

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN
TANAH YANG DIDAPATKAN MELALUI PRAKTIK NOMINEE
(STUDI KASUS DUSUN PEMATANG PANJANG MUARA BUNGO)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGAI SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU
HUKUM ISLAM**

OLEH :

M FAJRI ASSIDIQI

21103080029

PEMBIMBING:

A. HASHFI LUTHFI, S.H., M.H

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRAK

Praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah merupakan fenomena yang kompleks dan menimbulkan berbagai permasalahan hukum, baik dalam perspektif hukum positif maupun hukum Islam. Di dusun Pematang Panjang, praktik ini dilakukan oleh sesama warga negara Indonesia, baik oleh perorangan maupun oleh badan usaha yang menggunakan nama karyawan dalam sertifikat tanah. Motif pelaksanaannya meliputi alasan administratif, penghindaran batasan maksimum kepemilikan, penghindaran pajak, hingga untuk memanfaatkan program subsidi sertifikat tanah (PRONA) yang memiliki batasan luas tertentu perindividu. Sebagian perjanjian hanya dibuat berdasarkan kepercayaan tanpa notaris, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Meskipun cukup marak terjadi, praktik ini belum banyak dikaji dari sudut pandang hukum Islam, khususnya terkait kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris dengan metode deskriptif-analitis. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi di lapangan. Kerangka teori yang digunakan meliputi teori hukum perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, konsep akad *Wakālah* dalam hukum Islam yang menekankan pada pelimpahan kuasa, serta prinsip *Sadd az-Žari'ah* yang digunakan untuk menganalisis kemungkinan mudharat yang ditimbulkan oleh praktik nominee terhadap kejelasan hukum dan hak kepemilikan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik perjanjian nominee yang terjadi di dusun Pematang Panjang sebagian besar tidak memenuhi syarat sah perjanjian secara hukum positif, terutama karena adanya motif yang tidak halal secara hukum. Dalam perspektif hukum Islam, praktik tersebut tidak dapat dibenarkan apabila tidak memenuhi rukun dan syarat akad *Wakālah*, serta berpotensi menimbulkan mafsadat sehingga patut dicegah berdasarkan prinsip *Sadd az-Žari'ah*. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penyuluhan hukum kepada masyarakat agar memahami risiko hukum dari praktik pinjam nama dalam kepemilikan tanah.

Kata Kunci: Perjanjian Nominee, Akad *Wakālah*, *Sadd az-Žari'ah*

ABSTRACT

The practice of nominee agreements in land ownership is a complex phenomenon that raises various legal concerns, both from the perspective of positive law and Islamic Law. In Pematang Panjang village, this practice is carried out among fellow Indonesian citizens, either between individuals or by companies using the names of their employees on land certificates. The motives include administrative convenience, evading maximum land ownership limits, tax avoidance, including to benefit from the government subsidized land certification program (PRONA), which sets a maximum land area limit for each individual. Some of these agreements are made solely based on mutual trust without notarial documentation, creating potential for legal disputes and uncertainty in ownership status. Despite its prevalence, this practice has received little attention from the perspective of Islamic law, particularly regarding its conformity with sharia principles.

This research adopts a juridical-empirical approach with a descriptive-analytical method. Data collection techniques include interviews, field observation, and documentation. The theoretical framework consists of contract law theory (Article 1320 of the Indonesian civil code), the concept of Wakālah in Islamic law which emphasizes delegation of authority, and the principle of Sadd aẓ-Ẓari'ah, which is used to assess whether the nominee practice might lead to legal harm or confusion over ownership rights.

The results show that most nominee agreements in Pematang Panjang village do not meet the legal requirements of a valid contract, especially concerning the element of a lawful cause. From the Islamic law perspective, such practices are invalid if they fail to fulfill the pillars and conditions of Wakālah, and they may lead to harm (mafsadat) that should be prevented based on Sadd aẓ-Ẓari'ah. The study recommends legal education for the community to raise awareness about the legal risks associated with using nominee arrangements in land ownership.

Keywords: *Nominee Agreement, Wakālah, Sadd aẓ-Ẓari'ah*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M Fajri Assidiqi
NIM : 21103080029
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa naskah skripsi saya yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Status Kepemilikan Tanah Yang Didapatkan Melalui Praktik Nominee (Studi Kasus Dusun Pematang Panjang)”** adalah asli, hasil karya atau penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali pada bagian yang dirujuk sumbernya dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka

Yogyakarta, 19 Juli 2025 M.
24 Muharram 1447 H.

Yang menyatakan,



M Fajri Assidiqi

NIM: 21103080029

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : M Fajri Assidiqi
NIM : 21103080029
Judul Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Status Kepemilikan Tanah Yang Didapatkan Melalui Praktik Nominee (Studi Kasus Dusun Pematang Panjang)"

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

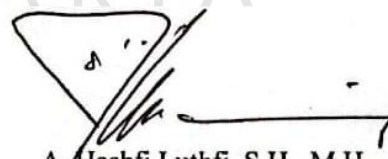
Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, 19 Juli 2025 M.

24 Muharram 1447 H.

Pembimbing



A. Hashfi Luthfi, S.H., M.H.
NIP: 199111142018011003

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-883/Un.02/DS/PP.00.9/08/2025

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN TANAH YANG DIDAPATKAN MELALUI PRAKTIK NOMINEE (STUDI KASUS DUSUN PEMATANG PANJANG MUARA BUNGO)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : M. FAJRI ASSIDIQI
Nomor Induk Mahasiswa : 21103080029
Telah diujikan pada : Selasa, 05 Agustus 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

A Hashfi Luthfi, M.H.
SIGNED

Valid ID: 689fed3d88f14



Penguji I

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 689d7a35cd041



Penguji II

Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 689db1788c7f5



Yogyakarta, 05 Agustus 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 68a46edf5a5c6

MOTTO

“Skripsi yang baik adalah skripsi yang selesai”

(Anies Rasyid Baswedan)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Yang utama dari segalanya

Puji syukur tiada hentinya kepada Allah Swt. Tuhan alam semesta yang telah memberikan kekuatan, cinta, dan kasih-Nya yang tiada tara, yang telah memberiku kesehatan dan pengalaman hidup yang berharga, sehingga dapat melangkah sejauh ini menjalankan kewajiban menuntut ilmu.

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada:

Kedua orang tua saya yang selalu memberikan dukungan penuh, serta senantiasa mendo'akan dan selalu senang tiasa mengiringi setiap langkah perjuangan saya.

Almamater kampus tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai bentuk bakti dan sumbangsih ilmu pengetahuan yang selama ini telah saya dapatkan.

Keluarga dan teman-teman seperjuangan yang telah memberikan do'a, nasihat, dukungan, serta masukan yang membangun untuk menjadikan saya lebih baik.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi adalah pengalihan penulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini yang dimaksud pengalihan adalah pengalihan bahasa arab ke bahasa latin. Penulisan transliterasi ini berdasarkan surat keputusan Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍaḍ	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭaʿ	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓaʿ	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	ʿAin	ʿ	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Faʿ	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	W
هـ	Haʿ	H	Ha
ء	Hamzah	ʿ	Apostrof
ي	Yaʿ	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Syaddah

مُعَدَّة	ditulis	<i>mutaʿaddidah</i>
عَدَّة	ditulis	<i>ʿiddah</i>

C. Ta' Marbūṭah di Akhir Kata

- a. Bila Dimatikan ditulis h

حكمة	ditulis	<i>ḥikmah</i>
علة	ditulis	<i>‘illah</i>

- b. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu

كرامة الأولياء	ditulis	<i>Karāmah al-Auliyyā’</i>
----------------	---------	----------------------------

- c. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan harakat fathah kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

زكاة الفطر	ditulis	<i>Zakāh al-Fiṭri</i>
------------	---------	-----------------------

