

**HUKUM KONTRAK DALAM PERSPEKTIF KOMPARATIF  
(MENYOROT PERJANJIAN BERNAMA  
DENGAN PERJANJIAN TIDAK BERNAMA)**

**Azahery Insan Kamil,  
Pandji Ndaru Sonatra, Nico Pratama  
UNS Surakarta  
Abstract**

*Perjanjian atau biasa disebut kontrak di Indonesia terdapat 2 macam penggolongan apabila dibedakan menurut nama, yaitu perjanjian bernama atau perjanjian nominat dan perjanjian tak bernama atau disebut innominat. Dari kedua golongan tersebut mempunyai definisi, syarat, unsur dan dasar hukum tersendiri. Perjanjian sewa-menyewa yang merupakan bagian dari perjanjian bernama atau nominat maka harus memenuhi unsur-unsur, syarat-syarat perjanjian yang sesuai dengan ketentuan dasar hukum perjanjian di Indonesia. Perjanjian tidak bernama yang pada umumnya tumbuh dan berkembang di tengah-tengah masyarakat dan pada prakteknya masih ada juga mempunyai pengaturan yang rinci dan jelas mengingat eksistensi perjanjian tidak bernama diakui secara sah oleh hukum atas keberadaannya sebagai konsekuensi dari bentuk perjanjian di Indonesia yang tertulis dan tidak tertulis. Syarat sahnya perjanjian baik syarat subyektif dan syarat obyektif yang berlaku umum untuk perjanjian bernama maupun perjanjian tidak bernama pada praktek penerapannya dan pada beberapa contoh kasus tidak sesuai dengan yang terjadi terutama di dalam perjanjian tidak bernama yang merupakan perjanjian tidak tertulis. Pada perjanjian bernama yang merupakan perjanjian tertulis penerapannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum atau perundang-undangan. Hal tersebut mempunyai akibat dan konsekuensi hukum tersendiri.*

***Kata kunci: kontrak, Perjanjian bernama, Perjanjian tidak bernama, Syarat sah perjanjian, Implikasi hukum***

**PENDAHULUAN**

Kontrak menurut namanya dibedakan menjadi dua, yaitu kontrak bernama atau kontrak nominat, dan kontrak tidak bernama atau kontrak innominat. Dalam buku III KUHP tercantum bahwa kontrak bernama adalah kontrak sewa-menyewa, tukar menukar, jual beli, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian

kuasa, penanggungan utang, dan perdamaian.

Ada sebuah contoh kasus (pertama) perjanjian bernama (nominat) berikut ini, pada hari Sabtu tanggal 1 Maret 2008, Dra. Koen Wibawati Setyaningrum dan Navias Rizal, S.E, mendatangi kantor notaris Dra. Nurhasanah, S.H, M.M, M.Kn. Kedua pihak tersebut berencana membuat perjanjian sewa-menyewa

atas sebidang tanah dan bangunan seluas ± 209 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ratus sembilan meter persegi), tanah Hak Milik Ir. Tri Budi Santoso suami Dra. Koen Wibawati Setyaningrum yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Serengan, Desa/Kelurahan Danukusuman. Tanah dan bangunan yang disewa tersebut akan digunakan oleh Navias Rizal, S.E untuk tempat penumpukan atau gudang furnitur dan barang-barang lainnya atau yang sejenis.

Sewa-menyewa tersebut akan dilaksanakan dalam jangka waktu 2 tahun. Untuk jangka waktu tersebut di atas Navias Riza, S.E, harus membayar uang sewa kepada Dra. Koen Wibawati Setyaningrum sebesar Rp. 8.750.000,- (delapanjuta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pertahun. Dan pada saat dibuatnya perjanjian tersebut, Navias Rizal, S.E telah menyerahkan uang sewa kepada Dra. Koen Wibawati Setyaningrum sebesar Rp.17.500.000,- (Tujuh belas juta limaratus ribu rupiah).

