

Analisis Konsep Perjanjian (NOOMINAT) Bernama dalam Perspektif Hukum Perdata

Nur Jantra Hidayanto¹, Fazl Mawla Febrian², Farel Dwiki³, Sulastrri Sulastrri⁴

^{1,2,3,4}Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

e-mail: 2310611004@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611031@mahasiswa.upnvj.ac.id², 2310611464@mahasiswa.upnvj.ac.id³, sulastrri@upnvj.ac.id⁴

Abstract

Named agreements (noominat) are a type of agreement that has been explicitly regulated in laws and regulations, especially in the Civil Code (KUHPer). This study aims to analyze the basic concept of named agreements, their legal characteristics, and their implementation in contractual relations in Indonesia. This study uses a normative legal approach with a descriptive legal analysis method. The results of the study indicate that named agreements have a significant position in the civil law system because they include important agreements such as buying and selling, renting, and lending. The characteristic of named agreements lies in the clarity of the norms that regulate the rights and obligations of the parties, thus providing legal certainty. However, amidst the development of community needs, challenges arise regarding the flexibility and adaptation of named agreements to the dynamics of modern law. This study highlights the importance of regulatory reform to increase the relevance of named agreements in the digital era and globalization.

Abstract

Perjanjian bernama (noominat) merupakan jenis perjanjian yang telah diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep dasar perjanjian bernama, karakteristik hukumnya, serta implementasinya dalam hubungan kontraktual di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode analisis hukum deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian bernama memiliki kedudukan yang signifikan dalam sistem hukum perdata karena mencakup perjanjian-perjanjian penting seperti jual beli, sewa-menyewa, dan pinjam-meminjam. Ciri khas perjanjian bernama terletak pada kejelasan norma yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, sehingga memberikan kepastian hukum. Namun, di tengah perkembangan kebutuhan masyarakat, muncul tantangan terkait fleksibilitas dan adaptasi perjanjian bernama terhadap dinamika hukum modern. Studi ini menyoroti pentingnya reformasi regulasi untuk meningkatkan relevansi perjanjian bernama di era digital dan globalisasi.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.14211281>

Article History

Received Okt 27, 2024
Revised Okt 29, 2024
Accepted 19 Nov 2024
Available online 24 Nov. 2024

Keywords :

Named agreements, noominat, civil law, legal certainty, regulatory reform.

Keywords :

Perjanjian bernama, noominat, hukum perdata, kepastian hukum, reformasi regulasi.

This is an open-access article under the **CC-BY-SA License**.



PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari, istilah perikatan masih terdengar asing bagi masyarakat awam. Istilah yang sering dijumpai adalah perjanjian dan kontrak. Padahal dalam konteks hukum, istilah perikatan, perjanjian, dan kontrak mempunyai hubungan yang sangat erat. Menurut Prof. Subekti, SH, perkataan “perikatan” (verbinteniss) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian.” Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)/Burgerlijk Wet Boek (BW) diatur perihal hubungan hukum yang tidak bersumber pada suatu perjanjian yaitu perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (onrechmatige daad) dan perikatan yang timbul dari mengurus kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (zaakwaarneming).¹ Perbuatan melanggar hukum (onrechmatige daad) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Zaakwaarneming diatur dalam Pasal 1354 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jika seseorang dengan sukarela, tanpa ditugaskan, mewakili urusan orang lain, dengan atau tanpa setahu

¹ Subekti. 2005. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT Intermasa. Hal 4

orang itu maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan itu, hingga orang yang ia wakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu. Dalam KUH Perdata, pengertian perikatan tidak dinyatakan secara tegas, tetapi hanya termuat ruang lingkup seperti terdapat dalam Pasal 1233 yang berbunyi "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan/perjanjian maupun karena undang-undang."² Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodjo, SH dalam bukunya yang berjudul Pengantar Tata Hukum di Indonesia, Bagian I, pada halaman 97 mempergunakan istilah Hukum Pengikatan sebagai terjemah dari *Verbintenissenrecht*. Menurut Beliau, Hukum Pengikatan ialah kesemua kaidah hukum yang mengatur hak dan kewajiban seseorang yang bersumber pada tindakannya dalam lingkungan hukum kekayaan.³ Perjanjian bernama adalah jenis perjanjian yang secara khusus diatur dalam undang-undang, dan biasanya berkaitan dengan transaksi atau hubungan hukum yang umum terjadi dalam masyarakat.

Istilah "perjanjian bernama" (dalam bahasa Belanda: *benoemde overeenkomst*) merujuk pada perjanjian yang memiliki nama tertentu dan ketentuan-ketentuannya diatur dalam hukum perdata atau undang-undang lain yang relevan.⁴ Perjanjian bernama lahir dari kebutuhan masyarakat untuk mengatur hubungan hukum yang sering terjadi dan memerlukan kepastian hukum. Misalnya, dalam transaksi jual beli, pinjam- meminjam, atau sewa-menyewa, masyarakat membutuhkan aturan yang jelas dan tegas yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.⁵ Dengan adanya perjanjian bernama, hubungan hukum yang sering muncul dapat dibakukan melalui undang-undang. Artinya, perjanjian bernama memberikan panduan dan kepastian tentang hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Ini membantu mencegah konflik dan kesalahpahaman, karena aturan yang berlaku sudah disusun secara rinci dan resmi.⁶ Karena perjanjian bernama sudah diatur oleh hukum, jika terjadi sengketa antara pihak-pihak yang terlibat, hakim atau pihak yang berwenang dapat dengan mudah merujuk kepada peraturan yang sudah ada untuk memutuskan sengketa tersebut. Ini membuat penyelesaian sengketa lebih cepat dan lebih pasti.⁷ Dalam KUHPerdata Indonesia, terdapat berbagai jenis perjanjian bernama yang diatur secara khusus, antara lain:

- a) Jual Beli (Pasal 1457-1540 KUHPerdata)
- b) Sewa Menyewa (Pasal 1548-1600 KUHPerdata)
- c) Pinjam Meminjam (Pasal 1754-1769 KUHPerdata)
- d) Pemberian Kuasa (Pasal 1792-1819 KUHPerdata)
- e) Perjanjian Kerja (Pasal 1601-1603 KUHPerdata)
- f) Perjanjian Perdamaian (Pasal 1851-1864 KUHPerdata)⁸

Oleh sebab itu didalam makalah ini kita akan membahas lebih dalam mengenai kasus mengenai perjanjian bernama agar lebih memudahkan kita dalam memahami substansi materi mengenai perjanjian bernama.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode analisis hukum deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian bernama memiliki kedudukan yang signifikan dalam sistem hukum perdata karena mencakup perjanjian-perjanjian penting seperti jual beli, sewa-menyewa, dan pinjam-meminjam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Perjanjian Bernama (Noominat)

Istilah kontrak nominaat adalah terjemahan dari *nominaat contract*. Kontrak nominaat sama artinya dengan perjanjian bernama atau *benoemde* dalam bahasa Belanda. Kontrak nominaat

2 Harahap, M.Yahya,1986.Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung,Hal 31

3 Badruzaman, Mariam Darus dkk,2001.Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung,Hal 7

4 Salim HS. (2014). Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.Hal 46

5 Sudikno Mertokusumo. (2013). Hukum Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.Hsl 65

6 Sutan Remy Sjahdeini. (1993). Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.Hal 79

7 *Ibid.*

8 *Ibid.*

merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi: *"Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu."*

Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama (nominaat) dan tidak bernama (innominaat). Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUH Perdata. Maksud pembedaan dalam Pasal 1319 KUH Perdata adalah bahwa ada perjanjian-perjanjian yang tidak dikuasai oleh ajaran umum sebagaimana terdapat dalam titel-titel I, 11, dan IV. Pasal 1319 KUH Perdata tidak lupa menyebutkan titel IV, melainkan juga diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus yang tunduk untuk sebagian menyimpang dari ketentuan umum tadi, terutama yang dimaksudkan adalah isi dari titel-titel V sampai dengan XVIII. Ketentuan-ketentuan dalam titel ini, yang dalam praktik lazim disebut dengan perjanjian khusus atau perjanjian bernama.⁹ Dari uraian di atas, dapat dikemukakan unsur perjanjian bernama, yaitu perjanjian bernama terdapat dalam KUH Perdata, perjanjian bernama dikuasai oleh titel I, 11, IV, dan V sampai dengan titel XVIII KUH Perdata, dan perjanjian bernama jumlahnya terbatas.

