

**ANALISIS YURIDIS PENYERAHAN RUKO SEBAGAI OBJEK  
PERJANJIAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI (Studi Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 329 K/Pdt/2019)**

**Oleh:**

**Winta Hayati**

Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

Email: [wintahayati0303@gmail.com](mailto:wintahayati0303@gmail.com)

**ABSTRAK**

Perjanjian pengikatan jual beli rumah toko (ruko) antara penjual dengan pembeli pastinya menimbulkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif yakni penelitian yang dilakukan dengan cara mengacu pada norma-norma hukum yaitu meneliti terhadap bahan pustaka atau bahan sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan. Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam antara penjual dan pembeli berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 penjual tidak menyerahkan objek perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli. Pertimbangan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Pdt/2019 adalah pembeli telah membayar lunas seluruh kewajiban selaku pembeli kepada sebagaimana dibuktikan tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 sehingga dengan adanya perjanjian pengalihan hak tersebut maka Ruko sebagai objek jual beli telah sah menjadi milik pembeli.

**Kata Kunci: Penyerahan Ruko, Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi.**

**JURISDICTIONAL ANALYSIS OF THE SELLING OF RUKO AS  
OBJECTS OF SELLING AGREEMENTS AGAINST WANPRESTATION  
(Study of Supreme Court Decision Number 329 K/Pdt/2019)**

**ABSTRACT**

*The binding agreement for the sale and purchase of a shophouse (ruko) between the seller and the buyer certainly creates an obligation for each party to carry out these achievements. The research method used is normative juridical legal research, namely research carried out by referring to legal norms, namely researching library materials or secondary materials. This research is descriptive analysis, namely research that describes, examines, explains and analyzes statutory regulations. The analysis in this research was carried out qualitatively. Form of default in the sale and purchase agreement for rights to 1 (one)*

*shophouse unit located in Komp. Ruko City Garden Block B Number 5 Batam between the seller and the buyer based on the Sale and Purchase Agreement Number 55 dated 18 March 2014 and the Deed of Sale and Purchase Number 661/2014 dated 21 August 2014, the seller did not hand over the object of the sale and purchase agreement and the transfer of rights in the form of 1 (one) The shophouse unit is located at Komp. Ruko City Garden Block B Number 5 Batam to buyers. The legal consideration in the Supreme Court decision Number 329 K/Pdt/2019 is that the buyer has paid in full all obligations as a buyer as proven in the Sale and Purchase Agreement Number 55 dated March 18 2014 and Sale and Purchase Deed Number 661/2014 dated August 21 2014 so that With the transfer of rights agreement in place, the shophouse as the object of sale and purchase has legally become the property of the buyer.*

***Keywords: Handover of Shophouse, Sale and Purchase Agreement, Default.***

#### **A. PENDAHULUAN**

Dasar hukum yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli adalah Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyebutkan “jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”. Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*), yaitu mengenai barang dan harga biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi : “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut juga dikatakan bersifat *obligatoir*, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdata tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). *Levering* atau *transfer of ownership* adalah penyerahan suatu barang oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain, sehingga orang lain ini memperoleh hak milik atas barang tersebut dalam hal ini adalah satuan unit apartemen. *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligator, karena menurut sistem KUHPerdata, perjanjian obligator itu baru dalam taraf melahirkan hak dan

kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya

Penyerahan yang dimaksud meliputi pemindahan penguasaan dan pemindahan hak atas barang berdasarkan perikatan dasar yaitu perjanjian. Setiap perjanjian yang mengandung tujuan memindahkan penguasaan dan hak milik, perlu dilakukan dengan penyerahan barang tersebut. Penyerahan tersebut dilakukan baik secara nyata, maupun secara yuridis. Penyerahan yuridis dapat dilihat dengan jelas pada barang tidak bergerak, karena tata caranya diatur dalam Undang-Undang.

