

Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam dengan Jaminan Hak Tanggungan Dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Tort in Loan Borrowing Agreement With Guarantee of The Rights of Dependants Related With Book III of Civil Law

¹M. Arif Santoso, ²Husni Syawali

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

e-mail: ¹santosom.arif@gmail.com

Abstract. Agreement loan borrowing is one part of the Covenant in General as provided for in Book III Chapter 1313 of civil law. Agreement loan borrowing is a cooperation agreement that can be done to meet the community's needs. Through the agreement, the parties may make promises to charge to one party to provide a guarantee of land rights in order to make accomplishment promised in the Covenant can be fulfilled. The fact that one of the parties to the agreement loan borrowed with the assurance of land rights (rights of a dependent) does not keep an appointment or tort. In addition, the guarantees that are not enforced by the imposition of a right registered to dependents. The purpose of this writing is to examine the conditions of the loan agreement in tort to borrow with the assurance of the rights of a dependent who is not registered is linked with the Book III of the book of the law of civil law as well as the legal consequences of the tort loan borrowing with the assurance of dependents who are not registered. As for the methods used in legal research this juridical normative approach is the method and the method of data analysis used in this study is the analysis of normative qualitative.

Keywords: Agreement, Loan Borrowing, Tort, Dependent Rights.

Abstrak. Perjanjian pinjam meminjam merupakan salah satu bagian perjanjian pada umumnya seperti yang diatur dalam Buku III Pasal 1313 KUH Perdata. Perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian kerjasama yang dapat dilakukan masyarakat guna memenuhi kebutuhannya. Melalui perjanjian, para pihak dapat membuat janji-janji untuk membebaskan kepada salah satu pihak untuk memberikan jaminan hak atas tanah agar prestasi yang dijanjikan di dalam perjanjian dapat terpenuhi. Kenyataannya bahwa salah satu pihak perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan hak atas tanah (hak tanggungan) tidak menepati janji atau wanprestasi. Selain itu, jaminan yang diperjanjikan tersebut tidak didaftarkan untuk pembebanan hak tanggungan. Tujuan penulisan ini adalah meneliti ketentuan wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan hak tanggungan yang tidak didaftarkan. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dan metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif kualitatif.

Kata kunci : Perjanjian, Pinjam Meminjam, Wanprestasi, Hak Tanggungan.

A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara hukum yang memiliki tujuan yang tertuang pada alinea ke empat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Salah satu tujuannya ialah untuk memajukan kesejahteraan umum. Tujuan tersebut dapat terwujud bila kebutuhan-kebutuhan rakyat tercukupi dimana suatu kebutuhan baik pangan, sandang maupun papan berguna untuk mempertahankan hidup serta untuk memperoleh kesejahteraan dan kenyamanan.

Dalam upaya mewujudkan tujuan tersebut maka negara memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya sendiri berdasarkan asas kekeluargaan yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 menjelaskan bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Maksudnya manusia dalam melaksanakan pemenuhan kebutuhan dapat melakukan kerjasama yang dilandasi asas kekeluargaan (musyawarah) antara satu dengan yang lain sebab manusia dikatakan sebagai makhluk sosial atau *zoon politikon* dimana dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan berinteraksi satu sama lain.

Kerjasama yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak lainnya menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berhadapan sebagai akibat dilakukannya hubungan kerjasama tersebut. Hal ini disebut dengan perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.¹ Prestasi merupakan objek dari suatu perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perjanjian pinjam meminjam merupakan salah satu jenis perjanjian yang berkembang di dalam masyarakat. Perjanjian sah dan mengikat menimbulkan akibat bagi para pihak untuk melakukan prestasi sesuai dengan yang disepakati bersama.

Kreditur sebagai pihak yang meminjamkan barang umumnya meminta suatu jaminan kepada debitur supaya barang yang dipinjamkan tersebut dapat dikembalikan seperti keadaan semula. Khususnya terhadap jaminan hak tanah dimana dalam pemberian hak tanggungan wajib mendaftarkan jaminan tersebut yang berguna demi kepastian hukum.

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan memahami ketentuan wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta untuk mengetahui dan memahami akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan hak atas tanah yang tidak didaftarkan.

