

**SENKETA PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENGENAI JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN
(KAJIAN PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2021/PN.SENGETI)**

Gitavanni Sekar Putri,¹ FX. Arsin Lukman²

^{1,2} Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pancasila

E-mail: gitavanni13@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan kebutuhan dasar yang penting bagi manusia dan utama dalam kehidupan agraris masyarakat Indonesia. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah diartikan sebagai permukaan bumi, sementara hak atas tanah memberikan kekuasaan kepada pemegangnya untuk menggunakan atau mengeksploitasi tanah tersebut. Hak-hak ini dapat dialihkan melalui penjualan, penukaran, hibah, atau warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Proses jual beli tanah diatur oleh hukum adat, yang mensyaratkan transaksi dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT berwenang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang sah secara hukum dan pendaftaran tanah dilakukan untuk memperkuat peralihan hak tersebut. Sengketa hukum timbul apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat dan ketentuan yang disepakati, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer. Rumusan masalah penelitian ini ialah bagaimanakah perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah dan bangunan sehingga menimbulkan sengketa dan bagaimanakah penyelesaian sengketa jual beli tanah dan bangunan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti. penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis sengketa jual beli tanah dan bangunan akibat perbuatan melawan hukum dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti. kasus ini menunjukkan bagaimana pihak penjual (S) yang mengalami kerugian akibat tindakan tidak sah dari pembeli (HA) yang melakukan peralihan hak tanpa sepengetahuannya serta melibatkan pihak lain yang dirugikan. Hasil penelitian menunjukkan dampak hukum dari perbuatan melawan dalam jual beli tanah dan bangunan berupa batalnya akta demi hukum.

Kata kunci: Jual Beli; Perbuatan Melawan Hukum; Sengketa Tanah

Abstract

Land is a fundamental necessity for human life and holds a vital role in Indonesia's agrarian society. According to Article 4, paragraph (1) of Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA), land is defined as the surface of the earth, while land rights grant the holder authority to use or exploit the land. These rights can be transferred through sale, exchange, gifts, or inheritance as stipulated in Article 20, paragraph (2) of the UUPA. The process of buying and selling land is governed by customary law, requiring transactions to be conducted transparently and in cash before a Land Deed Official (PPAT). The PPAT is authorized to issue a legally binding Sale and Purchase Deed (AJB), and land registration is performed to solidify the transfer of rights. Legal

disputes arise when there are violations of agreed-upon terms and conditions, as regulated under Article 1365 of the Civil Code (KUHPer). The research problem addressed includes identifying unlawful actions in land and building transactions that lead to disputes and analyzing dispute resolution mechanisms in Court Decision Number 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti. This study employs the theories of legal protection and legal certainty and utilizes a normative juridical method to analyze disputes arising from unlawful acts in land and building transactions, based on the aforementioned court decision. The case highlights the seller (S) suffering losses due to the buyer (HA) unlawfully transferring rights without the seller's consent, involving other parties who were also disadvantaged. The findings indicate that the legal consequences of unlawful acts in such transactions include the annulment of the deed by operation of law.

Keywords: *Land Dispute; Sale and Purchase; Unlawful Acts*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk yang besar. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, masyarakat memerlukan tanah sebagai tempat tinggal, dan peruntukan tanah sebagai Upaya untuk mendorong Pembangunan ekonomi dan sosial sebagai Perkembangan kebudayaan dan teknologi memerlukan tanah yang luas.¹ Namun ketidakseimbangan antara terbatasnya ketersediaan tanah dan besarnya kebutuhan tanah dapat menimbulkan permasalahan.

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi keberadaan manusia sebagai salah satu unsur utama kelangsungan hidup dan eksistensi manusia dan tujuannya adalah memanfaatkannya untuk mencapai kesejahteraan. Tanah didefinisikan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut sebagai UUPA, tanah menurut hukum diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak atas sebagian permukaan bumi yang dibatasi.² Hak atas tanah dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, melalui jual beli, penukaran, hibah, dan/atau warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Meningkatnya kebutuhan akan tanah disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk, sehingga secara alamiah manusia selalu berusaha untuk memperoleh tanah, termasuk melalui jual beli tanah. Namun terkadang, penguasaan dan perolehan terhadap tanah dapat menimbulkan permasalahan hukum dan bahkan konflik atau perselisihan dalam keluarga atau orang lain, atau bahkan dalam pemerintahan, mengenai penguasaan atau kepemilikan tanah.³

¹ Wantjik Saleh, *Hak anda atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 2017), hlm. 7.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 9.

³ Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* (Vol. 2, No. 5, 2014), <https://www.neliti.com/publications/152126/tinjauan-hukum-terhadap-jual-beli-tanah-tanpa-akta-ppat-wilayah-kecamatan-tinomb>, diakses pada tanggal 20 April 2024, pukul 12.00 WIB.

Apabila tanah diperoleh melalui jual beli, dapat dikatakan sah apabila dengan adanya perjanjian dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHP, ialah sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli berdasarkan Pasal 5 UUPA menunjukkan bahwa hukum pertanahan di Indonesia yang berlaku adalah hukum adat. Menurut hukum adat, penjualan tanah dapat dipindahtangankan karena penjualannya bersifat terang dan tunai. Terang maksudnya suatu perbuatan hukum, jual beli itu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut dengan PPAT. Tunai adalah perbuatan mengalihkan hak jual beli tanah pada saat pemegang haknya masih hidup, kecuali hibat wasiat.⁴ Akta tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan perbuatan hukum jual beli itu benar-benar telah terjadi.⁵

Akta Jual Beli yang telah ditandatangani dan dilaksanakan oleh PPAT akan menguatkan keberadaan perjanjian bagi para pihak secara hukum. Langkah ini menegaskan keberhasilan peralihan hak atas tanah dan pembayarannya. Selain itu dokumentasi tersebut menjadi bukti nyata bahwa pembeli telah resmi mengambil alih hak kepemilikan dengan menetapkan perjanjian hukum yang mengikat, proses ini menjamin kelancaran penyelesaian transaksi tanah. Perlu diketahui bahwa dalam transaksi pertanahan, permasalahan atau sengketa hukum dapat timbul apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat dan ketentuan yang telah disepakati. Sengketa yang dimaksud ialah perselisihan antara dua orang lebih, yang mana ada yang dirugikan atas penggunaan dan penguasaan hak atas tanah.⁶ Sengketa dapat pula ada karena perbuatan melawan hukum yang menurut Pasal 1365 KUHP ialah perbuatan yang membawa kerugian bagi orang lain.

Seperti pada kasus yang peneliti angkat ialah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti, yang melatarbelakangi kasus ini adalah pihak yang dirugikan sebagai pemilik (S) yang melakukan jual beli kepada (HA) sebagai pembeli. Ia dirugikan atas perbuatan dari pembeli, bermula pembayaran jual beli belum lunas, namun HA telah melakukan peralihan hak balik nama kepada atas nama isterinya sendiri tanpa sepengetahuan S dengan berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual dan Sertifikat Hak Milik, yang menurut keterangan S ia tidak merasa menandatangani. Lalu, HA melakukan perbuatan lainnya dengan mengagunkan AJB kepada pihak ketiga (Y), kemudian pihak ketiga (Y) menjual obyek tersebut kepada pihak keempat (W) yang tidak tahu menahu bahwa adanya sengketa dalam jual beli atas obyek tersebut sebelumnya dan objek tersebut masih dalam penguasaan pemilik (S). Dari Perbuatan HA tersebut, S telah dirugikan secara materil dan imateril.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 333.

⁵ *Ibid.*, hlm. 27.

⁶ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugujogja Pustakam 2005), hlm. 8.

Berdasarkan latar belakang masalah terkait masih adanya perbuatan ketidaksesuaian hukum pada jual beli tanah dan bangunan maka identifikasi masalah yang akan dikaji adalah mengenai untuk menganalisa bentuk perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah dan bangunan sehingga menimbulkan sengketa dan penyelesaian sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif karena mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam undang-undang.⁷ Pendekatan dalam penelitian ini dengan perundang-undangan dan studi kasus pada kasus putusan pengadilan negeri. Teknik penyajian data dengan analisis deskriptif kualitatif yang mendeskripsikan, menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan data. Analisis data menggunakan analisis data kualitatif yang dilakukan dengan mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola.

PEMBAHASAN

Posisi Kasus

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt. bermula pada Penggugat (S) memiliki sebidang tanah berikut bangunan 2 (dua) unit ruko yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.142/Niaso dengan Luas 182 M2 dengan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 229 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT RH (Turut Tergugat II), yang terletak di Desa Niaso, Kecamatan Maro, Kabupaten Muaro Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah utara berbatas dengan tanah Fuad; sebelah selatan berbatas dengan tanah Hamami; sebelah barat berbatas dengan tanah Sunani; dan sebelah timur berbatas dengan Jalan.

