

**AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI
KELALAIAN DEBITUR DALAM JUAL BELI
TANAH¹**

Oleh : Rael Wongkar²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah akibat hukum yang timbul dari kelalaian debitur dalam suatu jual beli tanah dan bagaimanakah cara debitur melakukan penyelesaian terhadap wanprestasi yang dilakukannya dalam jual beli tanah, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa 1. Akibat hukum yang timbul karena kelalaian debitur atau disebut wanprestasi di sini dapat mengakibatkan batalnya suatu jual-beli tanah yang dilakukan, batalnya suatu jual beli tanah ini juga diikuti dengan ganti rugi yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Ganti rugi ini meliputi biaya, kerugian, serta bunga. Tetapi sebelum melakukan ganti rugi tentu saja harus diperingatkan lebih dahulu lewat peringatan tertulis yang harus dilakukan oleh pihak kreditur, peringatan ini dapat dibuat secara resmi maupun tidak resmi. 2. Penyelesaian atas kelalaian debitur dalam jual beli tanah tentu saja dapat diselesaikan. Terdapat beberapa cara dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan dalam jual beli tanah. Tentu saja penyelesaian yang paling banyak dilakukan yaitu melalui pembayaran. Pembayaran di sini tentu saja harus dilakukan dengan sejumlah uang, selain itu juga harus dilakukan pembayaran atas bunga jika dalam perjanjian jual beli tanah ditentukan demikian, pembayaran juga bukan hanya dapat dilakukan oleh debitur tetapi dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga untuk melakukan ganti rugi kepada pihak kreditur melalui perjanjian atau karena Undang - Undang. Pembayaran juga dapat dilakukan melalui penitipan kepada pihak – pihak yang berwenang seperti notaris ataupun seorang juru sita pengadilan bilamana pihak kreditur tidak ingin menerima pembayaran yang dilakukan oleh debitur.

Kata kunci: jual beli tanah

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing :

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711295

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Wanprestasi yang dilakukan debitur biasanya disebabkan oleh kelalaiannya sendiri bisa juga oleh faktor kesengajaan. Sejak kapan debitur dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi? Hal ini perlu dipersoalkan karena wanprestasi itu mempunyai akibat hukum yang penting bagi debitur. Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.³

B. Rumusan Masalah.

1. Apakah akibat hukum yang timbul dari kelalaian debitur dalam suatu jual beli tanah?
2. Bagaimanakah cara debitur melakukan penyelesaian terhadap wanprestasi yang dilakukannya dalam jual beli tanah

C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini digolongkan sebagai data Primer, Sekunder dan Tersier.

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Kelalaian Debitur Dalam Jual Beli Tanah.

Kelalaian yang dibuat debitur dalam jual-beli tanah merupakan suatu “perbuatan melawan hukum”. Istilah “perbuatan melawan hukum” dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechtmatigedaad*. Sebenarnya istilah perbuatan melawan hukum ini bukanlah salah-satunya istilah yang dapat diambil sebagai terjemahan dari *onrechtmatige daad*, akan tetapi masih ada istilah lainnya, seperti;

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum.
3. Perbuatan yang melanggar hukum.
4. Tindakan melawan hukum.
5. Penyelewangan perdata.

³ Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hal. 21

Sebenarnya, semua istilah tersebut pada hakikatnya adalah bersumber dari ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang mengatakan, bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya menurut pasal 1366 KUHPerdara, setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.⁴ Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ini, dapat diketahui bahwa suatu perbuatan melawan hukum baru dapat dituntut penggantian kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum

Suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- a. hak orang lain, atau.
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau.
- c. Kesusilaan yang baik, atau.
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Perbuatan harus menimbulkan kerugian.

Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiel (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan uang). Dengan demikian, kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada kerugian yang ditujukan kepada kekayaan harta benda, tetapi juga kerugian yang ditujukan pada tubuh, jiwa, dan kehormatan manusia.

3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan.

Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan berarti seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan itu berniat untuk membuat suatu akibat. Adapun kelalaian berarti seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan. Dengan kata lain dapat disimpulkan, bahwa:

- a. kesengajaan adalah melakukan suatu perbuatan, di mana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut.
- b. Kelalaian adalah seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, tetapi dengan bersikap demikian pada hakikatnya ia telah melawan hukum, sebab semestinya ia harus berbuat sesuatu atau melakukan suatu perbuatan. Jadi, ia lalai untuk melakukan sesuatu perbuatan yang sebenarnya wajib melakukan suatu perbuatan.

4. Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab-akibat).

Hubungan kausal merupakan hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Hubungan kausal ini tersimpul dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatakan, bahwa perbuatan yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian. Dengan demikian, kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan seseorang. Jika tidak ada perbuatan (sebabnya), maka tidak ada kerugian (akibatnya).

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya di satu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan.⁵

Tentu saja perbuatan melawan hukum ini memiliki hubungan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dalam jual-beli tanah. Hubungannya karena melahirkan suatu ganti-rugi yang harus dilakukan oleh debitur.

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat

⁴Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Prenadamedia. Jakarta.Hlm. 303-304.

⁵*Ibid*. Hlm. 304-305.

mebutikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi).⁶

Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUHPperdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.⁷

Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur dimuka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.⁸

Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi. Peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang disebut *sommatie*. Kemudian, pengadilan negeri dengan juru sita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur yang disertai berita acara penyampaiannya. Peringatan tertulis tidak resmi, misalnya, melalui surat tercatat, telegram, faksimile, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima. Surat peringatan ini disebut *ingebreke stelling*.⁹

Struktur pernyataan lalai atau somasi terhadap debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak tetapi melakukan wanprestasi, terdiri dari:

a. Identitas pemberi dan penerima pernyataan lalai atau somasi, mencakup:

- 1) Nama lengkap.
- 2) Umur dan tempat tanggal lahir.
- 3) Pekerjaan
- 4) Alamat atau domisili.

b. *Postita/fundamentum petendi*/ duduknya perkara (secara singkat) adalah dalil-dalil factual yang bersifat konkrit yang menjelaskan hubungan hukum yang menjadi dasar dan alasan-alasan tuntutan.

c. Tuntutan/ *petitum* (sebagai isi pernyataan lalai atau somasi):

- 1) Pengosongan (jika objek sengketa tanah atau rumah).
- 2) Tenggang waktu.
- 3) Dan lain-lain, sesuai dengan prestasi yang dijanjikan oleh penerima pernyataan lalai atau somasi¹⁰.

Setelah peringatan yang diberikan pada pihak debitur maka akan menimbulkan beberapa akibat hukum pihak debitur itu sendiri.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (1243 KUHPperdata).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (pasal 1266 KUHPperdata).
- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) KUHPperdata).
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUHPperdata)
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.¹¹

Selain akibat-akibat hukum yang ada diatas, ada juga beberapa akibat hukum lainnya terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat, yaitu:

- a. Para pihak perjanjian menjadi terikat pada isi perjanjian dan juga kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPperdata).
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) (pasal 1338 ayat 3 KUHPperdata)

⁶Simajuntak. *Op. Cit.*. Hlm. 292

⁷Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.*. Hlm. 242

⁸Simanjuntak. *Loc. Cit.*.

⁹Abdulkadir Muhammad. *Loc. It.*.

¹⁰Muhammad Syaifuddin. *Op. Cit.*. Hlm. 342-343

¹¹Abdulkadir Muhammad. *Loc. Cit.*.

- c. Kreditur dapat minta pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*Actio Pauliana*) pasal 1341 KUHPerduta).¹²

Dikarenakan jual-beli tanah juga merupakan perjanjian timbal balik maka jika terjadi suatu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur maka dapat dimintakan pembatalan suatu perjanjian oleh kreditor.

B. Cara Debitur Melakukan Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukannya Dalam Jual Beli Tanah.

Di dalam proses penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dalam jual-beli tanah memiliki banyak cara, cara – cara tersebut bahkan sudah di atur di dalam KUHPerduta.