B. Landasan teori

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan dalam buku III KUH Perdata. Di dalam perjanjian terdapat para pihak yaitu kreditur dan debitur yang satu sama lainnya memiliki hak dan kewajiban yang saling berhadapan dalam memenuhi prestasi yang disepakati bersama melalui suatu perjanjian. Pengertian perjanjian dapat dilihat pada Pasal 1313 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa:

“suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

¹ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 203

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.² Adapun kelemahan-kelemahan tersebut:³

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja; Dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih” kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga perbuatan tanpa konsensus/kesepakatan; Perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas (perbuatan biasa, perbuatan melawan hukum atau perbuatan hukum) karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum bukan perbuatan biasa
- c. Pengertian terlalu luas; Dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, perjanjian kawin (janji kawin). Sedangkan yang dimaksudkan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan kekayaan saja selebihnya tidak.
- d. Tanpa menyebut tujuan; Dalam rumusan pasal itu tidak disebutkan apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas apa maksudnya mengikatkan diri itu.

Pengertian pinjam meminjam diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yaitu:

“Pinjam Meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, menyebutkan bahwa perjanjian sah dan mengikat apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Adapun subjek dalam perjanjian pinjam meminjam:⁴

- a. Seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu. Pihak ini dinamakan sebagai debitur. Di dalam perjanjian pinjam meminjam yang menjadi debitur adalah pihak yang menerima pinjaman atas barang yang dipinjamnya.
- b. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Pihak ini dinamakan sebagai kreditur. Di dalam perjanjian pinjam meminjam yang menjadi kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman.

Objek dalam perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak-berwajib

² Mariam Darus Badruzaman (dkk.), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65

³ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2011, hlm. 66

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 13

(debitur) dan hal terhadap mana pihak berhak (kreditur) mempunyai hak.⁵ Hak dan kewajiban antara pemberi dan penerima pinjaman diatur dalam Pasal 1759 sampai Pasal 1764 KUH Perdata. Hak peminjam adalah menerima barang yang dipinjam dari pemberi pinjaman. Kewajiban pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang diperjanjikan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Kewajiban peminjam adalah mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan. Hak peminjam adalah menerima barang yang dipinjam tersebut.⁶

Perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur sering disertai dengan jaminan. Jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu hak atas kebendaan yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan atas pelunasan piutangnya.⁷ Di dalam KUH Perdata terdapat pembagian jaminan yaitu jaminan umum yang disebut sebagai jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan khusus yang disebut sebagai jaminan yang lahir karena perjanjian. Sedangkan secara sifatnya jaminan terdiri atas: Jaminan yang bersifat kebendaan, adanya kesepakatan bahwa debitur menyerahkan benda tertentu miliknya kepada kreditur.⁸ Jaminan yang bersifat perorangan, terjadi bila ada pihak ketiga yang bersedia menjadi penanggung atas utangnya debitur dan atas dasar sepakat kreditur.⁹

Jaminan atas tanah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah junto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan pengertian hak tanggungan yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Asas-asas yang terdapat dalam hak tanggungan antara lain:

1. Asas *publicitet*, Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
2. Asas *specialitet*, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, wajib disebutkan secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggunannya.¹⁰
3. Asas tak dapat dibagi-bagi, Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak

⁵ *Ibid.*, hlm. 19

⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 79

⁷ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUH Perdata Dan Perkembangannya*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm. 67

⁸ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, hlm. 112

⁹ *Ibid.*, hlm. 110

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 419

Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.

4. Asas *droit de preference*; Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu yaitu pemegang hak tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain.¹¹
5. Asas jaminan mudah dieksekusi, apabila debitur wanprestasi maka kreditur disediakan acara-acara khusus untuk dapat menggunakan haknya menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.¹²
6. Asas *Droit de suite*; kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tetap berhak mengeksekusi benda tersebut walaupun benda itu telah dipindahkan haknya kepada pihak lain.¹³

Objek hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menyebutkan bahwa:

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pada diri debitur terdapat suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi.¹⁴ Sehingga debitur yang tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.¹⁵

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Orang dan badan hukum merupakan subjek hukum perdata yang memangku hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, salah satunya melalui perjanjian pinjam meminjam. Agar perjanjian pinjam meminjam sah dan mengikat harus dipenuhi syarat-syarat yang ada di dalam Pasal 1320 KUH Perdata antara lain:

