

## ABSTRAK

Dunia bisnis semakin berkembang pesat membuat pelaku bisnis melebarkan sayapnya dengan mengembangkan usahanya atau mencari peluang bisnis yang menjanjikan untuk menambah harta kekayaannya. Properti merupakan salah satu hal yang menjadi perhatian dalam dunia bisnis, baik sebagai investasi maupun sebagai tempat para pelaku bisnis dalam menjalankan usaha.

Tanah merupakan salah satu wahana investasi yang sangat diminati oleh masyarakat. Dengan semakin bertambah nilai tanah membuat masyarakat sulit menginvestasikan uangnya di bidang tanah. Untuk mengatasi hal tersebut, 2 (dua) orang atau lebih Warga Negara Indonesia (WNI), secara bersama-sama berinvestasi di bidang tanah. Mereka sepakat membeli sebuah hak atas tanah dengan cara mengumpulkan uang mereka sesuai dengan persentase tertentu sehingga dengan uang tersebut mereka dapat membeli sebuah hak atas tanah.

Pada saat pendafiaran hak atas tanah, mereka sepakat pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertifikat hanya salah satu pihak. Untuk melindungi hak masing-masing orang, mereka sepakat membuat suatu perjanjian yang menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli secara bersama-sama dengan presentase tertentu dari masing-masing pihak, untuk selanjutnya perjanjian ini akan disebut Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Agreement*).

Sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak apabila memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian tak bernama, artinya perjanjian ini belum ada pengaturan yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perjanjian pinjam nama muncul karena adanya asas kebebasan berkontrak dan itikad baik para pihak. Sebagai suatu perjanjian, perjanjian pinjam nama adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW.

UUPA memberikan batasan-batasan terhadap perjanjian pinjam nama. Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, apabila jual beli dan perjanjian lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing (perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh orang asing), maka batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Perjanjian pinjam nama dibuat untuk melindungi kepentingan para pihak. Apabila salah satu pihak wanprestasi, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa tersebut terlebih dahulu secara kekeluargaan/musyawarah (negosiasi, mediasi dan konsiliasi). Apabila tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan/musyawarah, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri untuk pemulihan kerugian yang ia derita. Penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri merupakan cara terakhir apabila kesepakatan secara kekeluargaan/musyawarah tidak tercapai.

---

Kata kunci : Perjanjian Pinjam Nama, *Nominee Agreement*.