

**KEDUDUKAN HUKUM KREDITUR DAN DEBITUR
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH¹
Oleh : Saray H. Karianga²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah kedudukan hukum kreditur dan debitur dalam perjanjian jual beli tanah dan bagaimanakah kedudukan hukum kreditur dan debitur jika terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Kedudukan Hukum antara kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian kadang-kadang kita bingung dan berketerbalikan posisinya. Tetapi, dalam suatu perjanjian jual beli tanah kedudukan hukum debitur sebagai pembeli atau yang berutang dan kreditur sebagai penjual atau yang berpiutang. 2. Dalam suatu perjanjian jual beli tanah menurut KUHPerdara apabila seorang debitur atau si pembeli yang berutang tidak dapat memenuhi prestasinya atau dia lalai dalam memenuhi prestasinya disebut Wanprestasi. Kedudukan Debitur yang Wanprestasi dalam KUHPerdara si debitur harus menerima sanksi-sanksi dan akibat hukum yang dilakukannya kepada si berpiutang atau Kreditur. Tetapi Menurut Sistem Hukum Adat apabila si Debitur ia lalai atau melakukan Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah akan berakhir panjer yang telah diberikan debitur Kepada kreditur. Kalau jual belinya jadi dilaksanakan maka panjer itu kembali kepada debitur tetapi kalau tidak jadi, maka hilanglah panjer tersebut atau krediturlah yang mendapat keuntungan karena si debitur hanya melakukan panjer dan tidak mampu atau lalai dalam melakukan suatu perjanjian jual beli tanah.

Kata kunci: jual beli tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Didalam perjanjian jual beli ada yang disebut pihak pembeli (debitur) dan pihak penjual (kreditur). Tetapi dalam kenyataan yang ada kedua pihak tersebut berketerbalikan.. Didalam suatu perjanjian jual

beli tanah, pasti ada pihak pembeli yang lalai atau yang disebut wanprestasi. Pengertian Umum tentang Wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.”³

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah kedudukan hukum kreditur dan debitur dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimanakah kedudukan hukum kreditur dan debitur jika terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Pada dasarnya kehidupan seseorang itu didasarkan pada adanya suatu “hubungan” baik hubungan hukum atas suatu kebendaan atau hubungan lainnya. Hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain itu sifatnya mengikat, artinya wajib dipenuhi dengan itikad baik, tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Orang yang dimaksud dalam hubungan itu dapat berupa manusia pribadi ciptaan Tuhan Yang Maha Esa atau berupa badan hukum ciptaan manusia berdasar pada undang-undang yang berlaku.

Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban dan kedudukan masing-masing dan seringkali bertimbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak yang lainnya dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (kreditur), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (debitur)⁴. Perhubungan antara dua orang atau pihak tadi adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti hak si

¹ Artikel skripsi.

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711041.

³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, hal 60.

⁴ Abulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. hal 229

penuntut itu dijamin oleh hukum atau undang-undang.

Seorang debitur harus selamanya diketahui, oleh karena seseorang tentu tidak dapat menagih dari seseorang yang tidak dikenal. Lain halnya dengan kreditur boleh merupakan seseorang yang tidak diketahui. Di dalam perikatan pihak-pihak kreditur dan debitur itu dapat diganti. Penggantian debitur harus diketahui atau persetujuan kreditur, sedangkan penggantian kreditur dapat terjadi secara sepihak. Seorang kreditur dapat dilukiskan sebagaimana diuraikan dibawah ini:

- Kreditur itu tidak perlu dikenal, artinya penggantian kreditur dapat terjadi secara sepihak, tanpa bantuan debitur, bahkan dalam lalu-lintas perdagangan yang tertentu penggantian itu telah disetujui terjadi sejak semula.
- Penggantian kedudukan kreditur atau peralihan hak atas prestasi terjadi dengan melakukan suatu formalitas tertentu misalnya dengan suatu akta.

Seorang kreditur dapat mengalihkan haknya atas prestasi kepada kreditur baru, hak mana adalah merupakan hak-hak pribadi yang kualitatif. Seorang debitur dapat diluksikan sebagai berikut:

- Seorang debitur biasanya harus dikenal, karena seorang kreditur tidak dapat menagih seorang debitur yang tidak dikenal. Dengan demikian maka penggantian kedudukan debitur hanya dapat terjadi apabila kreditur telah memberikan persetujuan, misalnya pengambilalihan utang.
- Dalam suatu perikatan sekurang-kurangnya harus ada seorang debitur.
- Seorang debitur dapat terjadi karena perikatan kualitatif, sehingga kewajiban memenuhi prestasi dari debitur dinamakan kewajiban kualitatif.