1. Kata sepakat

Berarti bahwa adanya pernyataan kedua belah pihak baik dinyatakan secara tegas atau secara diam-diam untuk saling tunduk terhadap hal-hal pokok yang diperjanjikan. Pernyataan dari masing-masing pihak dalam mewujudkan kata sepakat harus diberikan dalam keadaan bebas dari pengaruh atau tekanan, kekhilafan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata). Akibat hukum suatu perjanjian dibuat dalam keadaan tersebut adalah dapat dibatalkan sebab syarat kesepakatan menyangkut subjek.

2. Kecakapan para pihak

Para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus mempunyai kemampuan

¹¹ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 15

¹² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 417

¹³ *Ibid.*, hlm. 416

¹⁴ Achmad Busro, *Op.Cit.*, hlm. 19

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 122

tanggung jawab untuk melakukan perbuatan hukum. Tolak ukuran seseorang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah cukup umur, berakal serta menurut peraturan diperbolehkan (Pasal 1330 KUH Perdata). Apabila syarat cakap ini tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian yang dibuat para pihak dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian yang dibuat oleh pihak tidak cakap tetap mengikat selama tidak dimintakan pembatalan.

3. Suatu hal tertentu

Perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dimaksudkan untuk mencapai maksud yang dikehendaki oleh pihak satu menjadi kehendak baik memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu dari pihak lainnya. Perjanjian tanpa suatu hal tertentu adalah batal demi hukum.

4. Sebab yang halal

Maksud sebab atau *causa* adalah isi dari perjanjian yang merupakan suatu prestasi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak tidak boleh bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian yang melanggar ketentuan ini adalah batal demi hukum.

Perjanjian dikatakan dapat dibatalkan apabila syarat-syarat pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menyangkut syarat subjektif yaitu syarat kesepakatan dan syarat kecakapan para pihak tidak terpenuhi. Maksud dapat dibatalkan adalah selama salah satu pihak dalam perjanjian tidak meminta pembatalan kepada hakim dan tidak dibatalkan oleh hakim maka perjanjian tetap ada. Sedangkan perjanjian dikatakan batal demi hukum apabila syarat-syarat pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menyangkut syarat objektif yaitu syarat hal tertentu dan syarat sebab yang halal tidak terpenuhi. Maksud batal demi hukum adalah perjanjian yang dibuat para pihak ada tapi akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Akibat hukum sah dan mengikatnya perjanjian pinjam meminjam bagi para pihak bahwa perjanjian harus dilaksanakan sesuai kesepakatan bersama dengan didasari itikad baik yang harus dipatuhi layaknya undang-undang (Pasal 1338 KUH Perdata).

Pada Pasal 1759 sampai Pasal 1764 KUH Perdata menjelaskan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam yaitu hak peminjam (debitur) adalah menerima uang berdasarkan kesepakatan bersama dengan pemberi pinjaman (kreditur). Kewajiban pemberi pinjaman (kreditur) adalah memberikan pinjaman kepada penerima pinjaman (debitur) dan tidak dapat meminta kembali uang yang diperjanjikan sebelum lewat waktu yang ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Sedangkan pemberi pinjaman (kreditur) berhak untuk mendapatkan kembali yang dipinjam oleh penerima pinjaman (debitur) dan peminjam (debitur) berkewajiban mengembalikan uang yang dipinjam dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian.

Perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan kedua belah pihak untuk menjanjikan pemberian jaminan maka termasuk kedalam jaminan khusus yaitu jaminan yang timbul karena perjanjian. Melalui perjanjian, para pihak dapat membebaskan suatu jaminan kepada hak atas tanah atau hak tanggungan.

