

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin mengingkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Konflik atau sengketa pertanahan merupakan hal yang wajar pada era sekarang ini, adanya ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tetap dengan jumlah manusia semakin meningkat yang memerlukan kebutuhan akan tanah dan akan selalu bertambah, peningkatan kebutuhan manusia dengan keterbatasan ketersediaan akan tanah tersebut yang sering menimbulkan konflik atau sengketa. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang demi mendapatkan tanah yaitu salah satunya dengan melakukan perbuatan jual beli, dengan proses jual beli ini lah seseorang mendapatkan haknya untuk memiliki hak atas tanah. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.¹

¹ Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 86

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.²

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijualbelikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.³

Lain halnya dengan pelaksanaan jual beli terhadap tanah. Ini diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang No. 5 tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang No. 5 tahun 1960. Di dalam Pasal 19 menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.⁴ Dalam praktik, seringkali melihat banyak peningkatan jual beli tanah dan bangunan

² Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, hlm. 317

³ *Ibid.*, hlm. 318

⁴ Soedharyo Soimin, *Op.Cit.* hlm. 87

yang dibuat dibawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan.⁵

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan hak milik atas tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya dan pada waktu transaksi berlangsung pembeli baru membayar tanah tersebut sebagian harga dari kesepakatan yang telah dibuat kepada penjual. Sejak saat berlangsungnya transaksi tanah tersebut, maka telah terjadi pula peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁶

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati.⁷ Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Oleh karena itu, biarpun mengenai tanah, ketentuan hukum mengenai jual beli tersebut bukan merupakan ketentuan hukum tanah melainkan hukum perdata, tegasnya hukum perjanjian barat. Tidak ada bedanya dengan jual beli benda-benda bukan tanah. Biasanya jual belinya dilakukan dihadapan notaris, yang membuat aktanya.⁸

⁵ Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Jurnal, Vol 5, No 3, hlm. 2

⁶ Eli Wuri Dewi, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hlm. 171

⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 29

⁸ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 28

Pada kenyataannya di dalam masyarakat perjanjian jual beli tanah tidak berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan oleh salah satu pihak yang sudah sepakati diawal perjanjian dan masalah tersebut bisa diartikan sebagai ingkar janji atau *wanprestasi*. *Wanprestasi* atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitor untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitor dianggap telah melakukan ingkar janji.⁹

Jadi mengenai kasus *wanprestasi* diatas, dalam masyarakat khususnya di Kota Semarang sering terjadinya kasus tersebut adanya kelalaian dari debitor yang tidak melaksanakan prestasinya sesuai penjanjian yang disepakati diawal. Contohnya kasus yang akan diangkat oleh penulis adanya kelalaian yang terjadi akibat debitor tidak menindaklanjuti atas jual beli tanah yang seharusnya diteruskan dihadapan Notaris/PPAT, sebagaimana dalam Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg.

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat kasus tersebut sebagai bahan penulisan hukum yang penelitiannya akan dilakukan di Pengadilan Negeri Semarang dengan judul **”Analisis Hukum Terhadap *Wanprestasi* Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka penulis mencoba untuk membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Kota Semarang?

⁹ Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 81

2. Bagaimana upaya hukum bagi para pihak jika terjadi *wanprestasi* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang dan bagaimana penyelesaiannya?
3. Bagaimana kasus posisi perkara Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang diuraikan diatas, tujuan penelitian ini dibuat adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui upaya hukum bagi para pihak jika terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang dan penyelesaiannya.
3. Untuk mengetahui kasus posisi perkara Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dan diperoleh dari penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan khususnya pada bidang perdata mengenai masalah adanya *wanprestasi* dalam pelaksanaan jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Memberikan manfaat bagi penulis untuk menambah wawasan dan pemahaman tentang pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku dan agar terhindar dari kasus *wanprestasi*, selain itu juga untuk memenuhi syarat dan menyelesaikan pendidikan program sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

b. Bagi Akademisi

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan keilmuan hukum bagi dunia pendidikan, khususnya hukum perdata dalam hal perjanjian jual beli tanah agar pelaksanaannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan mengetahui penyelesaian *wanprestasi* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.