Menurut Pasal 1381 KUHPerduta, Hapusnya suatu perikatan dapat terjadi karena

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Pembaruan utang (novasi).
- d. Perjumpaan utang (kompensasi).
- e. Percampuran utang.
- f. Pembebasan utang.
- g. Musnahnya barang yang terutang.
- h. Batal atau Pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewat waktu (kedaluwarsa).

Disamping 10 hal tersebut, masih ada hal-hal lain mengenai hapusnya perikatan yang tidak disebutkan dalam KUHPerduta, yaitu antara lain:

- 1. Berakhirnya suatu ketetapan waktu dalam suatu perjanjian.
- 2. Meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian, misalnya perjanjian *maatschap* dan perjanjian pemberian kuasa.
- 3. Meninggalnya orang yang memberi perintah.
- 4. Karena pernyataan pailit dalam perjanjian *maatschap*
- 5. Adanya syarat yang membatalkan perjanjian.¹³

Tetapi tidak semua cara di atas di pakai dalam suatu penyelesaian yang akan dilakukan debitur yang telah wanprestasi dalam jual-beli tanah. Tentu saja salah satu cara yang paling banyak dipergunakan adalah pembayaran. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak debitur terkadang bukan hanya harga tanah yang di perjanjikan tetapi juga di sertai bunga jika terjadi wanprestasi dikarenakan kelalaian debitur.

Setelah Undang - Undang menyebutkan “pembayaran” sebagai peristiwa yang menghapuskan perikatan, ia tidak memberikan penjelasan apa – apa mengenai apa yang dimaksud dengan “pembayaran”. Kata “pembayaran” dalam kehidupan sehari – hari selalu dikaitkan dengan penyerahan sejumlah uang tertentu atau dengan perkataan lain dikaitkan dengan hutang sejumlah uang.¹⁴

Yang dimaksud dengan pembayaran dalam hal ini tidak hanya meliputi penyerahan sejumlah uang, tetapi juga penyerahan suatu benda. Dengan kata lain, perikatan berakhir karena pembayaran dan penyerahan benda. Jadi, dalam hal objek perikatan adalah sejumlah uang, maka perikatan berakhir dengan pembayaran uang. Dalam hal objek perikatan adalah suatu benda, maka perikatan berakhir setelah penyerahan benda. Dalam hal objek perikatan adalah pembayaran uang dan penyerahan benda secara timbal balik, perikatan itu berakhir setelah pembayaran uang dan penyerahan benda.¹⁵

Tentu saja di dalam jual beli tanah yang menjadi objek perikatan adalah pembayaran uang dan penyerahan benda secara timbal balik. Hapusnya perikatan karena pembayaran diatur dalam Pasal 1382 sampai dengan Pasal 1403 KUHPerduta. Yang dimaksud dengan pembayaran adalah pelunasan atau pemenuhan dalam perjanjian.

Dalam Pasal 1382 ayat (1) KUHPerduta disebutkan, bahwa tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, seperti seorang yang turut berutang atau seorang penanggung utang. Pembayaran itu sah apabila dilakukan oleh orang yang berhak atau pemilik barang itu dan berkuasa memindahkannya (Pasal 1384 ayat 1

¹²Hardijan Rusli. *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta. Hlm. 108

¹³Simanjuntak. *Op. Cit.*. Hlm. 278-279.

¹⁴J. Satrio. *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian I*. PT Citra Aditya Bakti. Jakarta. Hlm. 9

¹⁵Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hlm 282.