Perjanjian pengikatan jual beli rumah toko (ruko) antara penjual dengan pembeli pastinya menimbulkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan ruko sebagai objek perjanjian jual beli pada dasarnya hak utama dari pembeli dan demikian pula sebaliknya, kewajiban utama pembeli membayar harga ruko sesuai dengan perjanjian jual beli yang merupakan hak utama dari penjual. Hal ini berarti ada hubungan timbal balik antara kewajiban penjual ruko dan kewajiban pembeli ruko dengan hak-hak dari masing-masing pihak.

Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu sengketa baik yang dapat dinilai dalam skala kecil atau bahkan skala besar. Hal ini pun terjadi di dalam perjanjian jual beli ruko antara penjual dengan pembeli. Perjanjian jual beli apabila tidak terlaksana dengan baik disebabkan salah satu pihak telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dan tidak beritikad baik untuk menyelesaikannya. Terjadinya wanprestasi tersebut, maka pihak yang dirugikan mengajukan gugatan agar pihak yang menimbulkan kerugian memberikan kompensasi atau ganti rugi akibat perbuatan wanprestasi tersebut.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli seperti dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Pdt/2019 yaitu penjual telah wanprestasi atas kewajibannya menyerahkan objek perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam sehingga oleh Mahkamah Agung penjual harus menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli dalam keadaan kosong tanpa beban biaya tagihan apapun secara seketika dan tanpa syarat. Akta jual beli dan pengalihan hak atas 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam antara pembeli dan penjual berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual beli (PIJB) Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 adalah sah dan mengikat.

Akta jual beli adalah bukti peralihan hak dan merupakan akta autentik yang dianggap benar sepanjang lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya dan penggugat tidak dapat membuktikan akta jual beli tersebut cacat hukum yang dapat dibatalkan sehingga dengan demikian, gugatan penggugat tersebut ditolak. Berdasarkan latar belakang di atas, maka Rumusan masalah penulisan ini adalah bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli ruko, serta bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Pdt/2019.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif, sebab hanya menggambarkan objek yang menjadi pokok permasalahan. Penelitian deskriptif mengarah kepada penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang bertitik tolak dari pemasalahan dengan melihat kenyataan yang terjadi di lapangan, kemudian menghubungkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode pendekatan dalam penelitian ini mempergunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan untuk menganalisa peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan pengembalian ruko sebagai objek perjanjian jual beli akibat wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 329 K/Pdt/2019.

## **C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Praktiknya tidaklah mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi suatu perikatan atau wanprestasi. Hal ini disebabkan seringkali para pihak pada waktu mengadakan suatu perjanjian tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Karena penentuan waktu ini sangat diperlukan di dalam suatu perikatan, dimana waktu untuk melaksanakan prestasi dapat menentukan kapan sebenarnya wanprestasi itu terjadi.

Menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan dalam suatu perjanjian ialah apabila seseorang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan. Terhadap pihak yang melakukan wanprestasi pada umumnya diberikan peringatan (*sommatie*) oleh seorang juru sita dari pengadilan, yang memuat proses verbal tentang pekerjaan itu. Dalam hal peringatan tersebut cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan dipungkiri oleh si berutang. Pasal 1238 KUHPdata menyatakan : “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan”.

Perikatan tidak perlu dilakukan jika dengan sendirinya si berutang pada suatu ketika sudah dapat dianggap lalai. Misalnya dalam hal suatu perjanjian

untuk membuat pakaian mempelai, tetapi pada hari perkawinan, pakaian itu ternyata belum selesai. Jika prestasi tersebut berupa tidak melakukan suatu perbuatan, maka dengan melakukan perbuatan ini si berutang juga dengan sendirinya sudah lalai. Perjanjian jual beli ruko dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Pdt/2019 berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dan mempunyai kekuatan pembuktian yang menentukan, maka perbuatan penggugat dan tergugat (para pihak) yang saling mengikatkan diri dalam surat Perjanjian Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PIJB) Nomor : 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang selanjutnya diangkat ke dalam suatu akta notariil yakni Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) di Kota Batam secara formil adalah sah menurut hukum.

