

## ABSTRAK

Indonesia sebagai salah satu negara yang kaya akan sumber alamnya mempunyai daya tarik tersendiri, sehingga menarik banyak warga negara asing untuk berinvestasi, khususnya Bali. Hukum tanah di Indonesia tidak mengizinkan warga Negara asing untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Hanya warga Negara Indonesia saja yang diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Kondisi ini membuat warga Negara asing mencari jalan lain dengan membuat perjanjian Nominee antara warga negara Indonesia dan warga negara asing, yakni dengan meminjam nama warga negara Indonesia (nominee) untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah hak milik tersebut.

Perjanjian nominee merupakan perjanjian simulasi atau pura-pura, disebabkan tidak adanya peraturan yang mengatur jelas tentang Perjanjian Nominee, maka perjanjian ini sering digunakan oleh warga asing untuk melakukan transaksi tanah di Bali. Akibat dari perjanjian nominee yang melanggar ketentuan pada pasal 26 ayat (2) UUPA dan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Tujuan dari penelitian ini untuk memberikan gambaran yang jelas bahwa perjanjian nominee dilarang karena merupakan penyelundupan hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang penguasaan dan pemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing.