

ABSTRAK

Kepemilikan Hak Milik atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, dalam praktiknya masih ditemukan penggunaan perjanjian *nominee* oleh warga negara asing untuk menguasai tanah Hak Milik dengan meminjam nama warga negara Indonesia, khususnya di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian *nominee*, akibat hukum yang timbul, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam kepemilikan tanah Hak Milik di Kabupaten Gianyar.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan *socio-legal* dengan spesifikasi penelitian evaluatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan Notaris, pejabat Kantor Pertanahan, dan akademisi, serta didukung dengan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA serta tidak memenuhi syarat sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akibat hukumnya, perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian *nominee* masih terbatas. Warga negara Indonesia sebagai *nominee* memperoleh perlindungan formal karena namanya tercantum dalam sertifikat, sedangkan warga negara asing tidak memperoleh perlindungan hukum yang kuat karena hukum Indonesia tidak mengakui kepemilikan Hak Milik atas tanah oleh warga negara asing. Notaris memperoleh perlindungan hukum sepanjang menjalankan tugas sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris dan prinsip kehati-hatian.

Kata kunci: perjanjian *nominee*, hak milik atas tanah, akibat hukum.