Meskipun dalam prosesnya akta jual beli para pihak tidak menghadap secara bersama-sama dan langsung kepada Notaris/PPAT disebabkan karena adanya halangan, namun tetap ditandatangani, hal ini menunjukkan adanya kehendak yang sama para pihak yang tidak menyebabkan batalnya atau batal demi hukum suatu perjanjian. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dengan demikian perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Salah satu syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dengan sepakat adalah konsensus para pihak didalamnya tidak ada unsur-unsur : *bedrog* (penipuan), *dwang* (paksaan) dan *dwaling* (kesalahan, kesesatan, kekhilafan) dari satu pihak kepada pihak lainnya secara timbal balik sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara. Perjanjian jual beli ruko yang dengan ditandatanganinya akta jual beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 di hadapan PPAT, maka telah terbukti adanya pelunasan harga jual beli ruko (rumah toko) sebagaimana disepakati dalam PIJB Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014. Akta jual beli adalah bukti peralihan hak dan merupakan akta autentik yang dianggap benar sepanjang lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya dan penggugat tidak dapat membuktikan akta jual beli tersebut cacat hukum yang dapat dibatalkan.

Berdasarkan hal di atas, maka jual beli dan pengalihan hak atas 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam antara penjual dan pembeli berdasarkan PIJB Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 adalah sah dan mengikat sehingga penjual yang tidak menyerahkan objek

perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli, maka penjual telah wanprestasi atas kewajibannya. Akibat hukum penjual telah wanprestasi atas kewajibannya menyerahkan objek perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli, maka penjual harus menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli dalam keadaan kosong tanpa beban biaya tagihan apapun kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan tanpa syarat.

Penyerahan ruko sebagai objek perjanjian jual beli akibat wanprestasi, maka dikemukakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Ruko (rumah toko) yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota Kota Batam berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6253 dengan luas bangunan/tanah 95/80 M2. Tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT. Uway Makmur sebagai penjual/pengembang dan telah dilunasi oleh Penggugat sehingga tanah dan bangunan ruko yang terletak di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota – Kota Batam sah secara hukum milik Penggugat.

Pada bulan Februari tahun 2014 turut tergugat I datang kepada penggugat dan meminta penggugat untuk meminjamkan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) No. 6253 Ruko milik Penggugat yang terletak di di Komplek Ruko City Garden Blok B Nomor 5, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota Kota Batam tersebut. Atas penjualan ruko tersebut penggugat akan melepas/menjual kepada pembeli dengan harga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi penggugat belum mengetahui dan belum berjumpa dengan calon pembeli tersebut. Kemudian penggugat datang ke kantor turut tergugat II untuk menandatangani perjanjian jual beli ruko milik penggugat dengan tergugat dengan harga Rp. 750.000.000,- ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi pihak Pembeli yang ternyata adalah tergugat dan penggugat tidak bertemu dengan tergugat di kantor turut tergugat II.

Setelah penandatanganan perjanjian jual beli di kantor turut tergugat II tersebut penggugat belum mendapatkan pembayaran atas penjualan Ruko miliknya tersebut karena tergugat sebagai pembeli belum pernah melakukan pembayaran terhadap penggugat dan juga penggugat belum juga dapat bertemu dengan tergugat. Atas pebuatan tergugat mengakibatkan kerugian bagi penggugat sangat dirugikan baik secara material maupun immaterial. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Batam bahwa pertimbangan dan pendapat majelis hakim Pengadilan Negeri Batam yang mengabulkan sebagian gugatan penggugat telah