Jenis Jenis Perjanjian Bernama (Noominat)

Kontrak nominaat diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Bab 5 sampai dengan Bab 18. Jumlah pasal yang mengatur tentang kontrak nominaat ini sebanyak 394 pasal. Di dalam KUH Perdata ada 15 (lima belas) jenis kontrak nominat, yaitu:¹⁰

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Sewa menyewa
- 4) Perjanjian melakukan pekerjaan
- 5) Persekutuan perdata
- 6) Badan hukum
- 7) Hibah
- 8) Penitipan barang
- 9) Pinjam pakai
- 10) Pinjam meminjam
- 11) Memberi kuasa
- 12) Bunga tetap atau abadi
- 13) Perjanjian untung untungan
- 14) Penanggungan utang
- 15) Perdamaian

Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Bernama (Noominat)

Adapun unsur-unsur dalam perjanjian atau kontrak diantaranya:¹¹

- 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 209 m², 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

9 Salim.2009.Hukum Kontrak:Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta:Sinar Grafika.Hal 145

10 Hariiri Wawan Muhwan.2011. Hukum Perikatan Dilengkapi HUKUM Perikatan dalam Islam. Bandung: CV Pustaka Setia.Hal 42

11 Munir Fuady. 2007. Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). Bandung : Citra Aditya Bhakti.Hal 28

perjanjian atau kontrak tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa ini terdapat unsur *aaccidental*ia 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 disewanya yaitu satu buah kursi, satu buah meja kantor, berikut dengan saluran air dan telepon yang bernomor (0271) 638809.

Syarat Sah Perjanjian

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 halal¹²

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.¹³

- 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 209 m² 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 kegagalan 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.
- ✓ 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. 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.
- ✓ 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.

12 Subekti. 1987. Hukum Perjanjian. Jakarta : PT. Intermasa. Hal 17

13 Azahery Insan Kamil. 2015. Hukum kontrak dalam perspektif komparatif (Menyorot perjanjian bernama dengan perjanjian tidak bernama). Jurnal Serambi Hukum Vol. 08 No. 02. Hal 144-145

- 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 209 m² (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.

Kelebihan dan Kekurangan Perjanjian Bernama (Noominat)

Berikut ini ialah mengenai kelebihan dan kekurangan dari perjanjian bernama¹⁴

Kelebihan Perjanjian Bernama:

1. Menghindari Sengketa Hukum

Perjanjian bernama menjadi bukti tertulis yang sah yang mengikat kedua belah pihak. Dalam perjanjian tersebut akan tertulis jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga dapat menghindari terjadinya sengketa hukum di kemudian hari.

2. Menjadi Acuan dalam Mengerjakan Suatu Proyek

Dalam proyek atau kerja sama bisnis, perjanjian bernama akan menjadi acuan dan pedoman bagi kedua belah pihak. Hal ini akan menghindari terjadinya perubahan atau perbedaan pandangan di tengah-tengah proyek, sehingga mempercepat proses penyelesaian.

3. Menghindari Risiko Tata Cara di Kemudian Hari

Perjanjian bernama juga akan menentukan tata cara penyelesaian berbagai masalah yang mungkin terjadi di masa depan. Hal ini sangat penting agar kedua belah pihak tidak salah tafsir dan saling memahami, sehingga dapat meminimalkan risiko masalah di kemudian hari.

4. Memperkuat Nilai Dokumen Bisnis

Perjanjian bernama akan memperkuat nilai dokumen bisnis. Kedua belah pihak harus berkomitmen untuk memenuhi ketentuan yang telah disepakati, sehingga dapat memperkuat dan menegaskan nilai dokumen bisnis tersebut.

5. Meningkatkan Kredibilitas Bisnis

Sebuah perjanjian bernama juga dapat meningkatkan kredibilitas bisnis. Perusahaan atau individu yang dapat menunjukkan dokumen perjanjian tertulis akan memiliki nilai lebih tinggi daripada yang tidak memiliki. Hal ini dapat memperkuat citra bisnis dan meningkatkan kepercayaan konsumen.

6. Dapat Diakses Kapan Saja dan Dari Mana Saja

Dalam bentuk elektronik, perjanjian bernama dapat diakses kapan saja dan dari mana saja dengan mudah. Hal ini dapat mempermudah dalam pengecekan dan kebutuhan informasi di kemudian hari.

7. Meminimalkan Risiko yang Tidak Diperlukan

Perjanjian bernama akan meminimalkan risiko yang tidak diperlukan karena setiap detail dan ketentuan sudah diatur dengan jelas. Dengan demikian, kedua belah pihak dapat bersikap lebih berhati-hati dan tidak melakukan tindakan yang berpotensi merugikan salah satu pihak.

Kekurangan Perjanjian Bernama

1. Memerlukan Biaya Tambahan

Pembuatan perjanjian bernama memerlukan biaya tambahan karena harus melibatkan pihak yang kompeten dalam membuat perjanjian hukum. Hal ini dapat menambah ongkos yang perlu dikeluarkan oleh kedua belah pihak.

2. Proses yang Rumit dan Waktu yang Lama

Proses pembuatan perjanjian bernama memerlukan waktu yang cukup lama karena harus melalui beberapa tahap yang rumit. Kedua belah pihak harus bekerja sama dan saling memahami dalam membuat isi perjanjian. Hal ini dapat memakan waktu dan tenaga.

¹⁴Banggonel.2024.Contoh Perjanjian Bernama: Pengertian, Kelebihan kekurangan. URL: <https://www.gonel.id/contoh-perjanjian-bernama/> Diakses 30 Agustus 2024 Pukul 17.02 Wib

3. Sulit untuk Diubah di Kemudian Hari

Semua isian dalam perjanjian bernama sudah tertuang dengan jelas, sehingga sulit untuk diubah di kemudian hari. Jika terdapat perubahan pada perjanjian, maka kedua belah pihak harus sepakat dan melalui proses pembuatan perjanjian kembali.

4. Mengganggu Gaya Bisnis yang Berfokus pada Kepercayaan

Dalam bisnis, terkadang para pelaku bisnis lebih berfokus pada kepercayaan dan kesepakatan secara lisan. Pembuatan perjanjian dapat mengganggu gaya bisnis ini yang lebih berfokus pada hubungan bisnis dan saling percaya.

5. Risiko Sengketa Hukum

Jika terdapat ketidaksepakatan atau perselisihan, maka setiap pihak dapat mempergunakan perjanjian bernama tersebut sebagai alat untuk mengajukan tuntutan hukum. Hal ini dapat memicu berbagai sengketa hukum atau masalah lainnya.

6. Memerlukan Pengetahuan Hukum yang Mendalam

Pembuatan perjanjian bernama memerlukan pengetahuan hukum yang mendalam. Perjanjian bernama merupakan dokumen hukum dan setiap detail dan ketentuan harus dibuat sesuai hukum yang berlaku. Hal ini memerlukan keahlian dan pengetahuan yang mendalam di bidang hukum.

7. Memerlukan Perhatian pada Detail

Dalam pembuatan perjanjian bernama, setiap detail dan ketentuan harus dibuat secara jelas dan tidak boleh ada kekurangan. Hal ini memerlukan perhatian khusus dan teliti dalam proses pembuatan perjanjian tersebut.

Analisis Kasus Mengenai Perjanjian Bernama (Noominat) Dalam Jual Beli

Latar Belakang Kasus: Andi, seorang pemilik rumah, ingin menjual rumahnya yang terletak di Jakarta seharga Rp 2 miliar. Budi, seorang pengusaha, tertarik untuk membeli rumah tersebut. Keduanya sepakat untuk membuat perjanjian jual beli rumah, dan menandatangani perjanjian tersebut di hadapan notaris. Budi setuju untuk membayar uang muka sebesar Rp 500 juta, dengan sisa pembayaran sebesar Rp 1,5 miliar akan dilunasi dalam jangka waktu tiga bulan. Namun, setelah tiga bulan berlalu, Budi gagal melunasi sisa pembayaran. Andi mengirimkan surat peringatan kepada Budi, tetapi Budi tetap tidak mampu melunasi kewajibannya. Akhirnya, Andi memutuskan untuk menggugat Budi karena wanprestasi (ingkar janji) berdasarkan perjanjian jual beli yang telah disepakati.

Pasal yang Dikenakan dalam Kasus Ini: Kasus ini merupakan perjanjian bernama yang diatur secara eksplisit dalam undang-undang. Dalam hal ini, perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian bernama dan diatur oleh Pasal 1457 hingga Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata). Berikut beberapa pasal yang dikenakan dalam kasus ini:

Pasal 1457 KUHPPerdata - Definisi Jual Beli

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dalam kasus ini, Andi (penjual) telah setuju untuk menyerahkan rumah, sementara Budi (pembeli) setuju untuk membayar harga rumah sebesar Rp 2 miliar. Pasal 1238 KUHPPerdata - Wanprestasi (Ingkar Janji)

“Debitur dinyatakan lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu, telah dinyatakan lalai atau jika demikian itu ditentukan dalam perjanjian.”