D. Vokal Pendek

1.	----- َ -----	Fathah	ditulis	A
2.	----- ِ -----	Kasrah	ditulis	I
3.	----- ُ -----	Ḍammah	ditulis	U

E. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif استحسان	ditulis ditulis	Ā <i>Istiḥsān</i>
2.	Fathah + ya' mati عنسى	ditulis ditulis	Ā <i>Unṣā</i>
3.	Kasrah + yā' mati العوان	ditulis ditulis	Ī <i>al-‘Ālwānī</i>

4.	Dammah + wāwu mati علوم	ditulis ditulis	û <i>‘Ulûm</i>
----	----------------------------	--------------------	-------------------

1. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya’ mati غَيْرِهِمْ	ditulis ditulis	ai <i>Ghairihi</i>
2.	Fathah + wawu mati قَوْل	ditulis ditulis	au <i>Qaul</i>

2. Vokal Pendek yang ber Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

اَنْتُمْ	ditulis	<i>aantum</i>
اَعْدَت	ditulis	<i>u’iddat</i>
لَنْ شُكْرُمْ	ditulis	<i>la’in syakartum</i>

3. Kata Sedang Alif +Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

الْقُرْآن	ditulis	<i>Al-Qur’an</i>
الْقِيَاس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el) nya.

الرِّسَالَة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
-------------	---------	-------------------

النساء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>
--------	---------	-----------------

4. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian kalimat Ditulis menurut bunyi atau Pengucap.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahlus-Sunnah</i>

F. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

- Kosa kata Arab yang lazim dalam bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.
- Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah di- Latin-kan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
- Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya M. Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.
- Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'arif dan sebagainya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ حَمْدًا كَثِيرًا طَيِّبًا مَبَارَكًا فِيهِ مَبَارَكًا عَلَيْهِ كَمَا يَحِبُّ رَبُّنَا وَيَرْضَى

Puji dan Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Swt, segala puji tercurah kepada-Nya, sang pemilik cahaya ilmu dan hikmah, yang dengan kasih-Nya membuka tabir kebodohan, dan dengan Rahmat-Nya menuntun hati yang mencari kebenaran. Tidak lupa shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan alam, Nabi Muhammad saw, sang penutup para nabi, yang sinar kenabiannya menembus zaman, membawa risalah suci, dan menjadi teladan paripurna bagi umat yang mengharap ridha Ilahi.

Berbagai Upaya telah penulis lakukan dalam proses penyelesaian skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Status Kepemilikan Tanah Yang Didapatkan Melalui Praktik Nominee (Studi Kasus Dusun Pematang Panjang Muara Bungo)”**. Penulis menaruh harapan semoga skripsi ini memberikan nilai kebermanfaatan untuk semua pembaca terkhusus bagi penulis sendiri. Adapun terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari do’a, dukungan, bimbingan, dan masukan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Noorhaidi, S.Ag, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

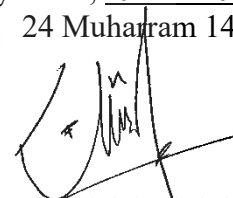
3. A Hashfi Luthfi, M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga dan juga selaku Dosen Pembimbing Skripsi (DPS) yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan masukan dan arahan selama proses penulisan skripsi ini.
4. Dr. Kholid Zulfa, M.Si. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah memberikan saran dan masukan dari awal hingga akhir perkuliahan.
5. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus memberikan bekal ilmu yang bermanfaat, sehingga penulis bisa menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Iskandar selaku sekretaris dusun Pematang Panjang yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk berbagi informasi kepada penulis, sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
7. Bapak Hambali selaku kepala seksi pemerintahan dusun Pematang Panjang yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk berbagi informasi kepada penulis, sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
8. Bapak Hasanuddin selaku subjek penelitian yang telah meluangkan waktu menerangkan mengenai latar belakang dan lainnya mengenai tanah pusako yang bersengketa, sehingga sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

9. Semua pihak yang diwawancara, saya ucapkan terimakasih karena telah berkenan memberikan informasi yang diperlukan dalam skripsi ini, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik.
10. Ayahanda Haryadi, Ibunda Juairiah, dan adik-adikku Ahmad Kadafi Azandri, Muhammad Ilham Adil Riski, Abidzar Alghifari yang telah memberikan cinta, kasih sayang, dukungan, kesabaran dan motivasinya sehingga penulis dapat menunaikan cita-citanya.
11. Ariq Zahra Khalisa yang telah memberikan doa, dukungan, semangat, dan pengertian dalam setiap Langkah penulis, serta menjadi sosok yang senantiasa hadir memberikan kekuatan di tengah proses perjuangan menyelesaikan skripsi ini.
12. Pedak Baru gengs, Ababil Zihat, Abdian Syaifullah, Teguh Iman. Terimakasih telah kebersamai selama proses perkuliahan sehingga memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
13. Semua rekan seangkatan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2021 yang telah kebersamai penulis selama proses perkuliahan.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan senantiasa menjadi amal ibadah yang tercatat hingga akhir hayat dan Allah Swt, membalasnya dengan kebaikan yang berlipat ganda. Penulis menyadari pada penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ini.

Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pembaca. Semoga hasil karya ini juga dapat menjadi referensi yang berguna bagi penelitian atau pengembangan ilmu di masa yang akan datang.

Yogyakarta, 19 Juli 2024 M.
24 Muharram 1447 H.



M. Fajri Assidiqi
21103080029



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Kegunaan	10
D. Telaah Pustaka	11
E. Kerangka Teori	15
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Pembahasan.....	22
BAB II LANDASAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN NOMINEE DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERJANJIAN, AKAD WAKALAH, DAN SADD AẒ- ẒARI'AH	27
A. Hukum Perjanjian	27
1. Perkembangan Hukum Perjanjian di Indonesia.....	27
2. Pengertian Hukum Perjanjian.....	28
3. Asas-Asas Perjanjian	30
4. Syarat Sah Perjanjian.....	34
B. <i>Wakālah</i>	37
1. Pengertian dan Dasar Hukum.....	37
2. Rukun dan Syarat	38
3. Jenis Akad <i>Wakālah</i>	40
C. <i>Sadd az-Ẓari'ah</i>	41
1. Perngetian dan Pekembangan <i>Sadd az-Ẓari'ah</i>	41
2. Dasar Hukum dan Penerapannya.....	45
BAB III GAMBARAN UMUM DAN PRAKTIK PERJANJIAN NOMINEE DI DUSUN PEMATANG PANJANG MUARA BUNGO.....	49
A. Gambaran Umum Dusun Pematang Panjang.....	49

B. Praktik Nominee dalam Transaksi Kepemilikan Tanah di Dusun Pematang Panjang.....	53
BAB IV ANALISIS PENGGUNAAN PERJANJIAN NOMINEE DI DUSUN PEMATANG PANJANG	62
A. Analisis Praktik Perjanjian Nominee Di Dusun Pematang Panjang Dengan Hukum Perjanjian.	62
B. Analisis Praktik Perjanjian Nominee di Dusun Pematang Panjang dalam Hukum Islam ⁷¹	
1. Akad <i>Wakālah</i>	71
2. <i>Sadd az-Žari’ah</i>	77
BAB V PENUTUP.....	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN-LAMPIRAN	I
TERJEMAHAN AL-QUR’AN, HADIS DAN ISTILAH ASING.....	I
DOKUMENTASI.....	IV
CURRICULUM VITAE.....	V

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia manusia. Selain sebagai aset ekonomi, tanah juga dimanfaatkan sebagai lahan produktif, seperti untuk pertanian, peternakan, dan pertambangan.¹ Kepemilikan tanah merupakan kajian yang tak kalah pentingnya dalam Islam, karena tanah dianggap sebagai salah satu sumber daya yang fundamental bagi kehidupan manusia. Tanah bukan hanya sekadar aset ekonomi, tetapi juga mengandung fungsi sosial.² Hal ini menjadikan penguasaan dan kepemilikan tanah, menjadi isu yang kompleks dan membutuhkan pemahaman mendalam mengenai hukum yang berlaku.