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh dua orang saksi yaitu Asri Wulandari, S.H., dan Khoirul Sulthon, S.H. Namun, ada kegagalan dari perjanjian sewa-menyewa yang dibuat itu. Tanah

yang disewakan tersebut merupakan tanah milik Ir. Tri Budi Santoso suami Dra. Koen Wibawati Setyaningrum tapi ternyata dalam klausula perjanjian tersebut tidak disebutkan bahwa Dra. Koen Wibawati Setyaningrum telah mendapat izin dari suaminya (Contoh Kasus 1).

Sementara yang dimaksud dengan kontrak tidak bernama (Innominat) adalah kontrak yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum tercantum dalam kitab undang-undang hukum perdata. Yang termasuk dalam kontrak ini misalnya leasing, sewa-beli, keagenan, franchise, kontrak rahim, joint venture, kontrak karya, dan production sharing.

Kita lihat contoh kasus berikut ini, dalam masyarakat pedesaan dikenal sebuah perjanjian jual beli yang tumbuh di masyarakat. Perjanjian itu menggunakan system dimana pembeli dan penjual melakukan perjanjian untuk memperjual-belikan barang (biasanya tanaman atau ternak) yang belum ada atau suatu saat akan ada. Sistem jual beli itu disebut dengan jual beli system ijon.

Mengangkat kasus yang masih terjadi di dusun Getrak Desa Cihideung Hilir Kecamatan Cihideung Kabupaten Kuningan

Jawa Barat. Masyarakat di dusun tersebut notabene adalah petani buah durian. Mereka memiliki kebun yang ditanami pohon durian. Setiap 1 tahun sekali durian tersebut dipanen.

Namun kebanyakan diantara petani tersebut telah menjual durian yang masih ada di pohonnya sebelum dipanen. Sistem yang digunakan jual beli itu oleh masyarakat disebut jual beli *borongan*. Penjual dan pembeli di dusun ini melakukan perjanjiannya secara lisan atau disebut *omongan*.

Para pembeli dan penjual yang menggunakan system ini menghargai durian per pohon bukan per buah. Setiap pohon dihargai sekitar Rp. 1 – 2 juta (tergantung kualitas buah di pohon itu biasanya), dan dalam setiap pohon umumnya berbuah sekitar 20 - 50 buah (tergantung kualitasnya). Tapi terkadang ada juga pohon yang bias berbuah hingga 100 buah. Sehingga terdapat berapapun jumlah buahnya tetap dihargai Rp. 1- 2 juta dan begitu pula sebaliknya.

Contoh kasus yang riil telah dilakukan sekitar tahun 2009 lalu, yakni Bpk. Wakyad (petani buah durian) membuat perjanjian jual beli *borongan* atas durian yang ada di kebun miliknya di dusun Getrak. Pembelinya adalah Bpk. Qosim Sumanti yang bertempat tinggal di Desa Ciawi Kabupaten Kuningan.

Perjanjian tersebut dibuat secara *omongan* yang dilaksanakan sekitar 4 bulan sebelum buah durian dipanen. Dari sekitar 15 pohon durian di kebun penjual, penjual dan pembeli menyepakati harga seluruhnya sebesar Rp. 22,5 juta. Dibayar saat perjanjian dibuat setengah, dan sisanya dibayarkan pada saat panen durian (Contoh Kasus 2).

Pada saat ini banyak terjadi permasalahan tentang bagaimana suatu perjanjian menjadi tidak sah dikarenakan tidak terpenuhinya salah satu atau lebih daripada syarat sahnya perjanjian. Begitu juga permasalahan-permasalahan pelaksanaan perjanjian yang terjadi di masyarakat sangat menarik untuk dikaji dalam kajian hukum kontrak. Kasus-kasus diatas sedikit banyak memberikan gambaran kepada kita bagaimana melihat sebuah perjanjian dalam komparasinya antara perjanjian bernama dengan perjanjian tidak bernama. Oleh karena itu, makalah ini akan membahas mengenai definisi perjanjian, unsur- unsur perjanjian, syarat sah perjanjian, dan dasar hukum perjanjian dalam komparasi antara perjanjian bernama (nominat) dan perjanjian tidak bernama (innominat).