Menurut Asser's, maka sejak saat suatu perikatan dilakukan, pihak kreditur dapat memberikan persetujuan untuk adanya penggantian debitur, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli dapat dijanjikan seseorang itu membeli untuk dirinya sendiri dan untuk pembeli-pembeli yang berikutnya. Apabila di dalam jual beli ini debitur (pembeli) belum melunaskan seluruh harga beli, maka dalam hal

benda itu dialihkan kepada pembeli baru, maka kewajiban untuk membayar tersebut dengan sendirinya beralih kepada pembeli baru itu. Kedudukan debitur dapat berganti atau beralih dengan subrogasi.⁵

Apabila satu pihak tidak mengindahkan ataupun melanggar hubungan tadi, lalu hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi ataupun dipulihkan kembali, selanjutnya apabila satu pihak memenuhi kewajibannya, maka hukum memaksakan agar kewajiban tadi dipenuhi.

Dalam hubungan utang-piutang kedudukan hukum pihak berutang disebut debitur, sedangkan pihak yang memberi utang disebut kreditur. Dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitur, sedangkan pihak penjual berposisi sebagai kreditur. Dalam perjanjian hibah, pihak pemberi hibah berposisi sebagai debitur, sedangkan penerima hibah berposisi sebagai kreditur. Dalam perjanjian kerja, pihak yang melakukan pekerjaan berposisi sebagai kreditur, sedangkan pihak pembeli kerja pembayar upah, berposisi sebagai debitur.⁶

Perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dari hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdata. Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua belah pihak yang membuat janji-janji atau kesangupan yang diucapkan atau dituliskan. Peranan hukum dalam perjanjian sebagai pengatur atau sebagai penunduk para pelaku hukum yang membuat perjanjian agar bertindak seseuai peraturan yang telah ditentukan yang berlandaskan UUD contohnya: pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.

Didalam Perjanjian terdapat Aspek Kreditur atau disebut Aspek aktif dan Aspek Debitur atau aspek pasif. Aspek Kreditur yaitu :

- Hak Kreditur untuk menuntut supaya pembayaran dilaksanakan;
- Hak Kreditur untuk menggugat pelaksanaan
- Hak Kreditur untuk melaksanakan putusan hakim

Aspek Debitur yaitu :

⁵Mariam Darus Badruzman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan Cetakan Ke I*, PT Citra Aditya Bakti, hal.3-5

⁶Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hal.230

- Kewajiban Debitur untuk membayar utang;
- Kewajiban Debitur untuk bertanggung jawab terhadap gugatan kreditur
- Kewajiban debitur untuk membiarkan barang-barang dikenakan sitaan eksekusi⁷

Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada debitur. Karena itu debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Dalam istilah asing kewajiban itu disebut Schuld. Disamping Schuld debitur juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu Haftung. Maksudnya ialah bahwa debitur itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan utang tadi, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut. Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur. Untuk itu kreditur berhak menagih piutang tersebut.

Melalui perjanjian itu pihak-pihak yang mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang yaitu sebagaimana yang tercantum dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara Buku III, tetapi berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang.

Terdapat berbagai macam-macam perjanjian salah satunya adalah perjanjian jual beli. Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus dalam perjanjian ini. Didalam perjanjian jual beli terdapat subjek yang dan objek perjanjian jual beli yang mempunyai kedudukan hukum masing-masing.

A. Subjek Perjanjian Jual beli.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan Debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur. Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. baik penjual (kreditur) ataupun pembeli (debitur) sesuai dengan teori dan praktik hukum terdiri dari, yaitu :

1. Individu sebagai person atau manusia tertentu;

a. Natuurlijke persoon atau manusia tertentu;

Subjek Jual Beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampunan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

b. Rechts person atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah salah satu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

3. Person yang dapat diganti.

Mengenai person kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula tetap ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru.