Dalam pandangan Islam, tanah juga memiliki kedudukan yang penting. Oleh karena itu, para ulama membagi kepemilikan tanah menjadi tiga jenis:³

1. (*al-milkiyyah al-khaṣṣah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 3.

² Surur Roiqoh, "Tanah Terlantar Perspektif Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam," *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 12, no. 1 (2020): hlm. 88.

³ Wahbah Az-Zuhaylī, *Fiqh Islām Wa Adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Ḥayyie al-Kattānī, dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 345-350.

2. (*al- milkiyyah al-'ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki oleh masyarakat secara bersama-sama.
3. (*al- milkiyyah ad-dawlah*) yaitu hak milik yang dimiliki oleh negara sebagai lembaga yang diamanatkan oleh tuhan sebagai pengelola untuk kepentingan bersama.

Ketiga jenis kepemilikan diatas tidak sama dengan konsep kepemilikan tanah yang ada di Indonesia, kepemilikan tanah di Indonesia terbagi menjadi berbagai jenis seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Atas Satuan Rumah Susun. Dari berbagai jenis hak atas tanah tersebut terdapat sertifikat sebagai bukti kepemilikan dan perlindungan hukum; kepastian hukum, hak milik merupakan hak terkuat dan dapat dimiliki turun temurun. Karena hak milik merupakan hak terkuat maka sifat hak milik ini tidak mudah hapus/hilang dan dapat dipertahankan dari orang lain yang menginginkannya, selain itu hak milik wajib didaftarkan oleh orang yang memiliki tanah tersebut.⁴ Hak Milik atas tanah tertuang didalam SHM atau yang lebih dikenal dengan sebutan Sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997⁵ menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Sehingga sertifikat tanah, tidak hanya sekedar memberikan kepastian hukum, tetapi juga berkontribusi pada pengaturan dan pengelolaan penggunaan lahan yang lebih baik. Sehingga dengan adanya

⁴ Purwatiningsih, "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Nonpribumi Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 20/Pdt./2018/PN.Snm)," *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 1 (2012): hlm. 218.

⁵ Pasal 32 ayat (1).

sertifikat tanah, dapat meminimalisir adanya konflik dan hak-hak pemilik tanah dapat terlindungi.

Namun, berbagai pembatasan hukum dan administrasi, seperti larangan kepemilikan tanah oleh warga negara asing, batasan luas tanah yang dapat didaftarkan dalam program pemerintah, atau kendala administratif lainnya, mendorong sejumlah pihak untuk tidak mendaftarkan atas nama sendiri. Sehingga memilih menggunakan perjanjian nominee sebagai alternatif, agar dapat mempermudah proses pendaftaran atau justru juga untuk menyiasati hukum.⁶

Perjanjian nominee adalah perjanjian antara dua pihak dimana salah satu pihak (nominee) sepakat untuk menggunakan namanya atas kepemilikan atau pendaftaran suatu benda (misalnya saham, tanah, atau bangunan), sedangkan kepemilikan sebenarnya adalah pihak lain (beneficial owner). Meskipun jenis perjanjian ini tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, ia termasuk ke dalam kategori perjanjian innominat dan berkembang karena asas kebebasan berkontrak.⁷ Namun, dalam praktiknya, perjanjian nominee bisa dilakukan untuk mengakali hukum di Indonesia. Maka, jika perjanjian nominee

⁶ Maria S Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan* (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 85.

⁷ *Ibid.*, hlm. 85.

dilakukan dengan maksud ingin mengelabui hukum maka perjanjian ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang halal.⁸

Penggunaan nama orang lain (nominee) pada sertifikat tanah sering dilakukan oleh WNA yang tidak memenuhi syarat hukum untuk memiliki tanah di Indonesia seperti yang telah tertuang didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁹ yang mengatur terkait larangan kepemilikan tanah hak milik bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia. Untuk menghindari dari larangan tersebut, perjanjian nominee dilakukan, sehingga hal ini bisa dikatakan sebagai penyelundupan hukum. Perjanjian ini bisa menjadi celah, karena dalam hukum perjanjian Indonesia tidak ada aturan yang tegas dan spesifik membahas tentang perjanjian tersebut sehingga dapat dikatakan sebagai kekosongan norma.¹⁰

Selain itu kemudahan administrasi juga mempengaruhi sebagian pihak menggunakan nama orang lain dalam pendaftaran tanah. hal ini disebabkan oleh persyaratan administratif yang cukup kompleks. Dalam kondisi tertentu, tidak semua pihak dapat memenuhi seluruh persyaratan, sehingga penggunaan nama orang lain secara administratif dianggap sebagai solusi praktis. Pandangan ini dipandang mampu memperlancar proses pendaftaran tanpa harus menunggu pemenuhan dokumen yang sah dari pemilik sebenarnya. Meskipun demikian,

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

⁹ Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21.

¹⁰ Feri Anisa, Akbar Maulana Wicaksana, Aura Eklesia, dan Isabella Vania Camilla K, "Keabsahan Perjanjian Nominee sebagai Bukti Kepemilikan atas Tanah Berdasarkan Prinsip Privity of Contract," *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): hlm. 11026.

kemudahan ini memiliki konsekuensi hukum tersendiri yang dapat menimbulkan persoalan dikemudian hari.¹¹

Perjanjian nominee yang dilakukan oleh warga negara asing maupun warga negara Indonesia, telah menciptakan ketidakpastian hukum yang berkaitan dengan sistem pendaftaran dan sistem publikasi pertanahan di Indonesia, yang menentukan pihak mana yang merupakan pemilik sah dari suatu hak atas tanah dan juga dokumen kepemilikan yang dijadikan sebagai dasar dan alat bukti.¹²

Dalam konsep kepemilikan, Islam memiliki pandangan yang komprehensif. Yang mana konsepnya tidak sekedar mencakup harta benda fisik, namun juga mencakup berbagai hak dan manfaat. Dalam islam kepemilikan merupakan hak yang sangat dihargai dan dilindungi. Seperti yang tertuang didalam surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:¹³

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 417.

¹² Widodo Budidarmo dan Lily Kalyana, “Problematisasi Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Akibat Ketidakpastian Hukum Pada Perjanjian Nominee,” *Jurnal Retentum* 6, no. 2 (2024): hlm. 315-324.

¹³ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019), hlm. 112.

Ayat diatas menjelaskan bahwa konsep kepemilikan juga dikaitkan dengan tanggung jawab sosial dan keadilan. Maka dari itu Islam memiliki peranan penting dalam mengatur berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam perihal kepemilikan tanah. Prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan kemaslahatan umum menjadi ukuran nilai manfaat secara keseluruhan.

Perjanjian nominee bukan hanya dilakukan oleh warga negara asing yang ingin memiliki tanah di Indonesia saja, tetapi juga dilakukan oleh sesama warga negara Indonesia dengan maksud tertentu mulai dari menghindari dari pembatasan kepemilikan tanah oleh badan hukum dan badan usaha, menghindari regulasi atau batasan agraria, mempermudah proses administrasi atau perizinan, menghindari terkenanya pajak atau biaya lain, kepentingan sementara dengan maksud untuk balik nama kemudian, menyembunyikan aset atau dengan maksud lainnya.

