

## ABSTRAK

Dewasa ini perjanjian merupakan aspek penting dalam kehidupan khususnya dalam hal jual beli. Dalam pelaksanaan jual beli terhadap objek tanah dan/ atau bangunan secara angsuran tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar. Meskipun pada awal perjanjian sudah berjalan dengan baik namun sewaktu-waktu dapat terjadi perselisihan yang pastinya merugikan salah satu pihak. Begitu juga yang terjadi di Kota Semarang masih banyak terjadi perselisihan akibat dari timbulnya wanprestasi ketika proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan dengan sistem pembayaran angsuran. Poin permasalahan selanjutnya dirumuskan dalam rumusan masalah yaitu : 1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan secara angsuran di Kota Semarang? 2. Bagaimana akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan secara angsuran di Kota Semarang? 3. Bagaimana penyelesaian perselisihan bilamana terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan secara angsuran di Kota Semarang?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis empiris*, dengan melakukan pendekatan undang-undang dan kasus. Spesifikasi penelitian ini digunakan jenis deskriptif analitis dan data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sekunder. Selanjutnya dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa : 1. Mekanisme pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Semarang dibagi menjadi dua jenis, yaitu perjanjian dengan akta dibawah tangan dan perjanjian dengan akta otentik. Perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan mengacu pada Buku ke III Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak melanggar Pasal 1321 KUH Perdata sehingga terpenuhinya syarat materiil atau formiil. 2. Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan secara angsuran di Kota Semarang berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata bahwa pembeli harus membayar ganti kerugian kepada penjual dan berdasarkan klausula perjanjian akibat hukum tersebut disesuaikan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan oleh para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. 3. Penyelesaian perselisihan bilamana terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan secara angsuran di kota Semarang dapat diselesaikan melalui litigasi atau non litigasi. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan ADR maupun arbitrase. Namun mengacu pada kasus yang ada, berdasarkan klausula perjanjian maka perselisihan tersebut diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

***Kata Kunci : Perjanjian, Tanah dan/atau Bangunan, Angsuran***

## ABSTRACT

Nowdays, the contract is now an essential aspect of life, especially in terms of purchasing and selling. It is not always possible to run smoothly in the process of buying and selling, especially land and/or building objects in installments. Even though it had gone well at the beginning of the contract, disputes could sometimes occur that would certainly harm one of the parties. Similarly, there are still many disputes over what has happened in the Semarang City due to the emergence of defaults during the process of implementing land and/or building sales and purchase contracts with the payment system for installments. In the formulation of the problem, the problem points are then formulated, which include: 1. What is the mechanism in Semarang City for the implementation of the land and/or building sale and purchase contract in installments? 2. What is the legal effect if the land and/or building sale and purchase contract in Semarang City is in installments? 3. How is the resolution of the conflict in the implementation of a land and/or building sale and purchase contract in installments in Semarang City?

The method used in this analysis is legal empirical, using a law and case approach. The descriptive analytical form was used in the specification of this study and primary and secondary data sources were the data used. It was then analyzed using methods of qualitative analysis.

It can be shown, based on the research results, that: 1. The mechanism for implementing the sale and purchase contract for land and / or buildings in the city of Semarang is divided into two types, namely an contract with an underhand deed and an agreement with an authentic deed. The contract can be applied by reference to Article 1320 of Book III of the Civil Code and is not in violation of Article 1321 of the Civil Code in such a way that the content or formal specifications are met. 2. The legal effect is that on the implementation of the contract for land and / or buildings in Semarang City on the basis of Article 1243 of the Civil Code, the buyer shall pay compensation to the seller on the basis of the agreement provision, the legal effect agreement is adjusted based on the agreement set forth by the party who entered into the agreement 3. Settlement of conflicts may be resolved by litigation or non-litigation in the implementation of the contract for land and / or buildings in installments in the city of Semarang. ADR or arbitration can be settled under Law Number 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution. However, on the basis of the contract provision, relating to the current situation, the conflict is settled by deliberation to find a consensus.

***Keywords : Contract, Land and /or Building, Installments***