B. Objek Perjanjian Jual beli.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa objek perjanjian jual beli adalah benda (zaak) atau menurut istilah

⁷ Andri Wijaya, *Hukum Perjanjian* diakses dari <http://www.blogonandri.xyz/2012/05/hukum-perjanjian.html?m=1>, Pada tanggal 10 Januari Pukul 12.14

lain merupakan suatu kebendaan dan hanya benda yang berada dalam perdagangan (Pasal 1332 KUHPerdota). Menurut Pasal 499 KUHPerdota kebendaan ialah tiap-tiap barang atau tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik, berarti bahwa yang menjadi objek jual beli tidak hanya barang-barang yang berwujud saja, tetapi juga benda-benda tak berwujud.⁸

Seperti yang kita ketahui dalam Buku II KUHPerdota terdapat jenis-jenis benda salah satunya adalah benda yang tidak bergerak yang sifatnya tidak dapat dipindah-pindahkan misalnya tanah, dan segala yang melekat di atasnya, seperti gedung dan perpohonan. Sistem pengaturan hukum benda adalah sistem tertutup. Yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru, selain yang ditetapkan dalam UU, sedangkan dalam sistem pengaturan hukum perikatan adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya orang bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUHPerdota maupun yang tidak tercantum dalam KUHPerdota.

Dalam hal suatu perhubungan mengenai suatu benda, Hukum B.W. membedakan hak terhadap benda dari hak terhadap orang. Sedemikian rupa bahwa meskipun suatu perjanjian adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dan orang, lebih tegas lagi antara seseorang tertentu dan orang lain tertentu. Artinya: Hukum B.W tetap memandang suatu perjanjian sebagai perhubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasar atas suatu janji, berwajib untuk melakukan sesuatu hal, dan orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu.⁹

B. Kedudukan Hukum Kreditur dan Debitur Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah

Dalam suatu perjanjian atau kontrak tentu terdapat dua macam subjek yaitu pihak berhutang atau berutang atau disebut debitur dan pihak yang memberikan piutang disebut kreditur. Kreditur adalah orang yang

mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat di muka pengadilan. Sedangkan debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka pengadilan.¹⁰ Kedudukan Kreditur dan Debitur dalam jual beli tanah, kreditur berkedudukan sebagai penjual dan debitur berkedudukan sebagai pembeli.

Para pihak yang mengadakan perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, karena undang-undang, atau kepatutan dan kebiasaan atau yang biasa disebut prestasi, wajib dipenuhi oleh para pihak. Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi oleh debitur. Namun demikian, adakalanya prestasi tersebut kadangkala tidak ditunaikan secara penuh atau secara baik, sehingga menyebabkan kekecewaan bagi pihak lain.

Didalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Istilah lain dari wanprestasi adalah cidera janji atau ingkar janji.

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah "pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya." Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga "terlambat" dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut "sepatutnya/selayaknya".¹¹

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "wanprestatie". Wan berarti buruk atau jelek, dan prestatie berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam suatu perikatan. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

⁸ <http://library.upnvi.ac.id/pdf/2s1hukum/206712030/bab2.pdf> tanggal 15 Januari 2015, pukul 9.39.

⁹ Wirjono Prodjokoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju. Hal 7.

¹⁰ Pasal 1 angka 3 UU No.376 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

¹¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet II Bandung: Alumni 1986, hal 60

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana di janjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, ada tiga keadaan, yaitu:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian yang tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru;
Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.
Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak? Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, perlu memperingatkan debitur supaya memenuhi prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.¹²

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan yaitu kelalaian dan

kesengajaan. Debitur berkewajiban menyerahkan suatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang itu sebagaimana disyaratkan undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Yang dimaksud adanya "kesalahan", harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
2. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Sedangkan kelalian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan diambil olehnya akan timbul kerugian.¹³

Alasan kedua terjadi wanprestasi ialah keadaan memaksa (*overmacht*, *force majeure*).Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat suatu perjanjian. Dalam keadaan memaksa, debitur tidak dapat disalahkan karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan itu binasa atau lenyap. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan bisa menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi bersifat sementara maupun tetap.

Unsur-Unsur keadaan memaksa adalah :

- a. Tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda objek perikatan; atau
- b. Tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi;
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu memberi perikatan.

Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang memenuhi unsur a) dan c), maka keadaan

¹²Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal 242

¹³J.Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung:Alumni 1999), hal 90.

memaksa itu disebut “keadaan memaksa objektif”. Dasarnya adalah ketidakmungkinan memenuhi prestasi karena bendanya lenyap/musnah. Dalam hal terjadi keadaan memaksa yang memenuhi unsur b) dan c, keadaan ini disebut “keadaan memaksa subjektif”. Dasarnya adalah kesulitan memenuhi prestasi karena ada peristiwa yang menghalangi debitur untuk berbuat. Peristiwa ini mengakibatkan debitur mungkin tidak mungkin memenuhi prestasi, melainkan kesulitan memenuhi prestasi, bahkan jika dipenuhi juga, memerlukan waktu dan biaya yang banyak. Volmmer menyatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga lebih dahulu.