Berkaitan dengan pembatasan hak milik pada Undang-Undang Pokok Agraria¹⁴ dijelaskan pada penjelasan umum bahwa badan hukum tidak disebutkan sebagai subjek yang dapat memiliki hak milik, kecuali yang ditentukan oleh pemerintah seperti badan keagamaan, badan sosial, dan koperasi sedangkan PT selain yang ditunjuk oleh pemerintah ia hanya menggunakan HGB dan HGU. Badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik cukup dengan hak-hak lainnya dengan demikian maka dapat dicegah usaha-

¹⁴ Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (2).

usaha yang bermaksud menghindari ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dimiliki dengan hak milik sebagaimana yang telah tertuang pada Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria.

Dusun Pematang Panjang yang merupakan salah satu dusun yang terletak di Provinsi Jambi adalah tempat dimana rata rata mata pencahariannya adalah petani yang mayoritas merupakan petani kelapa sawit dan karet¹⁵ yang memerlukan lahan yang cukup luas. Namun yang menjadi fokus utamanya adalah terkait kepemilikan lahannya. Dalam mendaftarkan hak milik atas tanah terdapat penggunaan nama orang lain sebagai yang tercantum didalam sertifikat.

Berdasarkan pra-penelitian di lapangan, peneliti menemukan bahwa praktik perjanjian nominee dilakukan dalam bentuk yang beragam. Terdapat perjanjian yang dibuat secara formal dan terdapat yang dibuat hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan antar para pihak tanpa prosedur formal. Hal ini mencerminkan perkembangan perjanjian nominee sebagai bagian dari perjanjian yang tumbuh berkembang sesuai dengan kondisi masyarakat.¹⁶

Selanjutnya di Dusun Pematang Panjang terdapat program yang dilakukan oleh pemerintah yang disebut dengan PRONA (Program Operasi

¹⁵ Observasi praktik perjanjian nominee di dusun Pematang Panjang (Muara Bungo, 23 Maret-16 April 2025).

¹⁶ *Ibid.*

Nasional Agraria). PRONA merupakan program sertifikasi tanah gratis atau subsidi yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kementerian Agraria dan Tata ruang. Program pemerintah ini bertujuan untuk mengurus sertifikat tanah secara masal, terutama di wilayah desa/kelurahan, dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah.

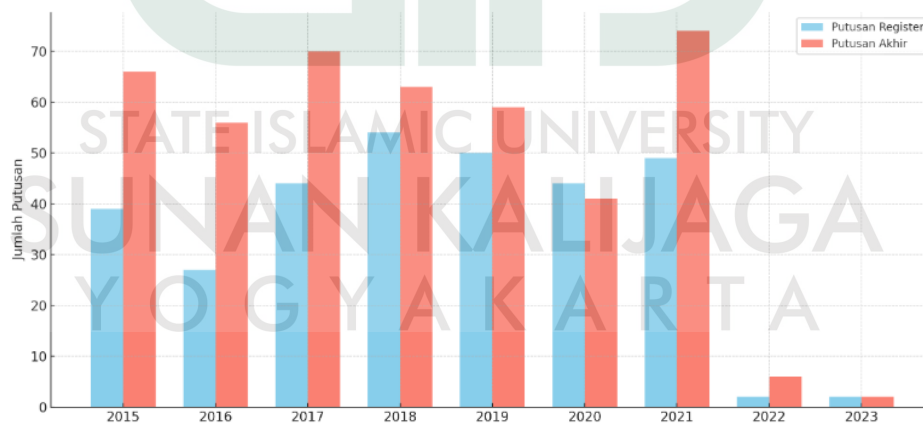
PRONA memiliki batas luas tanah yang bisa didaftarkan, batasan luasnya bervariasi. Untuk tanah non-pertanian di wilayah kelurahan, batasnya maksimal 200 m². Sementara untuk tanah milik badan hukum atau lembaga sosial/keagamaan, batasnya maksimal 500 m². Untuk tanah pertanian, batasnya adalah 2 hektar.¹⁷ Dengan adanya batasan ini beberapa masyarakat memilih untuk menggunakan nama orang lain sebagai yang terdaftar di sertifikat, baik itu menggunakan nama keluarga dekat maupun orang lain yang dipercaya.

Perjanjian nominee ini menimbulkan kekhawatiran terkait aspek hukum dan perlindungan hak atas tanah. Penggunaan nama pihak lain sebagai pemilik yang tercatat dalam sertifikat tanah berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan di kemudian hari, terutama jika hubungan kepercayaan antar pihak mengalami keretakan. Selain itu, perjanjian nominee yang bertujuan untuk mengelabui hukum dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan berpotensi

¹⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA), Pasal 4.

merugikan pemilik manfaat sebenarnya, sehingga perlu ada kajian yang mengarah pada praktik perjanjian ini.

Jika dilihat di laman resmi Direktori Putusan Mahkamah Agung mengungkapkan tren fluktuatif dalam perkara yang memuat kata kunci “nominee”, mencerminkan bahwa praktik pinjam nama melalui perjanjian nominee kerap dilakukan. Pada tahun 2015 tercatat 39 perkara register dan 66 putusan akhir, yang kemudian menurun pada 2016 menjadi 27 register dan 56 putusan. Jumlah ini kembali meningkat pada 2017 menjadi 44 register dan 70 putusan, serta bertahan tinggi sepanjang 2018 dan 2019 dengan masing-masing 54 dan 50 register serta 63 dan 59 putusan. Selama masa pandemi, angka pada 2020 menunjukkan 44 register dan 41 putusan, disusul dengan lonjakan pada 2021 dengan 49 register dan puncaknya 74 putusan. Namun, sejak 2022 hingga 2023, terjadi penurunan drastis hanya tercatat 2 register dan 6 putusan pada 2022, serta 2 register dan 2 putusan pada 2023.¹⁸



Gambar 1.1: Diagram register dan putusan perkara nominee berdasarkan laman Direktori Putusan Mahkamah Agung

¹⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia: Hasil Pencarian Kata Kunci ‘Nominee’ Tahun 2015-2023,” diakses 17 Juli 2025, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=nominee>.

Berdasarkan diagram, praktik perjanjian nominee terbukti terus berlangsung dan menjadi objek sengketa hukum di Mahkamah Agung sejak 2015 hingga 2023. Meskipun jumlah putusan fluktuatif, perkara terkait nominee hampir selalu muncul setiap tahun, dengan puncaknya pada 2021 sebanyak 74 putusan. Hal ini menunjukkan bahwa praktik tersebut bukan peristiwa insidental, melainkan berulang dalam realitas di lapangan. Penurunan jumlah pada 2022-2023 tidak serta-merta mencerminkan berhentinya praktik nominee, melainkan bisa dipengaruhi oleh faktor administratif atau pola penyelesaian di luar pengadilan. Konsistensi perkara ini menegaskan pentingnya kajian mendalam, baik dalam perspektif hukum positif maupun dalam perspektif hukum Islam guna menjawab persoalan moral dan keabsahan akadnya dikalangan akar rumput.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) dilakukan di Dusun Pematang Panjang, dan apakah praktik tersebut selaras dengan asas-asas dan ketentuan hukum perjanjian?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik perjanjian nominee ditinjau dari konsep akad *Wakālah* dan *Sadd az-Žari'ah*?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan

Tujuan yang ingin didapatkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui bagaimana perjanjian nominee atas tanah itu dilakukan, dan mengapa menggunakan perjanjian tersebut.
 - b. Mengetahui bagaimana pandangan hukum islam terhadap status kepemilikan tanah yang didapatkan melalui praktik nominee.
2. Kegunaan
- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna serta bermanfaat bagi pengembangan keilmuan Hukum Ekonomi Syariah dan menjadi bahan pertimbangan dalam penyempurnaan hukum islam terkait permasalahan kontemporer, khususnya terkait perjanjian pinjam nama (nominee).
 - b. Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada masyarakat terhadap pengetahuan tentang bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik penggunaan nama orang lain pada sertifikat tanah (Nominee).