KUHPerdata). Pembayaran itu harus dilakukan kepada kreditur atau orang yang dikuasakannya atau kepada orang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh undang – undang untuk menerima pembayaran bagi kreditur. Pembayaran kepada orang yang tidak berkuasa menerima adalah sah apabila kreditur telah menyetujuinya atau nyata – nyata telah memperoleh manfaat karenanya (Pasal 1385 KUHPerdata). Pembayaran yang dilakukan dengan itikad baik kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah (Pasal 1386 KUHPerdata). Menurut ketentuan dalam Pasal 1385 KUHPerdata, pembayaran harus dilakukan kepada:

1. Si berpiutang (kreditur).
2. Orang yang dikuasakan oleh kreditur.
3. Orang yang dikuasakan oleh hakim atau undang – undang untuk menerima pembayaran tersebut.

Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1393 KUHPerdata, pembayaran harus dilakukan di:

1. Tempat yang ditetapkan dalam perjanjian.
2. Tempat di mana barang itu berada sewaktu perjanjiannya dibuat.
3. Tempat tinggal kreditur (berpiutang), selama ia terus – menerus berdiam dalam wilayah di mana ia bertempat tinggal sewaktu perjanjian tersebut dibuat, dan di dalam hal – hal lainnya di tempat tinggal si debitur (berutang).¹⁶

Pada dasarnya pembayaran dilakukan ditempat yang diperjanjikan. Apabila di dalam perjanjian tidak ditentukan “tempat pembayaran” maka pembayaran terjadi:

- a. di tempat di mana barang tertentu berada sewaktu, perjanjian dibuat, apabila perjanjian itu adalah mengenai barang tertentu.
- b. Di tempat kediaman kreditur, apabila kreditur secara tetap bertempat tinggal di kabupaten tertentu.
- c. Di tempat debitur apabila kreditur tidak mempunyai kediaman yang tetap.

Bahwa tempat pembayaran yang dimaksud oleh Pasal 1394 KUHPerdata adalah bagi perikatan untuk menyerahkan sesuatu benda

dan bukan bagi perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Ke dalam perikatan ini masuklah utang uang yang pembayarannya harus diantarkan ke tempat kreditur. Pembentuk undang – undang melindungi debitur, dari ongkos – ongkos yang tidak wajar yang mungkin timbul apabila pembayaran itu harus dilakukan di tempat kediaman kreditur yang tidak tetap. Untuk ongkos pembayaran prestasi pada dasarnya adalah atas tanggungan debitur (Pasal 1395 KUHPerdata).¹⁷

Mengacu pada pada Pasal ini maka pihak debitur harus melakukan pembayaran seperti yang telah di terangkan di atas karena jual-beli tanah merupakan perikatan untuk menyerahkan suatu benda.

Tentang tempat pembayaran juga bukan hanya di atur di dalam Pasal 1394 KUHPerdata, tetapi juga di atur di dalam Pasal 1393 KUHPerdata, yaitu:

“Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang tertentu, harus dilakukan di tempat di mana barang itu berada sewaktu perjanjian itu dibuat.

Diluar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal si berpiutang, selama orang itu terus – menerus berdiam dalam kerisidenan di mana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat, dan di dalam hal – hal lainnya di tempat tinggalnya si berutang.”

Ketentuan dalam ayat pertama, yang menunjuk pada tempat di mana barang berada sewaktu perjanjian di tutup, adalah sama dengan ketentuan dalam Pasal 1477 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dalam jual beli, di mana juga tempat tersebut ditunjuk sebagai tempat di mana barang yang di jual harus diserahkan. Memang sebagaimana sudah diterangkan, “pembayaran” dalam arti yang luas juga ditujukan pada pemenuhan prestasi oleh si penjual yang terdiri atas penyerahan barang yang telah diperjualbelikan.

Ketentuan dalam ayat kedua, berlaku juga dalam pembayaran-pembayaran di mana yang dibayarkan itu bukan suatu barang tertentu,

¹⁶Simanjuntak. *Op. Cit.*. Hlm. 279-280.