## PERJANJIAN BERNAMA (NOMINAT)

### 1. Definisi Perjanjian

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu jenis dari perjanjian nominaat (bernama). Perjanjian nominaat sendiri dalam pasal 1319 KUH Perdata diartikan sebagai semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Dijelaskan dalam pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya (Subekti, 1987: 90).

Berdasarkan pengertian di atas, maka perjanjian sewa-menyewa yang kami analisis telah memenuhi unsur-unsur pengertian sewa-menyewa di atas yaitu :

- Adanya pihak yang saling mengikatkan dalam perjanjian : Navias Rizal, S.E dan Dra. Koen Wibawati Setyaningrum.
- Salah satu pihak memberikan kepada pihak lain

kenikmatan/manfaat suatu barang : Dra. Koen Wibawati Setyaningrum menyewakan sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm 209 \text{ m}^2$  kepada Navias Rizal untuk digunakan sebagai tempat penumpukan atau gudang furnitur dan barang-barang lainnya atau yang sejenis.

- Selama suatu waktu : sewa-menyewa ini berlangsung selama jangka waktu 2 tahun.
- Dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya : harga sewa yang disepakati adalah Rp. 8.750.000,- pertahun dan telah dibayarkan Navias Rizal, S.E kepada Dra. Koen Wibawati Setyaningrum sebesar Rp.17.500.000,- untuk sewa selama 2 tahun.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu :

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata);
- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

- (pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata);
- c) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
  - d) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (pasal 1550 ayat (4) KUH Perdata);
  - e) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (pasal 1550 ayat (5) KUH Perdata (Salim H.S., 2003: 61).

Berpijak pada dasar tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang kami analisis terdapat klausula perjanjian yang berhubungan dengan hak pihak yang menyewakan, yaitu :

- Untuk jangka waktu tersebut di atas Pihak Kedua (Navias Rizal, S.E) membayar uang sewa kepada Pihak Pertama (Dra. Koen Wibawati Setyaningrum) sebesar Rp. 8.750.000,- pertahun, pihak kedua telah menyerahkan uang sewa tersebut kepada pihak pertama sebesar Rp.17.500.000,- (Tujuh belas juta limaratus ribu rupiah) pada tanggal satu Maret duaribu delapan (01-03-2008) telah dibayar lunas pada saat penandatanganan akta ini. Pembayaran tersebut akan

dibuktikan dengan kuitansi tersendiri yang ditandatangani oleh Pihak Pertama;

- Pihak Pertama mempunyai hak penuh untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut baik secara sendiri maupun dengan bantuan dari pihak yang berwajib, dengan biaya menjadi tanggungan Pihak Kedua.

Sedangkan klusula yang berhubungan dengan kewajiban pihak yang menyewakan, diantaranya yaitu :

- Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- Semua kerusakan-kerusakan yang terjadi atas tanah tersebut selama masa sewa menjadi tanggungan Pihak Pertama, kecuali apabila terjadi Force Majeure, menjadi tanggungan Pihak Kedua. (sesuai dengan kewajiban pihak yang menyewakan, dalam pasal 1550 ayat (5) KUH Perdata);
- Selama masa sewa berlangsung, Pihak Pertama tidak boleh memutuskan hubungan sewa menyewa dengan Pihak Kedua, tidak boleh, menjual, mengoperkan, ataupun

mengalihkan hak atas tanah tersebut, akan tetapi hanya boleh untuk menawarkan.

Adapun hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan kewajiban pihak penyewa, yaitu :

- a) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri;
- b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (pasal 1560 KUH Perdata (Salim H.S., 2003: 61)

Berdasar hal tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang kami analisis terdapat klausula perjanjian yang berhubungan dengan hak pihak penyewa, yaitu :

- Menerima barang/manfaat dari barang yang disewakan.