Pengaturan keadaan memaksa diatur untuk perjanjian jual beli Pasal 1460 KUHPertdata. Oleh karena itu, pihak-pihak bebas memperjanjikan tanggung jawab itu dalam perjanjian yang mereka buat apabila terjadi keadaan memaksa. Resiko keadaan memaksa pada perjanjian jual beli ditanggung oleh kedua belah pihak, penjual dan pembeli.¹⁴

Untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan suatu prestasi yang dijanjikan. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukan perbuatan itu, berarti ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :

Pertama: membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;

Kedua : pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;

Ketiga : peralihan resiko;

Keempat : membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.¹⁵

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kedudukan Hukum antara kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian kadang-kadang kita bingung dan berketerbalikan posisinya. Tetapi, dalam suatu perjanjian jual beli tanah kedudukan hukum debitur sebagai pembeli atau yang berutang dan kreditur sebagai penjual atau yang berpiutang.

2. Dalam suatu perjanjian jual beli tanah menurut KUHPertdata apabila seorang debitur atau si pembeli yang berutang tidak dapat memenuhi prestasinya atau dia lalai dalam memenuhi prestasinya disebut Wanprestasi. Kedudukan Debitur yang Wanprestasi dalam KUHPertdata si debitur harus menerima sanksi-sanksi dan akibat hukum yang dilakukannya kepada si berpiutang atau Kreditur.

Tetapi Menurut Sistem Hukum Adat apabila si Debitur ia lalai atau melakukan Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah akan berakhir panjer yang telah diberikan debitur Kepada kreditur. Kalau jual belinya jadi dilaksanakan maka panjer itu kembali kepada debitur tetapi kalau tidak jadi, maka hilanglah panjer tersebut atau krediturlah yang mendapat keuntungan karena si debitur hanya melakukan panjer dan tidak mampu atau lalai dalam melakukan suatu perjanjian jual beli tanah.

B. SARAN

1. Supaya Kedudukan Hukum antara kreditur dan debitur tidak berketerbalikan dan

¹⁴ Abulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hal 26-31

¹⁵ Subekti, *Op.Cit*, hal 45

bingung menentukannya, kita sebagai masyarakat harus mengetahui tentang perjanjian apa yang mereka lakukan antara itu perjanjian jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya.

2. Supaya tidak terjadi wanprestasi antara debitur dan kreditur, si debitur harus memenuhi prestasinya tersebut agar tidak terjadi kerugian dan dapat megakibatkan perjanjian tersebut harus batal.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, dkk : *Kompilasi Hukum Perikatan*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Hadyanto, Sophia : *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, P.T Sofmedia, Jakarta, 2011.
- Harsono Boedi : *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Harahap, Yahya : *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, P.T Alumni, Bandung, 1986.
- Muhammad, Abulkadir : *Hukum Perdata Indonesia*, P.T Citra Aditya Bakti Bandung, 2014.
- Muhammad, Abulkadir : *Hukum Perikatan*, P.T Citra Aditya Bakti Bandung, 1992.,
- Perangin, Effendi : *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, 1989.
- Prodjodikiro, Wirjono R : *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, 2000.
- Santoso, Urip : *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Simanjuntak, P.N.H : *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta 2015.
- Saleh, K Wantik : *Hak Anda Atas Tanah*, Ghali Indonesia Jakarta, 1982.
- Subekti, R : *Aneka Perjanjian*, P.T Cityra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R : *Hukum Perjanjian Cetakan ke VI*, P.T Intermedia, Jakarta, 1996.
- Sutedi, Adrian : *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta, 2007.
- Suryodiningrat, R.M : *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito Bandung, 1979.
- Windari, Ratna Artha : *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, 2014.

Artikel :

<http://anastasia>

[sihombing.blogspot.co.id/2015/03/jual-beli-menurut-hukum.html](http://anastasia.sihombing.blogspot.co.id/2015/03/jual-beli-menurut-hukum.html).

<http://muhammadsubrata.blogspot.co.id/2013/12/perjanjian-jual-beli.html>

<http://anisawally0208.blogspot.surat-gugatan-dan-jawabannya.html>.

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/cl1328/debitur-kreditur-ataukah-debitur-kreditor>,

<https://tiarraon.wordpress.com/2010/03/30/bab-i-pendahuluan/>

<http://ardinal.net/hukum-agraria-hak-hak-atas-tanah/>

<http://www.blogonandri.xyz/2012/05/hukum-perjanjian.html?m=1>

<http://library.upnvj.ac.id/pdf/2s1hukum/206712030/bab2.pdf>