¹⁷Mariam Darus Badruzaman. *Op. Cit.*. Hlm. 123-124.

jadi uang atau barang yang dapat dihabiskan. Teristimewa ketentuan tersebut adalah penting untuk pembayaran yang berupa uang. Dengan demikian, maka utang – utang yang berupa uang, pada dasarnya harus dibayar di tempat tinggalnya kreditur, dengan kata lain pembayaran itu harus diantarkan. Utang uang yang menurut Undang-undang harus dipungut di tempat tinggal debitur hanyalah utang wesel.¹⁸

Kata “setiap perikatan” dalam Pasal 1382, dikaitkan dengan kata “dapat dipenuhi” yang tercantum di sana, dan kata “perikatan untuk berbuat sesuatu”, dihubungkan dengan kata “dapat dipenuhi” dalam Pasal 1383, sudah menunjukkan, bahwa kata “dapat dipenuhi” mempunyai kaitan dengan kata “pembayaran” dalam pasal 1381, dan karenanya “PEMBAYARAN” tidak lain berarti “PEMENUHAN DAN PELUNASAN” PERIKATAN. Lebih jelas lagi tampak dari ketentuan pasal 1384, yang mengatakan bahwa “yang membayar” harus pemilik dari “barang” yang dibayarkan. Di sana tidak dikatakan “pemilik dari uang” yang di bayarkan. Kesimpulan kita adalah, bahwa Undang – Undang menggunakan kata “pembayaran” dalam arti lebih luas dari kata “pembayaran” dalam kehidupan sehari – hari, yang hanya mengartikannya sebagai pelunasan hutang uang (*geldschuld*). Tetapi dalam arti “pelunasan” setiap “kewajiban/hutang” perikatan. Konsekuensinya, karena dalam setiap perjanjian timbal-balik, baik pihak yang satu maupun pihak yang lain mempunyai kewajiban terhadap lawan janjinya yang harus dipenuhi, maka pemenuhan kewajiban perikatan, baik oleh penjual maupun pembeli, adalah pembayaran juga.¹⁹

Jika pembayaran yang dilakukan oleh pihak debitur dilakukan secara menyicil, oleh undang – undang diberikan suatu keringanan bagi debitur dalam membuktikan bahwa ia sudah membayar cicilan-cicilan itu, yaitu dengan menentukan adanya tiga surat tanda pembayaran (kwitansi) dari mana ternyata pembayaran tiga angsuran berturut-turut. Kalau si debitur menunjukkan tiga kwitansi terakhir, maka dianggaplah ia sudah membayar

semua angsuran. Dengan menunjukkan tiga kwitansi yang terakhir tadi, si debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membuktikan bahwa ia sudah membayar angsuran – angsuran yang lebih dahulu. Sekarang, adalah kewajiban pihak kreditur untuk membuktikan bahwa debitur dalam membayar angsuran – angsura yang lebih dahulu itu. Memang suatu persangkaan menurut Undang – Undang pada hakekatnya membalik beban pembuktian. Si debitur sebenarnya diwajibkan membuktikan semua pembayaran. Namun dengan adanya ketentuan Pasal 1394 (persangkaan menurut Undang – Undang) sekarang si kreditur yang diwajibkan membuktikan bahwa debitur belum membayar semua angsuran.²⁰

Dalam jual beli tanah juga penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan debitur dapat diselesaikan oleh pihak tiga, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1382 ayat (2) KUHPerdara disebutkan, suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau jika ia tidak bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantungkan hak – hak si berpiutang. Dengan demikian, dalam hal pembayaran, dapat terjadi bahwa pihak ketiga muncul untuk melakukan pembayaran kepada kreditur. Menggantikan hak-hak kreditur ini disebut juga dengan *subrogasi*. Menurut Pasal 1400 KUHPerdara, *subrogasi* dapat terjadi karena perjanjian (Pasal 1401 KUHPerdara) dan arena Undang – Undang (Pasal 1402 KUHPerdara).²¹

Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh Undang – Undang (Pasal 1400 KUHPerdara).

Apabila seorang pihak ketiga melunaskan utang seorang debitur kepada krediturnya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur asli. Akan tetapi, pada saat yang sama hubungan hukum tadi beralih kepada pihak ketiga yang melakukan pembayaran kepada kreditur asli. Dengan pembayaran tersebut maka perikatan itu

¹⁸Subekti. *Op. Cit.*. Hlm. 66.