D. Telaah Pustaka

Penelitian tentang perjanjian nominee bukanlah hal yang baru, Terdapat beberapa peneliti sebelumnya yang mengangkat permasalahan tentang nominee. Sebagai tajuk dalam berbagai penelitian dan untuk membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya. Setelah melakukan telaah serta pencarian dari berbagai sumber terkait kajian yang penulis lakukan, penulis menemukan beberapa hasil kajian dan penelitian terkait. Berikut dipaparkan beberapa hasil telaah pustaka yang memiliki relevansi dengan penelitian yang penulis lakukan.

Penelitian yang ditulis oleh Wahyuni Hartono dkk,¹⁹ Wendy Irawan dkk,²⁰ Dwi Tiara Febriana dan Amad Sudiro,²¹ Seventina Monda Devita,²² Imelda Martinelli dkk,²³ Rosyani Ada dkk,²⁴ serta Lughelsa Wiliang Nisandra dkk.²⁵ Secara umum membahas praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia dan implikasinya terhadap kepastian hukum. Wahyuni Hartono dkk. Menyatakan bahwa praktik tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum yang melanggar asas nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Wendy Irawan dkk. Menilai bahwa perjanjian nominee bertentangan dengan pasal 1320 KUHPdata serta pasal 21

¹⁹ Wahyuni Hartono, Abrar Saleng, Kahar Lahae, “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee,” *Amanna Gappa* 30, no. 1 (2022).

²⁰ Wendy Irawan, Jelly Nasser, Felicitas Sri Marniati, “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing (WNA) Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria,” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 6 (2024).

²¹ Dwi Tiara Febriana dan Amad Sudiro, “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum,” *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024).

²² Seventina Monda Devita, “Status Hukum Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Tanah (Studi Perjanjian Nominee Dalam Perkara Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2014),” *WIDYUR: Jurnal Hukum* 5, no. 1 (2022).

²³ Imelda Martinelli, Lavienda William, dan Yessa Milianty, “Analisis Konsistensi Putusan Hakim Terhadap Perjanjian Nominee atas Hak Milik Tanah di Wilayah Indonesia antar Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI),” *As-Syar’i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024).

²⁴ Rosyani Ada dan Akhmad Safik, “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor 2959 K/Pdt/2022),” *Unes Law Review* 6, no. 2 (2024).

²⁵ Lughelsa Wiliang Nisandra, Komang Febrinayanti Dantes, I Wayan Lasmawan, “Perjanjian Nominee Dalam Bentuk Akta Notarill Terhadap Status Hak Milik atas Tanah di Indonesia (Studi Putusan Nomor 594/Pdt.G/2019/PN Sgr),” *e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* 6, no. 1 (2023).

dan 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Dwi Febriana dan Amad Sudiro menekankan kerawanan penyalahgunaan dalam kejahatan kerah putih. Sejalan dengan itu, Devita, Martinelli, Rosyani, dan Nisandra menyoroti ketidakabsahan dan potensi sengketa akibat tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, meskipun dibuat secara notariil. Seluruh penelitian tersebut menggaris bawahi bahwa praktik nominee oleh WNA tidak sah dan mengancam kepastian hukum agraria nasional.

Penelitian yang dilakukan oleh Annisa Maudi Arsela dan Febby Mutiara Nelson dalam jurnal *Pakuan Law Review*,²⁶ Serta Achmad Hariyadi dan Rusdianto Sesung dalam *Jurnal Selat*,²⁷ terdapat kesamaan yang menjelaskan terkait legalitas perjanjian nominee dalam konteks kepemilikan tanah, khususnya antara sesama Warga Negara Indonesia (WNI). Arsela dan Nelson menekankan bahwa perjanjian nominee merupakan bentuk perjanjian *innominat* yang lahir dari asas kebebasan berkontrak dan masih banyak digunakan masyarakat, meskipun berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena hanya nama dalam sertifikat yang diakui secara sah. Di sisi lain, Hariyadi dan Sesung menyatakan bahwa perjanjian nominee antar sesama WNI tidak dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga masih sah dan mengikat selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana

²⁶ Annisa Maudi Arsela dan Febby Mutiara Nelson, "Perjanjian Nominee Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *PALAR (Pakuan Law Review)* 7, no. 2 (2021).

²⁷ Achmad Hariyadi dan Rusdianto Sesung, "Keabsahan Kepemilikan Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Perjanjian Nominee Antar Sesama Warga Negara Indonesia," *Jurnal Selat* 9, no. 1 (2021).

diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Keduanya sepakat bahwa praktik ini belum memiliki pengaturan khusus dalam hukum positif di Indonesia, sehingga menimbulkan kekosongan norma (*rechtsvacuum*) dan potensi resiko hukum. Dengan demikian, meskipun sah secara perdata, perjanjian nominee antar WNI tetap memerlukan regulasi yang tegas agar tidak menimbulkan kerugian hukum dikemudian hari.

Penelitian di atas sebagian besar menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Fokus utama penelitiannya adalah validitas perjanjian nominee berdasarkan hukum agraria nasional serta analisis terhadap putusan pengadilan. Hasilnya secara konsisten menegaskan bahwa perjanjian nominee yang melibatkan warga negara asing adalah tidak sah, dan menimbulkan tantangan dalam hal kepastian hukum. Disamping itu, kekosongan norma hukum (*rechtsvacuum*) dalam mengatur perjanjian serupa antar sesama WNI. Oleh karena itu, terdapat area penelitian yang memerlukan eksplorasi lebih lanjut. Pertama, perspektif hukum Islam mengenai kepemilikan tanah yang diperoleh melalui praktik nominee belum banyak dieksplorasi secara mendalam, padahal aspek ini sangat relevan dalam konteks masyarakat Indonesia. Kedua, sebagian besar penelitian yang ada cenderung bersifat teoretis dan belum menyentuh praktik konkret di lapangan, sehingga diperlukan studi kaus yang menggambarkan realitas sosial. Ketiga, subjek kajian umumnya hanya terbatas pada keterlibatan WNA, sementara praktik antar sesama WNI belum banyak mendapat perhatian.

Penelitian ini menjawab kekosongan tersebut dengan mengkaji praktik nominee yang dilakukan antar sesama WNI dalam konteks masyarakat lokal di dusun Pematang Panjang. Pendekatan yang digunakan merujuk pada analisis hukum yang dikaitkan langsung dengan realitas di lapangan. Tidak sekedar menggunakan hukum positif, penelitian ini juga mengkaji dari sudut pandang hukum Islam dengan menggunakan teori akad *Wakālah* dan *Sadd az-Žari'ah*. Pendekatan ini memberikan gambaran yang menyeluruh, sekaligus membedakan penelitian ini dari studi-studi sebelumnya yang berfokus pada WNA.

E. Kerangka Teori

1. Hukum Perjanjian

Teori hukum perjanjian merupakan landasan pertama yang digunakan dalam penelitian ini, mengingat pokok bahasan yang diangkat berkaitan dengan praktik perjanjian yang terjadi di Indonesia. Oleh karena itu, penting untuk memulai kajian ini dengan teori hukum perjanjian guna memahami apakah praktik yang dilakukan telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian menurut ketentuan hukum yang berlaku. Melalui pendekatan ini, peneliti akan menilai sejauh mana perjanjian nominee yang menjadi objek kajian dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang sah berdasarkan prinsip-prinsip hukum perdata di Indonesia.