Sedangkan klausula yang berhubungan dengan kewajiban pihak penyewa, diantaranya yaitu :

- Pihak Kedua wajib memenuhi semua peraturan-peraturan yang telah dan akan ditetapkan oleh yang berwenang terhadap penyewa-penyewa dan/atau pemakai-pemakai bangunan dengan biaya sendiri, dalam hal ini Pihak Kedua

menjamin kepada Pihak Pertama bahwa Pihak Pertama tidak akan mendapat tuntutan atau dakwaan dikemudian hari dan atau kerugian yang terjadi karena kelalaian atau kesalahan Pihak Kedua.

- Segala biaya untuk urusan tanah dan bangunan tersebut selama masa sewa menjadi tanggung jawab Pihak Kedua kecuali Pajak Bumi dan Bangunan dan lain-lain menjadi tanggungan Pihak Pertama.
- Segala perijinan yang meliputi; Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi tanggungan Pihak Kedua, serta tetap melekat kepemilikannya kepada Pihak Kedua.

## **2. Unsur-unsur Perjanjian Bernama (Nominat)**

Adapun unsur-unsur dalam perjanjian atau kontrak diantaranya (Munir Fuady, 2007: 28) :

- a) Unsur Esensialia  
Yaitu unsur perjanjian yang harus selalu ada dalam perjanjian atau kontrak. Misalnya harga dan barang. Dalam perjanjian sewa menyewa ini telah memenuhi

unsur esensialia yakni barang yang menjadi objek persewaan yaitu sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm$  209 m<sup>2</sup>, tanah Hak Milik Ir. Tri Budi Santoso suami Dra. Koen Wibawati Setyaningrum yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Serengan, Desa/Kelurahan Danukusuman dan harga sewa yang disepakati para pihak yaitu sebesar Rp. 8.750.000,- pertahun

- b) Unsur Naturalia  
Yaitu unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur tetapi para pihak yang terkait dalam perjanjian dapat menyimpanginya. Dalam perjanjian sewa menyewa ini tidak ada unsur naturalia karena tidak ada hal yang diatur Undang-undang tapi dapat disimpangi oleh para pihak.
- c) Unsur Accidentalialia  
Yaitu unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian atau kontrak tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa ini terdapat unsur accidentalialia yakni pihak

penyewa, Navias Rizal, S.E. diperbolehkan mendirikan Bangunan tidak permanen/semi permanen di atas tanah yang disewakan tersebut. Pihak penyewa juga berhak menggunakan barang yang ada di bangunan yang yang disewanya yaitu satu buah kursi, satu buah meja kantor, berikut dengan saluran air dan telepon yang bernomor (0271) 638809.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian Bernama (Nominat)

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, diantaranya yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c) Mengenai suatu hal tertentu; dan
- d) Suatu sebab yang halal (Subekti, 1987: 17).

Syarat huruf (a) dan (b) merupakan syarat subjektif, dimana salah satu syarat ini tidak terpenuhi maka suatu perjanjian yang dibuat itu dapat dibatalkan. Sedangkan syarat huruf (c) dan (d) merupakan syarat objektif, dimana salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi maka

perjanjian yang dibuat itu batal demi hukum.

Berdasarkan syarat-syarat perjanjian diatas, maka dapat dianalisis keabsahan perjanjian sewa-menyewa tersebut.