Penggugat (s) yang berniat untuk menjualnya dengan dibantu oleh AB (Perantara) untuk dipertemukan dengan Pembeli ialah HA (Tergugat 1), keduanya memiliki kesepakatan dengan harga jual Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), ketentuan pembayarannya ialah Uang Muka terlebih dahulu sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) lalu sisanya dibayarkan 2 (dua) bulan kemudian sebagai pelunasan. Berdasarkan kesepakatan di atas mereka bertemu pada tanggal 29 Desember 2017 di Kantor Notaris/PPAT Sul (Turut Tergugat I), lalu berlangsunglah transaksi tersebut dengan berupa uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari HA ke S, Penggugat Kemudian menyerahkan SHM kepada Notaris/PPAT Sul sebagai Jaminan atau dititipkan, Penggugat beserta istri baru mengetahui sekarang bahwa telah menandatangani Surat Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 29 Desember 2017. Setelah 2 (dua) bulan kemudian, yang merupakan waktu untuk pelunasan, namun HA tidak dapat dihubungi, handphonenya tidak aktif. Kemudian S mendatangi Kantor Notaris/PPAT Sul untuk menanyakan keberadaan SHM miliknya, ternyata diterangkan oleh beliau bahwa

⁷ Zaenuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 105.

SHM tersebut telah diserahkan kepada HA, S yang terbawa emosi lalu marah dan mendatangi Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk memblokir SHM tersebut.

Ternyata HA secara diam-diam tanpa sepengetahuan S, berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 10 telah melakukan Jual Beli kepada M (Istri HA) terhadap SHM Nomor 142/Niaso di hadapan Notaris/PPAT RH. Berdasarkan AJB Nomor 2/2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT RH melakukan Pendaftaran Peralihan Hak/Balik Nama dari Nama S menjadi Nama M di kantor BPN. Bahwa, setelah beralihnya hak tersebut, oleh HA SHM No. 142/Niaso diagunkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Y (Tergugat III), disertai dalam Akta Surat Kuasa Jual Nomor 40 tanggal 19 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT MZ (Turut tergugat III) tercantum apabila HA tidak dapat melunasi hutangnya sesuai waktu yang dijanjikan, maka Y berhak menjual tanah dan bangunan tersebut. Ternyata, setelah jangka waktu tertentu HA tidak dapat melunasi hutangnya kepada Y, maka SHM yang menjadi agunan dijual kepada W berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 40. Dibuatlah AJB Nomor 171 tanggal 15 September 2020 di hadapan Notaris/PPAT FA, namun Ketika ingin proses balik nama ke kantor BPN, ternyata tidak dapat diproses karena telah diblokir oleh S.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 10 (29 Desember 2017) memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW, tetapi pelaksanaan perjanjian melanggar Pasal 1338 BW tentang itikad baik. HA terbukti melakukan penggelapan menurut Putusan PN Jambi No. 598/Pid.B/2020/PN.Jmb. Selain itu, jual beli antara HA dan istrinya (M) dianggap melanggar larangan *selbsteintritt* dan aturan dalam UU Perkawinan.

Sebagai akibatnya, Akta Surat Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli terkait (No. 2/2018, No. 40, No. 171) dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Y dan WA, sebagai pihak lanjutan dalam transaksi, dianggap memiliki itikad buruk. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa tindakan tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW, karena melanggar kewajiban hukum, hak subjektif, atau asas kepatutan, meskipun tidak harus memenuhi seluruh kriteria secara kumulatif.⁸

Selanjutnya Pengadilan mengabulkan gugatan S untuk sebagian dan menyatakan bahwa Para Tergugat (HA, M, Y, dan WA) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hak atas sebidang tanah beserta bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.142/Niaso dinyatakan sah sebagai milik S. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 10/2017 dan Akta Jual Beli Nomor 2/2018, yang terkait dengan SHM tersebut, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Selain itu, peralihan hak atau balik nama SHM No.142/Niaso dari Penggugat kepada Tergugat II juga dinyatakan tidak sah, dan Turut Tergugat V diperintahkan untuk membalik nama SHM tersebut ke atas nama Penggugat. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 40/2018 dan Akta Jual Beli Nomor 171/2020 juga dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Tergugat III beserta

⁸ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 52.

pihak lain yang tidak berhak diperintahkan untuk mengembalikan SHM No.142/Niaso kepada Penggugat. Para turut tergugat (I-V) diwajibkan tunduk dan patuh pada putusan tersebut, sementara Tergugat I-IV dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000 per hari secara tanggung renteng apabila lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Adapun gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ditolak oleh pengadilan.

Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Sehingga Menimbulkan Sengketa

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini membahas permasalahan utama yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah dan bangunan berupa ruko. Sengketa tersebut bermula dari tindakan pelanggaran kesepakatan oleh pihak pembeli, yang tidak melunasi sisa pembayaran kepada penjual meskipun penjual masih secara sah memegang hak atas tanah dan bangunan tersebut. Pembeli, dalam tindakan yang tidak mencerminkan itikad baik, secara sepihak melakukan balik nama hak atas tanah dan bangunan kepada istrinya tanpa sepengetahuan maupun persetujuan dari penjual.

Tidak berhenti di situ, pembeli mengagunkan objek sengketa kepada pihak ketiga menggunakan Akta Jual Beli yang dibuatnya. Namun, pembeli gagal memenuhi kewajibannya kepada pihak ketiga, sehingga tanah dan bangunan tersebut dijual oleh pihak ketiga kepada pihak keempat. Rangkaian tindakan ini menunjukkan adanya upaya manipulasi oleh pembeli, yang bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri tanpa menghormati hak-hak pihak lain yang terlibat, termasuk penjual sebagai pemilik sah.

Tindakan pembeli, yang dalam hal ini bertindak sebagai tergugat, dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena dilakukan tanpa itikad baik dan telah mengakibatkan kerugian bagi beberapa pihak. Perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum, mengakibatkan kerugian pada orang lain, dan memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk meminta ganti rugi. Dalam konteks ini, kerugian yang dialami tidak hanya bersifat materiil tetapi juga immateriil, yang memengaruhi posisi hukum, keamanan finansial, dan kepercayaan antar pihak dalam transaksi tersebut.

Akibat dari tindakan tergugat, penjual sebagai pemilik sah mengalami kerugian yang signifikan karena haknya atas tanah dan bangunan diabaikan. Lebih jauh lagi, pihak ketiga dan keempat, yang tidak sepenuhnya memahami latar belakang sengketa ini, juga terkena dampak buruk secara ekonomi dan hukum. Sengketa ini mencerminkan kegagalan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, kejujuran, dan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah, yang seharusnya menjadi dasar utama dalam setiap perjanjian atau hubungan hukum.

Permasalahan ini menegaskan pentingnya mematuhi prinsip-prinsip dasar dalam transaksi hukum, khususnya yang melibatkan hak atas tanah. Prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam transaksi memahami

dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing. Prinsip kejujuran menuntut semua pihak untuk bertindak transparan dan tidak menyembunyikan informasi penting yang dapat memengaruhi kesepakatan. Sedangkan prinsip itikad baik menjadi landasan dalam setiap interaksi hukum untuk mencegah terjadinya sengketa yang merugikan pihak lain.

Dengan memperhatikan berbagai aspek di atas, penelitian ini menggarisbawahi perlunya penegakan hukum yang tegas terhadap pihak-pihak yang melanggar perjanjian dan melakukan perbuatan melawan hukum. Penegakan hukum tidak hanya penting untuk memberikan keadilan kepada pihak yang dirugikan, tetapi juga untuk menjaga integritas sistem hukum dan mencegah kasus serupa di masa mendatang.⁹ Perbuatan hukum menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perbuatan memiliki unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰ ada suatu perbuatan; perbuatan tersebut melawan hukum; adanya kesalahan dari pihak pelaku; adanya kerugian bagi korban; dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Berdasarkan penjelasan di atas, pembeli (HA) telah terbukti memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan yang dilakukannya merupakan bentuk pelanggaran hukum. Perbuatan melawan hukum tersebut bermula dari penyalahgunaan Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat antara penjual (S) dengan pembeli (HA). Dalam hal ini, HA melakukan tindakan jual beli terhadap objek sengketa dengan istrinya sendiri (M) untuk kepentingan proses peralihan hak dan balik nama ke atas nama istrinya, M.

Tindakan tersebut jelas melanggar prinsip larangan pemberian kuasa yang dikenal sebagai *selbsteintritt*, yaitu larangan bagi penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa yang berujung pada keuntungan pribadi. Surat kuasa yang diberikan oleh S kepada HA secara eksplisit hanya berlaku untuk kepentingan transaksi antara S dengan HA, bukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, termasuk kepada M.

Lebih lanjut, tindakan jual beli antara HA dan M juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa pasangan suami istri tidak dapat melakukan perjanjian jual beli terhadap harta bersama. Dalam hal ini, tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tergolong sebagai harta bersama, sehingga transaksi antara HA dan M tidak sah menurut hukum. Dengan demikian, perbuatan HA tidak hanya melanggar ketentuan hukum perdata terkait kuasa, tetapi juga melanggar asas-asas keadilan dalam perlindungan hak atas tanah.

Kemudian, dengan tidak adanya itikad baik, S melakukan tindakan yang merugikan dirinya sendiri dan pihak lainnya dengan mengagunkan Akta Jual Beli (AJB) kepada pihak ketiga (Y) senilai Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Dalam kesepakatan tersebut, ditentukan bahwa apabila S gagal melunasi pembayaran dalam batas waktu yang

⁹ Rachmat Setyawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggat Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 7.

¹⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2005), hlm. 6.

disepakati, maka objek tersebut akan dijual oleh pihak Y. Seiring berjalannya waktu, HA gagal memenuhi kewajiban pembayaran, sehingga pihak Y memutuskan untuk menjual objek tersebut kepada pihak keempat (WA).

Penting untuk dicatat bahwa baik Y maupun WA tidak mengetahui adanya sengketa antara HA dan S, dan keduanya meyakini transaksi tersebut sah tanpa adanya informasi mengenai masalah yang melibatkan hak atas objek tersebut. Y dan WA melakukan transaksi ini dengan itikad baik, namun mereka tidak memperoleh informasi yang cukup mengenai status hukum objek tersebut. Akibatnya, mereka juga turut menanggung kerugian, baik secara material maupun non-material.

Kerugian material yang mereka alami antara lain karena objek tidak dapat disewakan dan tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, serta biaya pengurusan yang terpaksa mereka tanggung untuk menyelesaikan permasalahan administratif dan hukum terkait. Selain itu, mereka juga harus menanggung biaya jasa hukum yang timbul akibat upaya hukum yang harus dilakukan untuk menangani perkara ini. Semua kerugian ini tentu merupakan akibat dari kurangnya kehati-hatian dalam melakukan transaksi dan tidak adanya pemberitahuan yang jelas mengenai status hukum objek tersebut.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah “perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang dapat diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”¹¹ Dalam konteks putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Snt, sengketa yang terjadi melibatkan objek jual beli antara Penjual (S) dan Pembeli (HA). Sengketa ini dipicu oleh tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh HA serta pihak-pihak lain yang turut menjadi tergugat. HA dianggap tidak menunjukkan itikad baik terhadap S, sehingga S dirugikan baik secara materiil maupun non-materiil.

Kerugian yang dialami S meliputi hak atas penggunaan dan penguasaan tanah dan bangunan yang tidak berada pada keadaan sebagaimana mestinya, serta hilangnya manfaat ekonomis yang seharusnya ia peroleh dari hasil penjualan objek tersebut. S menghadapi situasi di mana pembayaran yang menjadi haknya tidak diterima secara penuh, sementara hak atas tanah dan bangunannya telah beralih ke pihak lain. Hal ini menegaskan perlunya penghormatan terhadap hak-hak individu dalam transaksi tanah dan bangunan, termasuk adanya itikad baik dari semua pihak yang terlibat. Dalam kasus ini, tidak hanya hak ekonomi S yang terabaikan, tetapi juga haknya untuk menikmati kepastian hukum atas kepemilikan dan transaksi yang dilakukannya.

Berdasarkan uraian di atas, terkait dengan peralihan hak atau balik nama, tindakan HA yang mengalihkan hak atas tanah kepada istrinya (M) tanpa sepengetahuan dan persetujuan S, serta tanpa pelunasan pembayaran, dapat dinilai tidak sah secara hukum. Peralihan ini bertentangan dengan prinsip *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, yang berarti "tidak seorang pun dapat menyerahkan hak melebihi apa yang ia miliki." Dalam kasus ini, S masih memiliki hak penuh atas tanah dan bangunan sebagai

¹¹ *Ibid.*

pemilik sah karena kewajibannya sebagai penjual, yaitu menerima pembayaran penuh, belum terpenuhi.

Asas tersebut dirancang untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Jika terjadi pengalihan hak oleh pihak yang tidak berhak, maka pemilik hak atas tanah yang sah tetap memiliki hak hukum untuk menuntut kembali kepemilikannya, meskipun tanah tersebut telah didaftarkan atas nama pihak lain. Hal ini juga menegaskan bahwa pendaftaran atas nama orang lain yang dilakukan secara tidak sah tidak memiliki kekuatan bukti yang cukup di mata hukum. Dengan demikian, S sebagai pemegang hak sah atas tanah dapat mengajukan tuntutan untuk mendapatkan kembali haknya, meskipun sertifikat hak atas tanah telah beralih ke nama M.

Langkah ini juga menegaskan pentingnya itikad baik dalam setiap transaksi jual beli tanah, terutama untuk menjamin keadilan bagi pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum bagi pemegang hak yang sah tidak hanya bertujuan menjaga kepastian hukum, tetapi juga memberikan rasa keadilan agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum oleh pihak lain. Dalam konteks ini, S berhak mendapatkan restitusi atas hak-haknya yang dilanggar, baik berupa pengembalian kepemilikan tanah maupun kompensasi atas kerugian yang dialami.