Teori hukum perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada pemikiran Subekti, seorang ahli hukum perdata terkemuka di Indonesia.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:²⁸

1. Adanya kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Penggunaan teori Subekti sebagai landasan dalam penelitian ini adalah karena penjelasannya yang sistematis dan aplikatif dalam menguraikan unsur-unsur sah nya perjanjian. selain itu teori ini cukup banyak dijadikan rujukan oleh para praktisa hukum dan digunakan dalam berbagai putusan pengadilan di Indonesia, sehingga menjadikannya relevan dan kredibel untuk dijadikan acuan dalam menilai keabsahan perjanjian nominee yang menjadi fokus penelitian ini. Dengan demikian, teori ini dapat membantu menilai apakah perjanjian di Dusun Pematang Panjang telah memenuhi ketentuan hukum dan dapat dinyatakan sah secara hukum.

2. Akad *Wakālah*

Penggunaan teori akad *Wakālah* dalam penelitian ini didasarkan pada relevansinya dengan praktik perjanjian nominee yang menjadi objek kajian. Dalam praktik nominee, terjadi pelimpahan kuasa atau perwakilan dari satu

²⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2008), hlm. 17.

pihak ke pihak lain untuk melakukan tindakan hukum atas nama yang diwakilkan. Pola hubungan ini memiliki kesamaan dengan prinsip dasar dalam akad *Wakālah*, sehingga akad *Wakālah* digunakan sebagai kerangka teori karena dapat memberikan perspektif hukum Islam yang tepat dalam menilai keabsahan hubungan perwakilan tersebut.

3. *Sadd Az-Žari'ah*

Perjanjian nominee pada dasarnya merupakan praktik peminjaman nama yang dalam konteks penelitian ini dilakukan dalam rangka pendaftaran sertifikat tanah di dusun Pematang Panjang. praktik semacam ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, seperti sengketa kepemilikan dan ketidakjelasan status hukum atas tanah tersebut. oleh karena itu, untuk mengkaji lebih dalam praktik ini dari perspektif hukum Islam, peneliti menggunakan pendekatan teori *Sadd az-Žari'ah*. Teori ini dipilih karena memberikan landasan untuk menilai suatu perbuatan yang secara lahiriah tampak mubah, namun dapat mengarah kepada kemudharatan dikemudian hari.

Menurut syekh Abdullah bin Yusuf al-Jadi',²⁹ *Sadd az-Žari'ah* merupakan metode untuk menutup jalan menuju kerusakan (*mafsadah*), sekaligus dapat membuka jalan terhadap kemaslahatan apabila suatu tindakan mengandung potensi kebaikan. Dengan demikian, penggunaan teori ini relevan untuk menilai apakah praktik perjanjian nominee yang dilakukan di masyarakat

²⁹ Sunnatullah, "Ushul Fiqh: Metode Saddudz Dzari'ah dan Klasifikasi Hukumnya," NU Online, diakses 15 Februari 2025, <https://nu.or.id/syariah/ushul-fiqih-metode-saddudz-dzari-ah-dan-klasifikasi-hukumnya-LCjrT>.

memiliki kecenderungan membawa kerusakan yang perlu dicegah, meskipun secara hukum positif atau sosial tampak sebagai tindakan yang sah atau wajar.

F. Metode Penelitian

Metode yang akan peneliti gunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field reseach*).³⁰ Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada kebutuhan untuk mengkaji praktik perjanjian nominee yang secara nyata terjadi di tengah masyarakat, khususnya di dusun Pematang Panjang, Kabupaten Bungo, Provinsi Jambi. Penelitian lapangan ini telah dilakukan secara langsung di lokasi, hal ini dilakukan untuk menggali data dari sumber primer dengan bertemu langsung tatap muka. Penggunaan metode ini memungkinkan peneliti mendapatkan gambaran yang utuh dan faktual mengenai praktik yang terjadi. Selain itu, dapat memberikan pemahaman terkait dinamika sosial dan hukum yang melatarbelakanginya.

2. Sifat Penelitian

³⁰ Lihat Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 153. Penelitian lapangan merupakan bagian dari pendekatan empiris yang bertujuan mengkaji hukum sebagai gejala sosial, sehingga memungkinkan peneliti untuk memahami bagaimana hukum benar-benar diterapkan dan direspons oleh masyarakat dalam praktiknya.

sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis,³¹ karena pendekatan ini dianggap paling tepat untuk mengkaji mengenai praktik nominee di lapangan. Penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk menggambarkan fakta-fakta yang terjadi, tetapi juga menganalisis praktik tersebut secara mendalam berdasarkan dua perspektif, yaitu hukum positif dan hukum Islam. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat mengeksplorasi kesesuaian praktik nominee dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, sekaligus menilai dari sudut pandang syariat Islam.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-empiris.³² Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji praktik nominee dalam kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dengan merujuk pada ketentuan hukum positif dan hukum Islam. Bukan hanya sekedar menelaah peraturan peraturan yang berlaku, tetapi juga dilakukan dengan menelusuri langsung kondisi di lapangan melalui wawancara dan observasi di dusun Pematang Panjang. Dengan pendekatan ini, peneliti dapat menilai yang terjadi di lapangan sesuai atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

4. Teknik Pengumpulan Data

³¹ Lihat Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 45. Penelitian deskriptif-analitis bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan mendalam mengenai suatu fenomena hukum, kemudian menganalisisnya guna memperoleh pemahaman yang utuh terhadap masalah yang diteliti, baik dari aspek normatif maupun faktual.

³² Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, hlm. 34. Pendekatan yuridis-empiris memandang hukum tidak hanya sebagai kaidah normatif, tetapi juga sebagai perilaku sosial. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya menganalisis peraturan tertulis, tetapi juga bagaimana hukum tersebut dijalankan dalam praktik masyarakat.

a. Wawancara

Dalam proses pengumpulan data, peneliti telah melakukan wawancara³³ dengan pihak-pihak yang memiliki keterkaitan langsung dengan praktik perjanjian nominee di dusun Pematang Panjang. Narasumber dalam penelitian ini adalah HSN, seorang warga yang menjadi ahli waris dari tanah yang menggunakan perjanjian nominee, yang mana tanah yang menggunakan perjanjian nominee tersebut sempat dijual oleh pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, IH yang merupakan perwakilan dari pihak yang melakukan perjanjian yang serupa, untuk memperoleh gambaran yang lebih luas mengenai pola-pola yang terjadi di masyarakat. Peneliti juga menggali keterangan dari perangkat dusun setempat guna memahami kondisi sosial serta sistem administrasi pertanahan di Dusun Pematang Panjang. Dalam wawancara ini menggunakan wawancara tidak terstruktur yang merupakan wawancara bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun secara sistematis. Pedoman yang digunakan hanya berupa garis besar permasalahan.³⁴

b. Observasi

Peneliti telah melakukan observasi langsung di dusun Pematang Panjang selama 24 (dua puluh empat) hari lamanya untuk melihat secara nyata latar

³³ Ali, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 105. Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang penting dalam penelitian hukum, khususnya penelitian empiris, karena memungkinkan peneliti mendapatkan informasi langsung dari narasumber untuk memahami praktik hukum yang terjadi di lapangan.

³⁴ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 140-142.

belakang apa yang mempengaruhi penggunaan perjanjian nominee dan dinamika yang terjadi. Lingkungan sosial dan peran perangkat dusun sangat membantu yang kemudian menjadi bagian penting dalam mendukung keseluruhan analisis dalam penelitian ini.

c. Dokumentasi

Sebagai penguat data dalam penelitian ini, peneliti juga menghimpun dokumentasi³⁵ yang relevan dan berkaitan dengan praktik perjanjian nominee di dusun Pematang Panjang. Dokumentasi yang diperoleh meliputi foto kegiatan saat proses wawancara, gambar kondisi objek tanah, dokumentasi umum yang tidak bersifat privasi, serta informasi umum dari perangkat dusun. Dokumen-dokumen tersebut tidak bersifat pribadi atau rahasia, melainkan merupakan data terbuka yang dapat diakses untuk keperluan penelitian. Keberadaan dokumentasi ini memberikan penguat terhadap data lapangan yang telah dikumpulkan melalui observasi dan wawancara.