- a. Mengenai unsur sepakat antar para pihak yang membentuk perjanjian, bahwa perjanjian sewa-menyewa ini sudah memenuhi syarat tersebut karena pada dasarnya para pihak secara sadar melakukan perbuatan hukum yaitu sewa-menyewa dimana Dra. Koen Wibawati Setyaningrum sepakat menyewakan sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm 209 \text{ m}^2$  miliknya kepada Navias Rizal, S.E. dengan biaya sewa sebesar Rp. 8.750.000,- pertahun. Pihak Navias Rizal, S.E. pun telah menyepakatinya dengan menyerahkan uang sejumlah Rp. 17.500.000,- kepada Dra. Koen Wibawati Setyaningrum sebagai uang sewa objek sewa tersebut.
- b. Mengenai unsur cakap untuk membuat suatu perjanjian, bahwa menurut kami ada suatu kejangalan dalam perjanjian ini dalam hal tidak adanya izin untuk Dra. Koen Wibawati Setyaningrum guna mengadakan perbuatan

hukum dengan objek harta bersama dari suaminya yaitu Ir. Tri Budi Santoso. Tapi ada 2 dasar yang menurut kami saling bertentangan.

1. Menurut pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perempuan dalam hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang tergolong sebagai orang-orang yang tidak cakap hukum. Jika hanya berpijak pada perspektif ini maka jelas perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dibatalkan. Namun, ada ketentuan lain yang mengecualikan ketentuan itu yaitu dalam pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (tertulis) dari suaminya (Subekti, 1987: 18). Tapi dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak ada klausa yang menyebutkan bahwa Dra. Koen Wibawati Setyaningrum telah mendapat izin dari suaminya yaitu Ir. Tri Budi Santoso. Meskipun

demikian, aturan pasal 108 KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi, hal tersebut dihapuskan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963. Sehingga berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 1963 ini, perjanjian yang dibuat oleh Dra. Koen Wibawati Setyaningrum tanpa mendapat izin dari suaminya yaitu Ir. Tri Budi Santoso tetap sah.

2. Menurut pasal 92 Kompilasi Hukum Islam disebutkan bahwa suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama. Pasal ini semakin memberatkan argument sebelumnya, karena melihat teks perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak ada klausula dimana Dra. Koen Wibawati Setyaningrum telah mendapat izin dari suaminya yaitu Ir. Tri Budi Santoso, maka hal tersebut menurut kami melanggar pasal 92 ini.

Sehingga jika mendasarkan pada pasal 92 ini maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut tidak sah karena objeknya adalah harta bersama dan tidak adanya izin dari suaminya untuk melakukan pemindahan atas harta tersebut.

- c. Mengenai unsur suatu hal tertentu dalam perjanjian, bahwa perjanjian sewa-menyewa ini telah memenuhi syarat tersebut dimana objek yang dimaksudkan dalam perjanjian itu telah tertentu yaitu sebidang tanah dan bangunan seluas  $\pm 209 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ratus sembilan meter persegi), tanah Hak Milik Ir. Tri Budi Santoso suami Dra. Koen Wibawati Setyaningrum yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Serengan, Desa/Kelurahan Danukusuman dengan biaya sewa Rp. 8.750.000,- pertahun dan jangka waktu sewanya adalah 2 tahun.
- d. Mengenai unsur suatu sebab yang halal, bahwa perjanjian ini tidak diperuntukkan untuk hal yang tidak halal, tidak

melanggar kepentingan umum, norma kesusilaan, dan aturan perundang-undangan.

## **PERJANJIAN TIDAK BERNAMA (INNOMINAT)**

### **1. Definisi Perjanjian Tidak Bernama**

Kontrak innominat (tidak bernama) adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, sehingga belum di kenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Made Ester Ida Oka Patty, 2008 : 57). Sedangkan ijon atau dalam bahasa Arab dinamakan *mukhadlaroh*, yaitu memperjual belikan buah-buahan atau biji-bijian yang masih hijau. Atau dalam buku lain dinamakan *al-Muhaqalah* yaitu menjual hasil pertanian sebelum tampak atau menjualnya ketika masih kecil (Makalah [ibnu.blogspot.com/2008/10/jual-beli-ijon-secara-syari](http://ibnu.blogspot.com/2008/10/jual-beli-ijon-secara-syari))

Perjanjian jual beli dengan system ijon ini merupakan salah satu jenis dari kontrak innominaat, karena perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang tumbuh di masyarakat dan tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam kasus di atas, system perjanjian jual beli *borongan* adalah istilah lain dari perjanjian jual beli

system ijon sehingga termasuk kedalam jenis kontrak innominaat.