Mengenai hak milik, Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdata." Dalam hal ini, seharusnya hak milik atas tanah yang dijual belum beralih kepada pembeli (HA), karena Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut masih dititipkan kepada Notaris/PPAT Sul. Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, apabila HA belum melunasi pembayaran secara penuh kepada S, maka PPAT Sul tidak seharusnya menyerahkan SHM kepada HA tanpa persetujuan atau sepengetahuan dari S selaku penjual.

Proses peralihan hak ini, yang seharusnya tunduk pada kesepakatan dan syarat hukum yang jelas, telah dilanggar oleh HA yang bertindak sepihak. Dalam hal ini, HA telah melanggar prosedur yang ditetapkan, dan dengan demikian, peralihan hak atas tanah tersebut menjadi tidak sah. Ini merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang berpotensi merugikan pihak penjual (S), yang pada dasarnya masih memiliki hak atas objek tersebut. Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh HA adalah ancaman terhadap kepentingan S sebagai pemegang hak yang sah. Sebab, peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan atau pemenuhan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh HA, menimbulkan sengketa kepemilikan yang merugikan pihak S. Hal ini menunjukkan pentingnya perlindungan terhadap hak milik yang sah, dan keharusan untuk mematuhi prosedur hukum yang berlaku guna mencegah terjadinya sengketa atau peralihan hak yang tidak sah.

Secara konsepsional, perlindungan hukum terhadap hak-hak individu dan masyarakat merupakan salah satu hak asasi yang fundamental, yang tidak hanya bertujuan

untuk melindungi kepentingan pribadi, tetapi juga untuk menciptakan kedamaian dan keadilan sosial di dalam masyarakat. Perlindungan hukum ini dapat dibedakan menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum secara preventif dan secara represif.¹² Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau kerugian hukum sebelum terjadi, melalui mekanisme pencegahan yang dapat mencakup edukasi hukum, sosialisasi aturan, serta pengawasan yang ketat terhadap potensi pelanggaran. Sementara itu, perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk menanggulangi dan memberikan sanksi kepada mereka yang telah melakukan pelanggaran hukum, untuk memastikan bahwa hak-hak yang dilanggar dapat dikembalikan atau diberikan ganti rugi yang sesuai.

Menurut pendapat Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, fungsi hukum dalam memberikan perlindungan tidak hanya terbatas pada memberikan keamanan dan keadilan, tetapi juga berfokus pada penilaian manusia yang bertujuan untuk menciptakan kondisi yang dapat melindungi dan memajukan martabat manusia. Hukum, menurut keduanya, tumbuh dan berkembang sebagai produk dari penilaian manusia itu sendiri, yang didasarkan pada kebutuhan untuk menciptakan tatanan sosial yang harmonis dan bermartabat. Oleh karena itu, hukum harus mampu memberi ruang bagi manusia untuk menjalani kehidupan yang layak dan sesuai dengan martabat kemanusiaan, dengan memastikan bahwa hak-hak dasar setiap individu dihormati dan terlindungi. Perlindungan hukum, dalam konteks ini, menjadi alat yang krusial untuk mewujudkan masyarakat yang adil, sejahtera, dan ber peradaban.¹³

Berdasarkan kasus ini, S selayaknya memperoleh perlindungan hukum atas Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dititipkan kepada Notaris/PPAT Sul, sehingga hak-haknya sebagai pemilik tanah dapat terlindungi dengan baik. Namun, Notaris/PPAT dianggap lalai karena tidak memperhatikan bahwa S masih merupakan pemegang hak atas tanah tersebut dan mengabaikan potensi dampak negatif di masa mendatang. Ketidakadanya itikad baik terlihat dari isi Akta Jual Beli (AJB) yang menyatakan bahwa "pihak pertama telah menerima sepenuhnya uang dari pihak kedua..."¹⁴, meskipun pada kenyataannya penjual (S) belum menerima pelunasan.

Seyogianya, peralihan hak melalui AJB tidak dapat dibuat sebelum pembayaran lunas dilakukan. Para pihak diharapkan menunjukkan itikad baik untuk menghindari terjadinya sengketa. Penitipan SHM kepada PPAT bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tindakan

¹² Arba, "The Legal Protection of Community Rights in Area Spatial Planning of Mataram City Base on the Local Regulation Number 12 Year 2011," *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* (Vol. 2, No. 1, 2014): 39.

¹³ Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994), hlm. 64.

¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti.

melawan hukum dalam kasus ini juga bertentangan dengan nilai-nilai Pancasila, khususnya Sila ke-2, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab. Melakukan perbuatan melawan hukum mencerminkan kurangnya keadilan dan sikap tidak beradab dalam tindakan seseorang.

Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti

Terkait dengan sengketa dalam jual beli yang tercermin dalam kasus ini, penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur pengadilan (litigasi), sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti. Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan yang diajukan oleh Penggugat (S), dengan menyatakan bahwa Tergugat (HA) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan ini didasarkan pada temuan bahwa HA melakukan peralihan hak atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan izin dari S, yang bertentangan dengan hukum serta mengakibatkan kerugian bagi S sebagai pemilik sah dari objek tersebut.

Merujuk pada putusan tersebut, tindakan HA dinilai sebagai pelanggaran yang jelas terhadap prinsip hukum, sehingga hak S untuk mendapatkan kembali objek yang telah dialihkan secara tidak sah harus dipulihkan. Dalam amar putusannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat diterima untuk sebagian, artinya tidak semua permohonan S dikabulkan, tetapi poin-poin utama mengenai ketidakabsahan peralihan hak diakui oleh pengadilan. Dokumen-dokumen yang terkait dengan peralihan hak, seperti Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 10 dan Akta Jual Beli Nomor 2/2018, dinyatakan tidak sah karena terbukti tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, pengadilan juga menemukan bahwa peralihan hak dari S kepada pihak lain, yakni M, melalui proses jual beli dan peralihan sertifikat tidak sah. Sebagai tindak lanjut, Majelis Hakim memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Jambi untuk membatalkan peralihan hak tersebut dan mengembalikan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 142/Niaso dari nama M kepada nama S. Dokumen-dokumen lain yang digunakan dalam proses tersebut, termasuk Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 40 dan Akta Jual Beli Nomor 171, juga dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Putusan ini lebih lanjut menetapkan tanggung jawab pihak lain yang terlibat, seperti Y, untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Niaso kepada S. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa hak atas tanah dan bangunan yang disengketakan kembali kepada pemilik yang sah. Putusan tersebut menunjukkan peran pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum atas hak milik individu, sekaligus menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap prinsip keadilan dalam transaksi hukum, khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah dan bangunan.

Melalui putusan ini, pengadilan tidak hanya memberikan penyelesaian konkret bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam setiap transaksi hukum yang melibatkan peralihan hak, baik di tingkat administratif maupun

substantif. Hal ini menjadi preseden penting bagi perlindungan hukum terhadap hak-hak individu, khususnya dalam sengketa pertanahan, dan mencerminkan komitmen pengadilan dalam menegakkan supremasi hukum.

Akibat hukum dari tindakan pembeli yang melakukan perbuatan melawan hukum tanpa itikad baik dalam transaksi jual beli adalah bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini juga berlaku terhadap Akta Otentik yang digunakan dalam transaksi tersebut, yang juga dinyatakan batal demi hukum. Tindakan pembeli yang tidak sah ini berakibat pada pembatalan transaksi yang telah terjadi dan menyebabkan status hukum atas tanah kembali kepada pemilik yang sah. Putusan Majelis Hakim dalam kasus ini telah tepat, karena keputusan tersebut berhasil mengembalikan hak milik atas tanah kepada pemilik yang sah, dalam hal ini adalah S, yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pembeli.

Penyelesaian sengketa ini juga merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pihak penjual (S) sebagai pemilik sah tanah. Perlindungan hukum ini memberikan kepastian hukum yang diperlukan dalam setiap transaksi, khususnya transaksi yang melibatkan hak atas tanah. Melalui keputusan ini, pengadilan telah memberikan rasa keadilan kepada pihak yang dirugikan dan memastikan bahwa hak-hak atas tanah tidak dapat disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Langkah-langkah yang diambil oleh S dalam menghadapi sengketa ini sudah tepat dan sejalan dengan prinsip hukum yang berlaku, di antaranya adalah:

1. Mengumpulkan bukti, S telah memberikan bukti yang menunjukkan bahwa SHM tersebut adalah sah masih menjadi miliknya.
2. Mengajukan Gugatan Perdata, mengajukan gugatan untuk mengembalikan status hukum SHM kembali kepadanya.
3. Menghadiri Persidangan, pemilik tanah telah menghadiri persidangan dengan baik termasuk menghadirkan saksi dan bukti-bukti yang relevan.
4. Putusan Pengadilan, pengadilan telah memutuskan bahwa pembalikan nama SHM dilakukan dengan secara tidak sah, maka pengadilan memerintahkan pembatalan pembalikan nama tersebut dan mengembalikan SHM ke nama pemilik asli (S).
5. Pelaksanaan Putusan Pengadilan, setelah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, S dapat mengajukan permohonan pelaksanaan putusan ke Kantor Pertanahan untuk mengubah kembali nama pada SHM sesuai putusan pengadilan.