Karena Budi tidak melunasi pembayaran sisa sebesar Rp 1,5 miliar dalam jangka waktu yang telah disepakati, ia dianggap wanprestasi setelah menerima surat peringatan dari Andi. Pasal 1243 KUHPPerdata - Ganti Rugi Akibat Wanprestasi

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, apabila debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya.”

Andi berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya akibat keterlambatan atau ketidakmampuan Budi untuk melunasi pembayaran rumah. Pasal 1464 KUHPPerdata - Ketentuan Uang Muka dalam Jual Beli *“Jika telah diperjanjikan pemberian uang muka pada perjanjian jual beli, pihak yang memberikan uang muka dapat memutuskan perjanjian dengan menyerahkan uang*

mukanya, sedangkan pihak yang menerima uang muka dapat memutuskan perjanjian dengan mengembalikan uang muka sebanyak dua kali lipatnyanya.”

Dalam kasus ini, Andi dapat menuntut Budi untuk memutuskan perjanjian dan mengembalikan uang muka Rp 500 juta yang sudah dibayar, atau melanjutkan proses hukum untuk mendapatkan sisa pembayaran yang tertunggak. Pasal 1491 KUHPerdata - Kewajiban Penjual

“Penjual diwajibkan untuk menyerahkan barang dan menanggungnya.”

Andi telah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah kepada Budi setelah pembayaran dilakukan, namun karena wanprestasi, Andi berhak membatalkan perjanjian dan menarik kembali hak atas rumah tersebut. Pasal 1495 KUHPerdata - Kewajiban Pembeli

“Pembeli wajib membayar harga barang pada waktu dan di tempat yang ditentukan menurut perjanjian.”

Budi melanggar kewajiban ini karena tidak melunasi pembayaran sesuai perjanjian. Dalam kasus ini, Andi dan Budi membuat perjanjian bernama yang diatur oleh hukum, yaitu perjanjian jual beli rumah. Ketika Budi gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi), Andi dapat menuntutnya berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1457 terkait jual beli, serta pasal-pasal yang mengatur kewajiban dan hak dari kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut.

SIMPULAN

Perjanjian Bernama (benoemd overeenkomst/ nominaat) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri.- Perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPer adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli sampai dengan perdamaian. Perjanjian- perjanjian diatas disebut dengan perjanjian benoemd overeenkomst/ nominaat. Dasar hukum perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku III KUHPerdata. Hukum perjanjian Indonesia diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata sebagai dibahas sebelumnya disebut sebagai perjanjian bernama (perjanjian nominat), sedangkan perjanjian yang tidak diatur dalam Buku III KUH Perdata disebut sebagai perjanjian tak bernama (perjanjian innominat).

SARAN

Demikian makalah yang dapat kami sampaikan, semoga dapat menambah ilmu dan bermanfaat bagi kita semua. Segala kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Sehingga kami sebagai manusia biasa yang banyak kekurangan mengharapakan kritik dan saran yang bersifat membangun bagi semua pihak. Semoga apa yang kita kerjakan setiap hari mendapatkan Ridho Allah SWT. Aamiin

REFERENSI

- Azahery Insan Kamil.2015.*Hukum kontrak dalam perspektif komparatif (Menyorot perjanjian bernama dengan perjanjian tidak bernama)*.Jurnal Serambi Hukum Vol. 08 No. 02
- Banggonel.2024.*Contoh Perjanjian Bernama: Pengertian, Kelebihan kekurangan*.
- Badrulzaman, Mariam Darus dkk,2001.*Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti,Bandung.
- Budi Santoso.2021."*Perbandingan Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama dala Hukum Kontrak*." *Jurnal Hukum*, vol. 8, no. 2, pp. 150-162.
- Harahap, M.Yahya,1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung,
- Hariri Wawan Muhwan.2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi HUKUM Perikatan dalam Islam*. Bandung: CV Pustaka Setia
- Munir Fuady. 2007. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Salim. 2009. *Hukum Kontak:Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Salim HS. (2014). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo. (2013). *Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.
- Sutan Remy Sjahdeini. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.