Dalam praktek sehari-hari, dikenal 3 (tiga) bentuk kontrak yaitu sebagai berikut :

- Kontrak baku  
Yaitu kontrak yang hampir seluruh klausulanya dibakukan dan di buat dalam bentuk formulir. Tujuan adalah untuk kelancaran proses kontrak dengan mengutamakan efisiensi, ekonomi, dan praktis.
- Kontrak bebas  
Dasar hukum kebebasan berkontrak ini adalah Pasal 1338 KUHPperdata. Namun, mengingat KUHPperdata Pasal 1338 ayat (3) mengenai asas keadilan serta undang-undang, pada prinsipnya kebebasan berkontrak itu masih harus memerhatikan prinsip kepatutan, kebiasaan, kesusilaan, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Kontrak tertulis dan tidak tertulis (lisan)  
Kontrak tertulis adalah kontrak yang di buat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sementara itu, kontrak lisan ialah suatu kontrak yang di buat oleh para pihak dalam wujud lisan

(cukup kesepakatan lisan para pihak).

Berdasarkan bentuk-bentuk perjanjian di atas, perjanjian jual beli *borongan* para petani durian di dusun Getrak Desa Cihideung Hilir Kecamatan Cihideung Kabupaten Kuningan Jawa Barat. berbentuk kontrak tidak tertulis (lisan) dimana kontrak yang di buat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak).

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian Tidak Bernama (Innominat)**

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, diantaranya yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c) Mengenai suatu hal tertentu; dan
- d) Suatu sebab yang halal. (Subekti, 1987: 17)

Mengamati kasus di atas, unsure kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan perjanjian jual beli *borongan* tersebut.

Untuk syarat kecakapan, para pihak yang melakukan perjanjian jual beli *borongan* itu sudah memenuhi syarat sebagai subjek perjanjian yang

cakap hukum yaitu dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.

Syarat suatu hal tertentu pun sudah terpenuhi karena dalam kasus tersebut jelas bahwa objek perjanjiannya itu adalah buah durian yang masih ada pada 15 pohon durian milik Bpk. Wakyad yang berada di dusun Getrak Desa Cihideung Hilir Kecamatan Cihideung Kabupaten Kuningan. Objek perjanjian jual beli ini sesuai dengan pasal 1332 KUH Perdata.

Syarat terakhir yaitu suatu sebab yang halal dalam perjanjian jual beli *borongan* ini. Menurut kami jika ditinjau dari perspektif hukum nasional maka sebab perjanjian dalam kasus ini adalah halal karena perjanjian ini tidak diperuntukkan untuk hal yang tidak halal, tidak melanggar kepentingan umum, norma kesusilaan, dan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun jika ditinjau dari perspektif hukum Islam maka perjanjian tersebut tidak halal karena dalam Islam sendiri mengharamkan jual beli system ijon.

## **3. Dasar Hukum Perjanjian Tidak Bernama (Innominat)**

Secara yuridis formil memang aturan mengenai perjanjian jual beli system *borongan* atau ijon ini tidak ditemukan dalam peraturan perundang-undangan Nasional

Indonesia. Namun meninjau unsur-unsur dari perjanjian jual beli *borongan* yang kami bahas ini, dapat kami temukan aturan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memiliki kesesuaian dengan perjanjian jual beli *borongan* ini.

Aturan tersebut terdapat dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, "*Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.*"

Aturan tersebut memiliki kesesuaian dengan jual beli *borongan* tersebut yakni dimana jual beli *borongan* pada intinya pembeli dan penjual melakukan jual-beli barang (biasanya tanaman atau ternak) yang belum ada atau suatu saat akan ada. Dalam kasus ini petani yang menjual hasil perkebunannya berupa buah durian yang masih ada di pohonnya (dipanen).