Pengaturan jaminan hak atas tanah diatur tersendiri diluar KUH Perdata karena semua pengaturan tentang hipotik atas tanah dalam KUH Perdata dicabut dengan berlakunya UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Di dalam UU No 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hak atas tanah atau hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokok dan dalam pemberian jaminan hak tanggungan wajib didaftarkan ke Badan Pertanahan. Hal ini tertuang dalam Pasal 13 ayat (1) yang

menyebutkan Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Dengan tidak didaftarkannya jaminan mengakibatkan tidak terpenuhinya pelaksanaan asas-asas dalam hak tanggungan. Adapun asas-asas yang sangat berpengaruh adalah asas publisitas karena merupakan asas mutlak untuk melahirkan suatu jaminan. Dengan tidak dilakukannya pendaftaran maka tidak terpenuhinya konsep untuk menjaminkan hak tanggungan dikarenakan tidak adanya kepastian hukum terhadap mengeksekusi hak tanggungan. Ketidakpastian hukum ini disebabkan sertifikat hak tanggungan yang mengandung irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tidak diterbitkan karena dengan tidak adanya irah-irah tersebut maka tidak menimbulkan kekuatan eksekutorial.

Wanprestasi atau cidera janji merupakan suatu keadaan dimana pihak satu tidak memenuhi prestasi yang disepakati dalam perjanjian baik sengaja maupun tidak sengaja mengakibatkan pihak lainnya pada perjanjian dalam keadaan rugi. Kriteria seseorang dikatakan wanprestasi antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan;
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau
4. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Dengan demikian, karena hak tanggungan tersebut tidak lahir maka pihak yang haknya dilanggar hanya dapat meminta pertanggungjawaban kepada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi perjanjian disertai atau tidak disertai dengan ganti rugi, ataupun membatalkan perjanjian yang disertai atau tidak disertai dengan ganti rugi melalui pengajuan gugatan ke depan pengadilan. Adapun pengaturannya terdapat dalam Pasal 1267 KUH Perdata, pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan tuntutan untuk:¹⁶

1. Memaksa pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi prestasinya.
2. Pemenuhan prestasi dengan ganti kerugian.
3. Ganti kerugian.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian dan ganti kerugian.

Sebelum itu, pihak yang tidak menjalankan prestasi yang diperjanjikan (debitur) terlebih dahulu harus berada dalam keadaan lalai tanpa ada keadaan memaksa (*overmacht*). Keadaan lalai tersebut timbul saat pihak debitur tidak mengindahkan surat teguran berupa peringatan dari kreditur agar debitur berprestasi selambat-lambatnya pada suatu saat tertentu.¹⁷ Sedangkan, *overmacht* sendiri harus dibuktikan oleh diri debitur bahwa debitur tidak dapat menjalankan prestasi dikarenakan keadaan yang menghalangi pelaksanaan prestasi yang disepakati. Apabila debitur tidak dapat membuktikan adanya keadaan *overmacht* maka debitur dapat dipersalahkan atau debitur wanprestasi dan hakim akan mengabulkan tuntutan dari kreditur.¹⁸

D. Kesimpulan

Dari penelitian diketahui bahwa:

1. Perjanjian pinjam meminjam dikatakan sah dan mengikat apabila dibentuk berdasarkan syarat sahnya perjanjian. Isi perjanjian pinjam meminjam merupakan

¹⁶ Husni Syawali (dkk.), *Hukum Perikatan*, Tjempaka Offset, Bandung, 2010, hlm. 29

¹⁷ J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 106

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 156

kehendak dari kedua belah pihak seperti mengatur memberikan jaminan hak atas tanah atau hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan harus didaftarkan kepada kantor pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. dalam praktek sering terjadi cedera janji atau wanprestasi terhadap melaksanakan prestasi yang disepakati bersama. Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

2. Akibat hak tanggungan tidak didaftarkan ialah tidak melahirkan jaminan tersebut. Hal ini terjadi dikarenakan tidak memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi objek jaminan yang tidak didaftarkan sebab tidak memuat irah-irah “Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Selain itu mengakibatkan kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren. Terhadap terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam adalah dapat mengajukan tuntutan untuk memenuhi perjanjian disertai atau tidak disertai dengan ganti rugi, ataupun membatalkan perjanjian yang disertai atau tidak disertai dengan ganti rugi melalui pengajuan gugatan ke depan pengadilan.

Daftar Pustaka

- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerduta*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2011
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUH Perdata Dan Perkembangannya*, Refika Aditama, Bandung, 2012
- Husni Syawali (dkk.), *Hukum Perikatan*, Tjempaka Offset, Bandung, 2010
- J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999
- Mariam Darus Badruzaman (dkk.), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999
- Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000