didasarkan pada alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, sehingga alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam mengadili di tingkat banding. Putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Batam tersebut dapat dikuatkan. Majelis hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru sependapat dengan majelis hakim Pengadilan Negeri Batam yang mengabulkan tuntutan penggugat dan menyatakan tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi, menyatakan akta jual beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan turut tergugat II dibatalkan serta menghukum tergugat untuk mengembalikan sertifikat HGB) No. 16342/Belian kepada penggugat.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 329 K/Pdt/2019, maka dalil penggugat yang menyebut tidak bertemu dengan tergugat secara langsung pada saat penandatanganan akta jual beli Nomor 661/2014, tidak serta merta menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah atau batal demi hukum sebagaimana dalil penggugat, karena pada kenyataannya penandatanganan akta jual beli tersebut adalah sebagai tindak lanjut dari penandatanganan perjanjian ikatan jual beli akta Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan turut tergugat II dimana pada saat itu dilakukan secara langsung bertatap muka antara tergugat dengan penggugat dan istrinya. Selain itu terkait syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara tidak satupun mengatur tentang adanya kewajiban antara para pihak yang membuat perjanjian untuk saling bertemu dan bertatap muka langsung, sehingga sebagaimana lazimnya transaksi modern yang menggunakan multimedia *online* saat ini maka perjanjian akta jual beli tersebut telah menjadi sah cukup dengan terpenuhinya syarat kecakapan bertindak para pihak, adanya kesepakatan, objek tertentu dan kausa halal. Dengan demikian maka penandatanganan akta yang tidak dilaksanakan secara bersamaan adalah bukan sebagai alasan yang dapat membatalkan perjanjian maupun menyebabkan batal demi hukum.

Majelis Hakim telah mencermati secara mendalam substansi gugatan penggugat dan jawaban tergugat sepanjang mengenai obyek sengketa tersebut, yakni sebidang tanah dan bangunan dalam sertifikat hak guna bangunan. memperhatikan alat bukti surat, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum tentang lahirnya sertifikat HGB No.16342/Belian yaitu surat ukur sertifikat HGB No.16342/Belian menunjukkan bahwa sertifikat HGB tersebut semula merupakan sebagian kavling (pemisahan sebagian dari SU No. 06400/2008) dari sertifikat HGB 6253/Belian yang diberi tanda 17516 Blok B No. 5 yang semula masih atas nama pemegang hak PT. Uway Makmur dan baru dibaliknamakan atas nama Purwanto setelah terjadi transaksi jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No : 256/2010 tanggal 15 Juni 2010, dengan demikian objek sengketa dalam gugatan

penggugat cukup jelas dan tidak kabur atau *obscuur libel*. Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dan mempunyai kekuatan pembuktian yang menentukan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan penggugat dan tergugat (para pihak) yang saling mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 55 tertanggal 18 Maret 2014 yang selanjutnya diangkat ke dalam suatu akta notariil yakni Akta Jual Beli Nomor : 661/2014 tertanggal 21 Agustus 2014 di hadapan Khoiron Syahid, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Batam secara formil adalah sah menurut hukum.

Meskipun dalam prosesnya akta jual beli para pihak tidak menghadap secara bersama-sama dan langsung kepada Notaris/PPAT disebabkan karena adanya halangan, namun tetap ditandatangani, hal ini menunjukkan adanya kehendak yang sama para pihak yang tidak menyebabkan batalnya atau batal demi hukum suatu perjanjian dan dengan ditandatanganinya akta jual beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 di hadapan PPAT maka telah terbukti adanya pelunasan harga jual beli ruko (rumah toko) sebagaimana disepakati dalam PIJB Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014. Kenyataannya bahwa pembeli yang telah membayar lunas seluruh kewajiban selaku pembeli sebagaimana dibuktikan tercantum dalam perjanjian ikatan jual beli Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan akta jual beli) Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 sehingga dengan adanya perjanjian pengalihan hak tersebut maka 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Kota Batam sebagai objek jual beli telah sah menjadi milik pembeli akan tetapi pembeli pada saat meminta waktu untuk mengosongkan dan menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 sebagai objek perjanjian jual beli ternyata penjual tidak kunjung menyerahkan Ruko tersebut, walaupun pembeli telah meminta dan menyampaikan teguran secara langsung maupun melalui pihak ketiga agar segera mengosongkan dan menyerahkan Ruko tersebut kepada pembeli.