5. Teknik Analisis Data

Setelah seluruh data diperoleh, peneliti menganalisisnya dengan menggunakan metode deskriptif-analitis berpola deduktif.³⁶ Analisis dilakukan dengan menggambarkan secara apa adanya praktik pinjam nama dalam sertifikat hak

³⁵ Ali, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 108. Dokumentasi digunakan sebagai data pelengkap untuk mendukung hasil wawancara atau observasi. Teknik ini berguna untuk memperoleh data tertulis seperti surat, putusan, akta, atau arsip lain yang relevan dengan objek penelitian hukum.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 123. Metode deskriptif-analitis berpola deduktif dilakukan dengan menjabarkan teori atau kaidah umum terlebih dahulu, kemudian dianalisis secara sistematis untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta khusus yang ditemukan di lapangan.

milik atas tanah sebagaimana yang terjadi di dusun Pematang Panjang, kemudian menghubungkannya dengan ketentuan hukum positif dan prinsip-prinsip hukum Islam yang relevan. Data lapangan yang telah dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dianalisis berdasarkan teori-teori hukum yang telah dijadikan landasan dalam penelitian ini. Melalui pola deduktif, peneliti menarik kesimpulan berdasarkan hubungan antar fakta yang ditemukan di lapangan dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menghasilkan analisis yang menyeluruh dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini menggunakan sistematika yang sesuai dengan panduan penulisan skripsi fakultas syariah dan hukum, yaitu dengan pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama, berisikan pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, kerangka teoritik menerangkan landasan mengenai praktik pinjam nama pada sertifikat hak milik atas tanah dari segi hukum Islam dan hukum positif. Bab ini dimaksudkan menjadi acuan teoritis seluruh uraian dalam skripsi.

Bab ketiga, membahas gambaran umum objek penelitian yaitu mengenai letak geografis dan gambaran terkait terjadinya kegiatan praktik pinjam nama dalam sertifikat hak milik atas tanah di dusun Pematang Panjang.

Bab Keempat, menyajikan hasil analisis mengenai praktik pinjam nama pada sertifikat hak milik atas tanah di dusun Pematang Panjang ditinjau melalui hukum Islam.

Bab Kelima, merupakan penutup dari semua runtutan pembahasan yang berisikan kesimpulan dan saran untuk pengembangan studi lanjut.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, sebagai jawaban dari permasalahan yang menjadi objek penelitian ini, penulis dapat mengambil sebuah kesimpulan, yakni sebagai berikut:

1. Perjanjian nominee di dusun Pematang Panjang dilakukan dalam tiga pola:
 - (a) berdasarkan musyawarah keluarga terhadap tanah warisan, (b) untuk memenuhi syarat administratif dalam program sertifikasi tanah subsidi (PRONA), dan (c) oleh badan usaha yang seharusnya tidak diperbolehkan memiliki Sertifikat Hak milik dengan menggunakan nama karyawan untuk menghindari pajak perusahaan. Dalam praktiknya sebagian besar hanya berdasarkan kepercayaan, yang berpotensi konflik. Sebagian besar praktik perjanjian nominee tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 seperti yang dijelaskan oleh Subekti, khususnya pada aspek sebab yang halal. Diantara penggunaan perjanjian nominee dilakukan untuk mengelabui hukum, menghindari pajak, maka perjanjian tersebut tidak sah karena bertentangan dengan asas kepastian hukum, itikad baik, dan asas kepribadian. Sementara itu, dalam praktik perjanjian nominee terhadap tanah warisan, aspek legalitasnya lemah karena hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan saja tanpa ada akta perjanjian.
2. Berdasarkan kajian akad *Wakālah*, pada praktik perjanjian nominee di dusun Pematang Panjang tidak sepenuhnya memenuhi syarat *Wakālah*

secara syar'i. Sebagian dilakukan tidak sesuai dengan sebab yang halal, sebagian yang lain dilakukan tanpa kewenangan yang tegas, sehingga berisiko disalah gunakan. Dalam kasus tertentu terdapat pihak yang diberi kuasa justru merugikan pihak yang diwakilkan. Oleh karena itu, menurut pandangan *Sadd az-Zari'ah*, praktik ini tergolong perbuatan yang secara lahiriah dibolehkan namun membuka jalan menuju kerusakan (mafsadat), sehingga praktik ini perlu dihindari demi menjaga keadilan dan kemaslahatan bersama.

B. Saran

Temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa praktik nominee yang tidak dilakukan secara sah dan transparan dapat menimbulkan berbagai dampak hukum dan sosial. Oleh karena itu, diperlukan beberapa saran yang bersifat preventif dan konstruktif sebagai respons atas fenomena tersebut:

1. Untuk yang akan datang, perlu diperhatikan bahwa penggunaan nama orang lain dalam kepemilikan tanah dapat menimbulkan risiko hukum apabila tidak disertai perjanjian yang sah dan jelas. Jika dilakukan sebagai bentuk *Wakālah*, maka harus dipastikan seluruh rukun dan syaratnya terpenuhi. Mengingat perjanjian nominee belum diatur secara tegas dalam hukum positif dan kerap digunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan hukum, alangkah baiknya praktik ini dihindari untuk mencegah konflik dan kerugian di kemudian hari.

2. Dalam konteks pengembangan kebijakan pertanahan ke depan, perlu adanya regulasi yang secara tegas mengatur praktik perjanjian nominee antar sesama Warga Negara Indonesia. Kekosongan hukum dalam hal ini berpotensi menciptakan celah penyalahgunaan hukum, maupun konflik kepemilikan yang berkepanjangan. Pengaturan tersebut hendaknya mempertimbangkan aspek hukum perdata, hukum administrasi pertanahan, serta prinsip-prinsip keadilan dalam hukum Islam.
3. Untuk pengembangan kajian akademik, praktik perjanjian nominee yang terjadi di tengah masyarakat lokal dapat menjadi objek kajian yang lebih luas, terutama dalam konteks hubungan antara hukum negara dan hukum Islam. Kajian-kajian ini penting untuk merumuskan model hukum yang kontekstual, responsif terhadap praktik yang terjadi di masyarakat, serta menyelaraskan dengan nilai-nilai keislaman yang menjunjung tinggi kejujuran, keadilan, dan kemaslahatan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019.

B. Hadist

Anas, Mālik ibn, *Al-Muwaṭṭa'*, diterjemah oleh Nasrullah, Jakarta: Shahih, 2016.

Bukhārī, Muḥammad bin Ismā'il-, *Ṣaḥīḥ Bukhārī*, Beirut: Dār Ibn Kaṣir, 1987.

Qarāfī, Aḥmad bin Idrīs al-, *Al-Furūq*, Beirut: 'Ālam al-Kutub, 1998.

Sijistānī, Abū Dāwūd Sulaymān ibn al-Ash'aṣ al-, *Sunan Abī Dāwūd*, Juz II. Beirut: Dār al-Fikr, 1994.

C. Fikh/ Ushul Fiqh/Hukum

_____, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan*, Jakarta: Kompas, 2008.

Al-Suyūṭī, *Al-Asybah wa al-Nazā'ir fī Qawā'id wa Furū' Fiqh as-Syāfi'iyyah*, Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2003.

Harahap, M Yahya. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.

Hernoko, Lihat Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: asas proposionalitas dalam kontrak komersial*, Jakarta: Kencana, 2014.

Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, 8 ed. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

- Khallāf, ‘Abd al-Wahhāb, *‘Ilm Uṣul al-Fqh*, Kuwait: Dār al-Qalam, 1978.
- Meliala, A Qirom, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, III, Jakarta: Amzah, 2015.
- R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sābiq, Sayid, *Fiqh as-Sunnah*, III, Beirut: Dār Al-Fikr, 1981.
- Shiddieqy, Hasby Ash-, *Fiqh Mua’amalat*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Shidique, Jimly Ash-, *Pengantar Hukum Tata Negara*, Jakarta: Konstitusi Press, 2006.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2008.
- Sumardjono, Maria S. *Kebijakan Pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Yogyakarta: UGM Press, 2002.
- Zuḥaylī, Wahbah az-, *Fiqh Islām Wa Adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Ḥayyie al-Kattānī, dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesia)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

E. Jurnal

Ada, Rosyani dan Safik, Akhmad, *Analisis Yuridis Kepemilikan Hak atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor 2959 K/Pdt/2022)*, Unes Law Review 6, no. 2 (2024).

Anisa, Feri, dkk., *Keabsahan Perjanjian Nominee Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Privity of Contract*, Unes Law Review 6, no. 4 (2024).

Arafah, Intan, *Pendekatan Sadd Adz-Dzari'ah Dalam Studi Islam*, Al-Muamalat: Jurnal Hukum & Ekonomi Syariah 5, no. 1 (2020).

Arsela, Annisa Maudi dan Nelson, Febby Mutiara, *Perjanjian Nominee Dalam Hukum Pertanahan Indonesia*, PALAR (Pakuan Law Review) 7, no. 2 (2021).

Aufal Haq, Muhammad dkk, *Penerapan Akad Wakalah Bil Ujrah Pada Jasa Titip Online Freelance: Kajian Inovasi Ekonomi Syariah dalam Konteks Gig Economy*, Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam 5, no. 1 (2013).

Budidarmo, Widodo dan Kalyana, Lily, *Problematisasi Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Akibat Ketidakpastian Hukum Pada Perjanjian Nominee*, Jurnal Retentum 6, no. 2 (2024).

Devita, Seventina Monda. *Status Hukum Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Tanah (Studi Perjanjian Nominee Dalam Perkara Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2014)*, WIDYUR: Jurnal Hukum 5, no. 1 (2022).

Febriana, Dwi Tiara dan Sudiro, Amad, *Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum*, Unes Law Review 6, no. 4 (2024).

Guntoro, Heru, *Pelaksanaan Itikad Baik Memory Of Understanding Dalam*

Perjanjian Joint Venture Perusahaan Modal Asing, Mimbar Hukum 26, no. 2 (2014).

Hariyadi, Achmad dan Sesung, Rusdianto, *Keabsahan Kepemilikan Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Perjanjian Nominee Antar Sesama Warga Negara Indonesia*, Jurnal Selat 9, no. 1 (2021).

Hartono, Wahyuni, dkk., *Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee*, Amanna Gappa 30, no. 1 (2022).

Irawan, Wendy, dkk., *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing (WNA) Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 3, no. 6 (2024).

Luthfi, A Hashfi dkk., *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad dan Mekanisme Google Adsense dalam Bisnis Iklan*, Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam 13, no. 2 (2021).

M Suhenriko. *Implementasi Teori Hierarki Hans Kelsen Terhadap Perumusan Kebijakan di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Multidisiplin 1, no. 2 (2023).

Martinelli, Imelda, dkk., *Analisis Konsistensi Putusan Hakim Terhadap Perjanjian Nominee atas Hak Milik Tanah di Wilayah Indonesia antar Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI)*, As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga 6, no. 2 (2024).

Mughits, Abdul, *Penerapan Prinsip At-Taradi Dalam Akad-Akad Muamalat*, Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam 4, no. 1 (2012).

Nisandra, Lughelsa Wiliang, dkk., *Perjanjian Nominee Dalam Bentuk Akta Notarill Terhadap Status Hak Milik atas Tanah di Indonesia (Studi Putusan Nomor 594/Pdt.G/2019/PN Sgr)* e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha 6, no. 1 (2023).

Purwatiningsih, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Nonpribumi Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 20/Pdt./2018/PN.Snm)* Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan 1, no. 1 (2012): 218.

Roiqoh, Surur, *Tanah Terlantar Perspektif Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam*, Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam 12, no. 1 (2020).

Wardah, Ainul, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Penerapan Kontrak Baku dalam Penetapan Nisbah Bagi Hasil Akad Mudarabah di Lembaga Perbankan Syariah*, Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam 10, no. 2 (2018).

F. Lain-Lain

Achmad, Mukti Fajar ND dan Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Anīs, Ibrāhīm. *Al-Mu'jam Al-Wasiṭ*. II. Kairo: Dār Iḥyā At-Turāṣ Al-'Arabī, 1972.

Bina, Ahda, *Saddu Dzari'ah: Pengertian, Contoh, Macam-macam, Kedudukan*, Pengantar Hukum Islam, diakses 11 Mei 2025. <https://www.ahdabina.com/Saddu-dzariah-pengertian-contoh-macam-macam-kedudukan/>.

Cahyono, *Pembatasan Asas Freedom Of Contract Dalam Perjanjian Komersial*, Pengadilan Negeri Sleman, diakses 14 Mei 2025. <https://pn-sleman.go.id/2023/03/01/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>.

Direktorat Jenderal Pajak, *Pajak Bumi dan Bangunan*, DJP. Diakses 2 Juli 2025. <https://pajak.go.id/id/peraturan/pajak-bumi-dan-bangunan>.

Hariyanto, Muhsin, *Al-Dzari'ah: Memahami Konsep Sadd al-Dzari'ah dan Fath al-Dzari'ah*, PAI-UMY, diakses 11 Mei 2025. <https://pai-umy.blogspot.com/2011/09/al-dzariah-memahami-konsep-Sadd-al.html>.

Hendri. *Dusun Pematang Panjang Tuan Rumah Pertemuan Forum Komunikasi Adat Melayu Jambi Pecahan 6 Dusun Lubuk Landai*. Lensaone, Diakses 14 Juli 2025. <https://www.lensaone.id/2024/06/29/dusun-pematang-panjang-tuan-rumah-pertemuan-forum-komunikasi-adat-melayu-jambi-pecahan-6-dusun-lubuk-landai/>.

Islam, Izzul, *Penjelasan Lengkap Pasal 1338 KUHPperdata*, Tanya Lawyer, diakses 14 Mei 2025. <https://www.tanyalawyer.com/penjelasan-lengkap-pasal-1338-kuh-perdata/>.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Direktori Putusan Mahkamah*

Agung Republik Indonesia: Hasil Pencarian Kata Kunci 'Nominee', Tahun 2015-2023, Diakses 17 Juli 2025.
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=nominee>.

Nofriandi, Pepy, “*Perkembangan Hukum Perdata Melalui Yurisprudensi, Mahkamah Agung Republik Indonesia*, diakses 14 Mei 2025.
<https://www.mahkamahagung.go.id/id/artikel/4206/pembangunan-hukum-perdata>.

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2013.

Sunnatullah, *Ushul Fiqh: Metode Saddudz Dzari'ah dan Klasifikasi Hukumnya*, NU Online, Diakses 15 Februari 2025.
<https://nu.or.id/syariah/ushul-fiqih-metode-Saddudz-dzari-ah-dan-klasifikasi-hukumnya-LCjrT>.

Tim Redaksi KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2016.

G. Referensi Narasumber

Wawancara dengan Hambali, Kasi Pemerintahan dusun Pematang Panjang (Muara Bungo, tanggal 3 Juni 2025).

Wawancara dengan HSN, Ketua musyawarah keluarga yang melakukan perjanjian nominee (Muara Bungo, tanggal 12 April 2025).

Wawancara dengan Iskandar, Sekretaris dusun Pematang Panjang (Muara Bungo, tanggal 3 Juni 2025).

Wawancara dengan Pahmi, Rio dusun Pematang Panjang (Muara Bungo, tanggal 5 Juli 2025).