c. Bagi Masyarakat

Penulisan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menjawab masalah yang terjadi di dalam masyarakat khususnya tentang praktik jual beli tanah di Indonesia dan untuk menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman bagi para pembaca atau masyarakat yang minim terhadap pemahaman hukum mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang sering kali terjadi *wanprestasi*.

d. Bagi Pemerintah

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan penjelasan yang lebih detail mengenai perjanjian jual beli tanah dan penyelesaian kasus *wanprestasi* yang sering terjadi di masyarakat.

E. Terminologi

1. Analisis Hukum

Pengertian dari analisis hukum adalah pemahaman tentang struktur hukum, pengertian hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, unsur-unsur khas dari konsep yudiris (subyek hukum, kewajiban hukum, hak, hubungan hukum, badan hukum dsb).¹⁰ Dapat disimpulkan bahwa analisis hukum berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum. Kesimpulan dari dua sudut pandang tersebut, analisis hukum mempelajari tentang segala sesuatu yang dilakukan secara cermat dalam memeriksa untuk memahami suatu hal atau pandangan yang ditinjau dari segi hukum.

2. Wanprestasi

Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa belanda, yaitu berarti prestasi buruk (Bandingkan : *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, *wanddad* perbuatan buruk). Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan *wanprestasi* dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

¹⁰ <https://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/filsafat-hukum/> diakses pada 26 September 2018 pukul 14.54

dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.¹¹

3. Jual Beli

Pengertian jual beli menurut KUHPdt Pasal 1457, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹² Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar (*offer dan acceptance*). Pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Dalam bahasa Inggris jual beli tersebut hanya dicakup satu kata, yaitu *sale* lebih praktis lagi. Jual beli dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menjual benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak yang membeli untuk sekedar memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Akan tetapi, secara khusus, jual beli dapat menjadi suatu mata pencaharian bagi pihak-pihak tertentu. Dalam hubungan ini penjual dapat berstatus sebagai pedagang, agen yang disebut pengusaha dan menjalankan perusahaan. Dalam lalu lintas jual beli khusus, pihak kedua, pihak penjual disebut perusahaan perdagangan, sedangkan pihak pembeli disebut konsumen.¹³

4. Tanah

Dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan, bahwa “*atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya*

¹¹ Yahman, *Op.Cit.* hlm. 82

¹² Niniek Suparni, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 358

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Loc.Cit.* hlm. 317

macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁴

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan diatas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.¹⁵

5. Putusan Perdata

Putusan perdata adalah putusan akhir dalam suatu sengketa dalam bidang Perdata yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan yang pada umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang kalah dalam persidangan di Pengadilan.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian hukum ini penulis menggunakan metode yang meliputi :

1. Pendekatan Penelitian

¹⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 18

¹⁵ <https://karyatulisilmiah.com/pengertian-tanah/> diakses pada tanggal 17 Oktober 2018 pukul 20.07

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Penelitian ini mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan terkait dengan *wanprestasi* yang terjadi akibat kelalaian seseorang yang melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif analisis yaitu penggambaran dan penjelasan secara rinci tentang *wanprestasi* jual beli tanah dan penyelesaian sengketa *wanprestasi* tersebut dan menghubungkannya dengan peraturan perundang-undangan.

2. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari responden (masyarakat) langsung terjun ke lapangan menyebar kuisioner, mengadakan *Focus Group discussion* (FGD), panel atau dengan wawancara terhadap narasumber. Teknik pengumpulan data primer bisa dilakukan dengan cara wawancara bebas terpimpin, dalam wawancara ini penulis mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber dengan tujuan untuk mengumpulkan data. Untuk menentukan responden, maka diperlukan metode *purposive random sampling* atau penarikan sampel yaitu dengan cara mengambil suatu objek dengan maksud untuk mencapai tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena keterbatasan waktu, biaya dan tenaga sehingga tidak dapat mengambil sampel yang lebih

besar dan jauh letaknya. Sumber data yang diperoleh dari wawancara berupa data yang diperoleh dari Kantor Pengadilan Negeri Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan berupa buku-buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, karya ilmiah, internet maupun pendapat-pendapat terkait dengan materi yang akan diteliti. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang perolehan datanya dari membaca dan mengkaji bahan kepustakaan.

Adapun teknik pengumpulan data sekunder adalah dengan membaca, mengumpulkan dan mempelajari literatur buku-buku kepustakaan untuk mencari suatu teori-teori, konsepsi-konsepsi yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti.¹⁶ Dari bahan sekunder tersebut dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian penulis hukum ini, bahan primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan Bahan hukum dari zaman penjajahan hingga kini masih berlaku yaitu:

- a) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti, buku-buku referensi, laporan penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, makalah, arsip dan dokumen.

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 13

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya adalah kamus dan ensiklopedia.

3. Alat Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian.¹⁷

Dalam penelitian ini penulis akan melaksanakan wawancara dan bertatap muka dengan Hakim dari Pengadilan Negeri Semarang selaku narasumber yang ahli dalam bidang memutus perkara dan mengetahui mengenai pelaksanaan dan penyelesaian sengketa *wanprestasi* jual beli tanah yang ada di Kota Semarang.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.¹⁸ Untuk memperoleh data sekunder ini dilakukan studi pustaka dan studi dokumen yaitu dalam penelitian ini penulis

¹⁷ Warung Ilmu, *Pengumpulan Data Cara Memperoleh Data (data primer dan data sekunder) Alat Pengukur dalam Penelitian, Wawancara dan Kuisioner, Tes, Ukuran Kepribadian, Observasi*, <http://aluanbiologi.blogspot.com/2014/04/pengumpulan-data-cara-memperoleh-data.html?m=1> diakses pada 17 Oktober 2018 pukul 12.31

¹⁸ *Ibid.*,

mendapatkan sumber data dari membaca, mengkaji dan menganalisis dari buku-buku, arsip, laporan penelitian, makalah, artikel jurnal dan dokumen.

4. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian di Kantor Pengadilan Negeri Semarang di Jalan Siliwangi No. 512 Kota Semarang.

5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data secara lengkap baik yang diperoleh dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, maka data tersebut diolah dan dianalisis secara kualitatif. Analisis data secara kualitatif ini tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan pada peraturan perundang-perundangan dan pandangan narasumber hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah, diteliti dan dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan secara sejenis dan penafsiran secara kualitatif yang dapat dicatat sehingga mendapatkan jawaban yang sama, sehingga dapat ditarik kesimpulan. Kesimpulan merupakan jawaban khusus dari penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Di dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi dalam 4 bab dan masing-masing sub bab guna mempermudah pembahasan maupun penulisannya. Untuk mendapatkan gambaran sistematika penulisan, maka diuraikan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bab yang berisi sub bab mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan bab yang berisi tentang kajian teoritis yang dibagi oleh penulis menjadi beberapa sub bab, yaitu :

1. Tinjauan umum tentang *wanprestasi*.
2. Tinjauan umum tentang perjanjian.
3. Tinjauan umum tentang jual beli.
4. Tinjauan umum tentang jual beli tanah.
5. Perspektif Hukum Islam tentang jual beli

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu tentang proses pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Kota Semarang, upaya hukum bagi para pihak jika terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang serta penyelesaiannya dan untuk mengetahui kasus posisi perkara Putusan Perdata No. 440/Pdt.G/2017/PN Smg dan pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran-saran dari penulis tentang proses pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Kota Semarang dan upaya hukum bagi para pihak jika terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang dan penyelesaiannya.