

## ABSTRAK

Pulau Bali dengan segala keunikan dan budayanya menjadi salah satu tujuan wisata bagi warga negara asing. Dalam perkembangan selanjutnya, banyak wisatawan asing yang tertarik untuk membeli tanah dan memilikinya dengan Hak Milik. Namun, hukum tanah nasional melarang warga negara asing untuk memiliki tanah dengan Hak Milik di wilayah Indonesia. Untuk menyiasati hal tersebut, maka dibuatlah perjanjian *Nominee* antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia. Dengan menggunakan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*), Warga Negara Asing dapat memiliki tanah dengan Hak Milik di Bali dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama Warga Negara Indonesia yang ditunjuknya sebagai *Nominee*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) sah sah berdasarkan Ketentuan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk kepemilikan hak atas tanah, serta untuk mengetahui akibat hukum dari dihubungkan dengan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Bahan hukum yang digunakan berupa Undang Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar dilakukannya perjanjian *Nominee* untuk kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *nominee* yang dilakukan Warga Negara Asing untuk kepemilikan tanah, adalah melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) sehingga perjanjian, jual beli, penghibahan, dan lainnya yang bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada warga negara asing termasuk perjanjian *nominee* tersebut tidak sah dan dianggap tidak pernah terjadi atau batal karena hukum. Akibat hukum dari perjanjian *Nominee* yang dilakukan Warga Negara Asing untuk kepemilikan tanah, mengakibatkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah tidak dapat dituntut kembali. Perjanjian semacam itu tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sehingga yang dirugikan adalah pihak warga negara asing itu sendiri, kecuali kesepakatan para pihak dan tidak menjanjikan perlindungan hukum bagi yang bersangkutan.

Kata Kunci: Perjanjian Pinjam Nama, *Nominee Agreement*

UNMAS DENPASAR