Ada kesamaan unsure antara aturan dalam pasal 1458 dan jual beli *borongan* tersebut yakni pada kalimat *meskipun kebendaan itu belum diserahkan*. Jual beli *borongan* ini pada dasarnya memperjual-belikan barang yang

sudah dibayar namun barang yang diperjual-belikannya belum diserahkan kepada pembelinya. Hal ini sesuai dengan aturan pasal 1458 khususnya pada potongan kalimat *meskipun kebendaan itu belum diserahkan*.

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas senyatanya menyatakan bahwa jual beli yang demikian dimaksud dalam pasal 1458 KUH Perdata adalah sah dan tidak melanggar hukum.

Selain itu pasal tersebut dikuatkan oleh pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, "*Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok perjanjian.*"

Sehingga menurut kami perjanjian jual beli *borongan* berdasarkan aturan-aturan tersebut dapat dinyatakan sah menurut hukum positif Indonesia.

## **PENUTUP**

Bahwa pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa sebagai contoh perjanjian bernama yang kami sajikan diatas sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Namun, terdapat permasalahan disini mengenai kecakapan pihak pertama untuk membuat perjanjian, sebab dalam hal ini pihak pertama tidak memiliki izin tertulis dari suaminya untuk

melakukan perbuatan hukum atas benda tetap yang menjadi objek sewa tersebut. Sekalipun aturan tersebut dapat dibantah dengan SEMA No.3 Tahun 1963 bahwa intinya perempuan yang sudah menikah dapat melakukan perbuatan hukum tanpa meminta izin/bantuan dari suami. Tapi tetap saja ada hal yang dapat menyangkali aturan itu, yaitu karena benda tetap yang menjadi objek sewa adalah harta bersama maka dalam hal ini pihak pertama tidak sah melakukan perbuatan hukum atas benda tetap itu tanpa kesepakatan/izin dari suaminya.

Alhasil, menurut kami syarat kecakapan pihak pertama ini belum terpenuhi sehingga perjanjian sewamenyewa ini tidak memenuhi salah satu syarat subjektif perjanjian yang akibat hukumnya, perjanjian sewamenyewa ini dapat dibatalkan.

Sementara perjanjian jual beli *borongan* sebagai contoh perjanjian tidak bernama yang kami sajikan pula diatas merupakan jenis kontrak innominaat. Perjanjian jual beli *borongan* ini berbentuk perjanjian tidak tertulis (lisan). Perjanjian jual beli *borongan* dalam kasus tersebut juga menurut kami sudah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu perjanjian, diantaranya yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

- Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- Mengenai suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab yang halal.

Perjanjian jual beli *borongan* yang ada pada kasus yang dibahas tersebut menurut kami sah menurut hukum. Hal tersebut didasarkan atas aturan dalam pasal 1458 jo 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Made Ester Ida Oka Patty. 2008. *Tesis : Pelaksanaan Kontrak Karya Antara Pemerintah Republik Indonesia Dengan Perseroan Terbatas (Pt) Avocet Bolaang Mongondow.*
- . 2008. *Jual Beli Ijon Secara Syar'i.*
- Munir Fuady. 2007. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis).* Bandung : Citra Aditya Bhakti.
- Nieuwenhuis. 1985. *Pokok- Pokok Hukum Perikatan, terjemahan Djasadin Saragih.* Surabaya: Universitas Airlangga
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan.* Bandung: Mandar Maju.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian.* Jakarta : PT. Intermedia.

Kitab Undang-Undang Hukum  
Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).  
[http://www.ima-  
api.com/downloads.php?pi  
d=41&cat=2](http://www.ima-api.com/downloads.php?pid=41&cat=2)  
(diakses 8 Oktober 2013)

[http://makalah-  
ibnu.blogspot.com/2008/1  
0/jual-beli-ijon-secara-  
syari.html](http://makalah-ibnu.blogspot.com/2008/10/jual-beli-ijon-secara-syari.html) (diakses 8  
Oktober 2013)