atas Tanah.....	57
3.4 Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama terkait Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing.....	61
BAB IV	
PENUTUP.....	71
4.1 Kesimpulan	71
4.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	

ABSTRAK

CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Novie Daniah Ridwan Achmad

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik

Praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing merupakan fenomena yang kerap terjadi dalam masyarakat. Meskipun secara formal perjanjian tersebut tampak sah, namun secara substantif sering kali bertentangan dengan ketentuan hukum agraria dan hukum perjanjian, terutama terkait dengan unsur causa yang halal. Dalam penelitian ini, penulis mengangkat dua permasalahan, yaitu :1) Bagaimana konsep Causa yang Halal dalam Hukum Perjanjian Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 2) Bagaimana Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Terkait Penguasaan Hak Milik atas Tanah Oleh Warga Negara Asing.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa causa dalam perjanjian harus memenuhi syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian pinjam nama yang bertujuan menyembunyikan kepemilikan oleh pihak asing merupakan bentuk causa yang tidak halal dan berakibat batal demi hukum. Oleh karena itu, masyarakat supaya memahami pentingnya keabsahan unsur causa, dan bagi pemerintah serta aparat hukum untuk memperketat pengawasan serta penegakan hukum terhadap praktik-praktik yang bertentangan dengan peraturan agraria.

Kata Kunci: Causa yang Halal; Perjanjian Pinjam Nama; Hak Milik; Warga Negara Asing; Kepemilikan Tanah.

ABSTRACT

LAWFUL CAUSA IN NOMINEE AGREEMENTS REGARDING LAND OWNERSHIP BY FOREIGN NATIONALS

Novie Daniah Ridwan Achmad

Law Study Program, Faculty of Law, University of Gresik

The practice of nominee agreements (name borrowing) in the control of land ownership by foreign nationals is a phenomenon that frequently occurs in society. Although such agreements may appear formally valid, they are often substantively inconsistent with the provisions of agrarian law and contract law, particularly regarding the element of lawful causa. This study raises two main issues: 1) What is the concept of lawful causa in contract law according to Article 1320 of the Indonesian Civil Code 2) What are the legal consequences of nominee agreements concerning the ownership of land by foreign nationals

The method used in this study is normative juridical research, employing statutory, conceptual, and case approaches.

The results of the study indicate that a causa in a contract must not conflict with the law, morality, or public order. Nominee agreements that aim to conceal foreign ownership constitute an unlawful causa and are therefore null and void by law. Consequently, the public should be aware of the importance of the validity of causa as a legal element, and the government as well as law enforcement agencies should strengthen oversight and enforcement efforts against practices that violate agrarian regulations

Keywords: *lawful causa; nominee agreement; ownership rights; foreign nationals; land ownership.*