¹⁹J. Satrio. *Op. Cit.*. Hlm. 9-10.

²⁰Subekti. *Op. Cit.*. Hlm. 67.

²¹Simanjuntak. *Loc. Cit.*.

sendiri tidak lenyap, tetapi yang terjadi ialah pergeseran kedudukan kreditur kepada orang lain.²²

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Akibat hukum yang timbul karena kelalaian debitur atau disebut wanprestasi di sini dapat mengakibatkan batalnya suatu jual-beli tanah yang di lakukan, batalnya suatu jual beli tanah ini juga diikuti dengan ganti rugi yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Ganti rugi ini meliputi biaya, kerugian, serta bunga.

Tetapi sebelum melakukan ganti rugi tentu saja harus diperingatkan lebih dahulu lewat peringatan tertulis yang harus dilakukan oleh pihak kreditur, peringatan ini dapat dibuat secara resmi maupun tidak resmi.

2. Penyelesaian atas kelalaian debitur dalam jual beli tanah tentu saja dapat diselesaikan. Terdapat beberapa cara dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan dalam jual beli tanah. Tentu saja penyelesaian yang paling banyak dilakukan yaitu melalui pembayaran. Pembayaran di sini tentu saja harus dilakukan dengan sejumlah uang, selain itu juga harus dilakukan pembayaran atas bunga jika dalam perjanjian jual beli tanah ditentukan demikian, pembayaran juga bukan hanya dapat dilakukan oleh debitur tetapi dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga untuk melakukan ganti rugi kepada pihak kreditur melalui perjanjian atau karena Undang - Undang. Pembayaran juga dapat dilakukan melalui penitipan kepada pihak – pihak yang berwenang seperti notaris ataupun seorang juru sita pengadilan bilamana pihak kreditur tidak ingin menerima pembayaran yang dilakukan oleh debitur.

B. Saran

1. akibat hukum yang timbul karena kelalaian debitur tentu saja harus dibatalkan, tetapi harus disertai dengan ganti rugi yang benar –

benar di derita oleh pihak kreditur. Agar dalam permintaan ganti rugi tidak berjalan secara rumit maka lebih baik dalam melakukan perjanjian jual beli tanah di lakukan secara tertulis dan di hadapan pejabat yang berwenang.

2. Penyelesaian yang dilakukan debitur tentu saja harus di sertai dengan bukti surat tertulis yang ditandatangani kedua belah pihak agar tidak menimbulkan suatu kerugian di kemudian hari bagi pihak debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus : *Hukum Perikatan Dalam KUHPerduta Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk : *Kompilasi Hukum Perikatan*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Hartanto, Andi J : *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbangustitia, Surabaya, 2014.
- Muhammad, Abulkadir : *Hukum Perdata Indonesia*, P.T Citra Aditya Bakti Bandung, 2014.
- Muhammad, Abulkadir : *Hukum Perikatan*, P.T Citra Aditya Bakti Bandung, 1992.
- Rusli, Hardjan : *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta 1993.
- Satrio, J : *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian-Buku I.P.T Citra Aditya Bakti*, Jakarta, 1993
- Satrio, J : *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian I.P.T Citra Bakti*, Jakarta, 1993
- Santoso, Urip : *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Subekti, R : *Hukum Perjanjian*, P.T Intermesa, Jakarta, 2002.
- Simanjuntak, P.N.H : *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta 2015.
- Sutedi, Adrian : *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta, 2007.

²²Mariam Darus Badruzaman, dkk. *Op. Cit.*. Hlm. 126-127.

Syaifuddin, Muhammad : *Hukum Kontrak*,
Mandar Maju, Bandung 2012.

Windari, Ratna Artha : *Hukum Perjanjian*, Graha
Ilmu, 2014.

Yahman : *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak
Pidana Penipuan Prestasi*, Pustaka
Raya Jakarta, 2011.