Adanya penandatanganan perjanjian ikatan jual beli Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan akta jual beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 berikut penyerahan dana oleh pembeli yang telah diakui diterima penjual, maka dengan demikian penjual wajib menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B No. 5 Batam kepada pembeli dan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut menyebabkan penjual telah ingkar atau wanprestasi. Akibat wanprestasi penjual atas tidak dilaksanakan kewajiban menyerahkan objek perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli, maka majelis hakim memberikan putusan agar penjual menyerahkan 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam

kepada pembeli dalam keadaan kosong tanpa beban biaya tagihan apapun kepada pembeli secara seketika dan tanpa syarat. Berdasarkan putusan tersebut, penulis tidak sependapat dengan hakim yang membatalkan gugatan penggugat, sebab menurut penulis pembuatan tergugat mengakibatkan kerugian bagi penggugat baik secara material maupun immaterial dikarenakan akta jual beli yang dibuat dihadapan turut tergugat II adalah cacat hukum karena dibuat dan ditandatangani tidak secara bersama-sama dihadapan turut tergugat II dan juga jual beli tersebut belum ada pembayaran sama sekali, maka oleh sebab itu akta jual beli No. adalah tidak sah dan batal demi hukum.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka diperoleh kesimpulan bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam antara penjual dan pembeli berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 penjual tidak menyerahkan objek perjanjian jual beli serta pengalihan hak berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Komp. Ruko City Garden Blok B Nomor 5 Batam kepada pembeli. Pertimbangan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 329 K/Pdt/2019 adalah pembeli telah membayar lunas seluruh kewajiban selaku pembeli kepada penjual sebagaimana dibuktikan tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor 55 tertanggal 18 Maret 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 661/2014 tanggal 21 Agustus 2014 sehingga dengan adanya perjanjian pengalihan hak tersebut maka Ruko sebagai objek jual beli telah sah menjadi milik pembeli.

#### **E. DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2010.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2016.
- BN. Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta, 2009.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontral Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2012.

Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Gramedia, Jakarta, 2016.

R. Subekti., *Aneka Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2016.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2012.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.

Pasaribu, A. S. ., Akhyar, A. ., & Purba, N. (2023). PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PECANDU DAN PENYALAHGUNA NARKOTIKA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 35 TAHUN 2009 TENTANG NARKOTIKA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 296/Pid.Sus/2021/PN.Kis). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 1-17. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.445>

Arianto, A., Mustamam, M., & Marlina, M. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP ANAK KORBAN TINDAK PIDANA PELECEHAN SEKSUAL (Studi di Kepolisian Resor Subulussalam). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 18-33. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.446>

Sadewo, D. A., Purba, N., & Akhyar, A. . (2023). PENERAPAN SANKSI KODE ETIK TERHADAP OKNUM ANGGOTA BRIMOB YANG MELAKUKAN PELANGGARAN ETIK KEPOLISIAN (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 34-49. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.447>.

Siburian, M. R., Marzuki, M., & Putra, P. S. . (2023). RESTORATIF JUSTICE TERHADAP PENANGANAN TINDAK PIDANA PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA (Studi Di Polres Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 50-62. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.460>

Sitepu, K. A. B., Lubis, Y. ., & Sahlepi, M. A. . (2023). PERAN PENYIDIK DALAM MENGUNGKAP PELAKU TINDAK PIDANA PEMBUNUHAN BERENCANA DISERTAI DENGAN MUTILASI (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 63-76. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.448>

Karim, A. S., Mustamam, M., & Purba, N. (2023). PENYELESAIAN PELANGGARAN KODE ETIK TERHADAP OKNUM ANGGOTA POLISI SATUAN LALU LINTAS YANG MELAKUKAN PUNGUTAN LIAR (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Polda Sumut). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 77-90. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.449>