Dengan langkah-langkah ini, S telah melakukan upaya yang sah dan sesuai dengan prosedur hukum untuk memulihkan hak miliknya atas tanah yang disengketakan. Keputusan pengadilan memberikan kepastian hukum yang diperlukan untuk menegakkan keadilan bagi pihak yang dirugikan dan mencegah terjadinya penyalahgunaan hak dalam transaksi jual beli tanah. Pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dibalik

nama akibat perbuatan melawan hukum memiliki landasan hukum yang jelas, yang terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - a) Pasal 1320 KUHPerdata: Pasal ini mengatur syarat sahnya perjanjian, salah satunya adalah adanya kesepakatan para pihak. Dalam kasus ini, Tergugat (HA) tidak menjalankan kesepakatan dengan Penggugat (S) terkait pelunasan transaksi jual beli, yang menjadi elemen penting dalam syarat sahnya perjanjian. Ketidaksesuaian ini mengindikasikan adanya pelanggaran terhadap prinsip dasar perjanjian yang sah.
 - b) Pasal 1365 KUHPerdata: Pasal ini mengatur tentang perbuatan melawan hukum (PMH), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain wajib diganti kerugiannya. Dalam perkara ini, HA sebagai pembeli telah melakukan tindakan yang merugikan S sebagai pemilik sah, serta merugikan pihak ketiga dan keempat yang tidak mengetahui adanya perbuatan melawan hukum tersebut.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 32 ayat (2): Pasal ini menyatakan bahwa hak atas tanah yang telah didaftarkan dapat dibatalkan apabila ditemukan adanya unsur cacat hukum. Dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti, peralihan hak atas tanah dinyatakan batal karena dilakukan berdasarkan perbuatan melawan hukum oleh HA. Putusan ini menegaskan bahwa peralihan yang tidak sah dapat dibatalkan demi memulihkan hak pemilik yang dirugikan.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 34: Peraturan ini mengatur bahwa kesalahan atau kekeliruan dalam penerbitan sertifikat tanah, baik yang disengaja maupun tidak, dapat menjadi dasar untuk membatalkan atau memperbaiki sertifikat tersebut. Dalam kasus ini, proses penerbitan dan peralihan sertifikat yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum menjadi landasan hukum untuk membatalkan balik nama SHM tersebut.

Dengan merujuk pada dasar-dasar hukum di atas tersebut, bahwa dapat dilakukan pengembalian SHM ke nama pemilik asli apabila ada hal yang bertentangan dengan hukum dan adanya ketidaksesuaian hukum

SIMPULAN

Perbuatan melawan hukum dalam kasus jual beli tanah dan bangunan dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Sengeti bermula Ketika pembeli (HA) tidak melunasi pembayaran kepada penjual (S) dan secara tidak sah mengalihkan hak atas tanah kepada istrinya tanpa sepengetahuan penjual. Tindakan ini diperburuk dengan mengagunkan

Akta Jual Beli (AJB) kepada pihak ketiga namun ia gagal bayar pinjaman tersebut, mengakibatkan pihak ketiga menjual kembali objek tersebut. Perbuatan tersebut memenuhi unsur unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dalam kasus ini, HA tidak memiliki itikad baik, menyebabkan kerugian bagi penjual (S) serta beberapa pihak lainnya telah dirugikan secara materil dan imateril. Penyelesaian sengketa dalam kasus ini dilakukan melalui pengadilan (Litigasi). Majelis Hakim memutuskan bahwa HA telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan bukti dan keterangan saksi, maka gugatan Penggugat (Pembeli) dikabulkan. Sehingga peralihan hak yang dilakukan HA melawan hukum, hakim memutuskan Akta Surat Kuasa Menjual, Akta Jual Beli, dan Peralihan Hak tidak sah serta Batal Demi Hukum. Keputusan ini memberikan perlindungan hukum bagi S sebagai pemilik sah objek dan memastikan perbuatan melawan hukum HA dibatalkan..

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Ali, Zaenudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksaaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Rasjidi, Lili, dan B. Arief Sidharta. *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994.
- Saleh, Wantjik. *Hak anda atas Tanah*. Jakarta: Ghalia, 2017.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Sarjita. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.
- Setyawan, Rachmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Alumni, 1982.

Jurnal

- Arba. "The Legal Protection of Community Rights in Area Spatial Planning of Mataram City Base on the Local Regulation Number 12 Year 2011." *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)* (Vol. 2, No. 1, 2014).
- Novita, Cici Fajar. "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* (Vol. 2, No. 5,

2014), <https://www.neliti.com/publications/152126/tinjauan-hukum-terhadap-jual-beli-tanah-tanpa-akta-ppat-wilayah-kecamatan-tinomb>, diakses pada tanggal 20 April 2024, pukul 12.00 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

-----*. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan*.

* * *