- Harsa, A., Marzuki, M., & Purba, I. G. (2023). ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN RESTITUSI TERHADAP KORBAN LUKA BERAT DALAM TINDAK PIDANA LALU LINTAS JALAN RAYA (Studi Di Satuan Lalu Lintas Kepolisian Resor Kota Banda Aceh). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 91-102. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.450>
- Nasution, A. . W., Lubis, Y. ., & Mukidi, M. (2023). ASPEK YURIDIS PROGRAM PEMBERIAN REMISI TERHADAP NARAPIDANA NARKOTIKA DAN PSIKOTROPIKA PADA LEMBAGA PEMASYARATAKAN KELAS II B TEBING TINGGI. *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 103-114. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.451>
- Hermansyah, H., Mustamam, M., & Putra, P. S. . (2023). PERAN CYBER CRIME DITRESKRIMSUS KEPOLISIAN DAERAH SUMATERA UTARA DALAM PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA JUDI ONLINE (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 115-127. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.452>
- Canjaya, M. A. D., Lubis, Y. ., & Affan, I. . (2023). PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA PENIPUAN DENGAN MODUS INVESTASI (Studi Di Kepolisian Resor Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 128-140. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.453>
- Haeykel, M., Danialsyah, D., & Purba, I. G. (2023). PERTANGGUNG JAWABAN PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN YANG DILAKUKAN KARYAWAN TOKO EMAS (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.2284/Pid.B/2022/PN Mdn). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 141-153. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.454>
- Lahagu, P. ., Ndraha, A. B. ., & Halawa, O. . (2023). PENGARUH EFIKASI DIRI TERHADAP PERENCANAAN KARIR PEGAWAI DENGAN MOTIVASI KARIR SEBAGAI VARIABEL MEDIASI PADA KANTOR CAMAT MEDANG DERAS KABUPATEN BATU BARA. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 1-18. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.390>
- Muda, A. H. S. ., Lubis, M. Y. ., & Mustamam, M. (2023). ANALISIS YURIDIS PEMALSUAN DOKUMEN TANAH DI DELI SERDANG (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 1871/Pid.B/2022/PN. Lbp). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 19-33. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.391>
- Nst, V. F. H. . (2023). PENGARUH SISTEM INFORMASI MANAJEMEN DALAM MENINGKATKAN PELAYANAN TERHADAP TAMU HOTEL DI THE 7R RESTAURANT PADA ASEAN INTERNATIONAL HOTEL MEDAN. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(1), 34-56. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i1.309>
- Nst, V. F. H. (2023). PENGARUH E-WOM TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DENGAN DIMEDIASI CITRA MEREK DAN KEPERCAYAAN MEREK PADA INDOMARET CABANG MANDALA BY PASS. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(2), 350-372. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i2.389>



- Nurita, C., Nst, V. F. H. ., Novita, R. ., & Lubis, D. . (2022). SOSIALISASI PENCEGAHAN TINDAK ASUSILA ANAK DIBAWAH UMUR DI DESA BANDAR RAHMAT KECAMATAN TANJUNG TIRAM KABUPATEN BATUBARA. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 1(2), 42-46. <https://doi.org/10.47652/jhm.v1i2.306>
- Ammar, D. ., Danialsyah, D., Lubis, M. F. R. ., Purba, A. R. ., & Nst, V. F. H. (2023). PELAKSANAAN PEMBERIAN MARGA DALAM SISTEM PERKAWINAN ETNIK MANDAILING (Studi di Lembaga Adat Budaya Mandailing Medan ). *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 68-79. <https://doi.org/10.47652/jhm.v2i1.363>
- Ichsan, R. N. ., Tanjung, A. M. ., & Nst, V. F. H. (2023). PEMANFAATAN WEBSITE ONLINE SINGLE SUBMISSION (OSS) DALAM KEGIATAN USAHA MIKRO KECIL MENENGAH DIKOTA MEDAN BERBASIS MAQASHID SYARIAH. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(2), 57-72. <https://doi.org/10.47652/jhm.v2i2.444>