

**ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM (TORTIUS ACT) DALAM
SENKETA APARTEMEN MANGGA DUA COURT (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 364 PK/Pdt/2016)**

Meisya Maharani*, Achmad Busro, Ery Agus Priyono
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail :meisyamhrni09@gmail.com

Abstrak

Rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun saat ini banyak dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah. Rumah susun/apartemen yang berstatus hak guna bangunan diatas hak pengelolaan kerap menimbulkan sengketa antara pemerintah sebagai pemilik tanah, pengembang, dan pembeli. Dikarenakan dalam proses jual beli pengembang tidak transparan memberikan informasi yang sebenarnya mengenai status penguasaan tanah kepada pembeli, hal ini akan menimbulkan kerugian kepada pembeli. Penelitian ini membahas terkait pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kepemilikan apartemen antara pengembang dengan konsumen dengan studi kasus pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum oleh pengembang dalam kasus apartemen mangga dua court. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi yang digunakan adalah deskriptif analitis dan metode analisa yang digunakan adalah kualitatif.

Kata kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Perbuatan Melawan Hukum.

Abstract

Flats can be built on land with management rights as regulated in Article 17 of Law Number 20 the Year 2011 concerning Flats. Currently, most of the apartments are built on the land of the Regional Government Management Rights. Flats/apartments with the status of building use rights above management rights often lead to disputes between the government as landowners, developers, and buyers. Because in the buying and selling process, the developer is not transparent in providing proper information about the status of land ownership to the buyer, this will cause losses to the buyer. This study discusses about the implementation of the agreement for the sale and purchase of apartment ownership between the developer and the consumer with a case study of the fulfillment of elements of illegal acts by the developer in the case of the two-court mango apartment. This study uses a normative juridical approach with the descriptive analytical approach, and the analytical method used is qualitative.

Keywords : Sale and Purchase Binding Agreement; Tortious Act

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan tanah khususnya untuk perumahan pada saat ini semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, namun demikian ketersediaan tanah semakin terbatas, oleh karena itu untuk mensiasatinya pemerintah menggulirkan kebijakan pemenuhan

kebutuhan masyarakat akan perumahan tidak lagi bersifat horizontal yang memerlukan area tanah yang luas seperti perumahan biasa pada umumnya, akan tetapi lebih bersifat vertical yang tidak memerlukan lahan yang luas dengan membangun ke atas melalui

pembangunan rumah susun atau apartemen.¹

Berbagai regulasi di bidang rumah susun yang telah diundangkan oleh pemerintah seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang diharapkan bisa mendorong percepatan pembangunan rumah susun sederhana (rusunawa) dan rumah susun sederhana milik (rusunami). Pemerintah telah memberi kemudahan bagi pengembang dalam membangun proyek rumah susun agar bisa membantu masyarakat untuk lebih mudah memperoleh unit rumah susun. Kemudahan yang diberikan kepada pengembang selain berkaitan dengan pajak juga pemerintah memberikan kemudahan dan keleluasan dalam penggunaan tanah yang dikuasai oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan rumah susun.

Salah satu informasi yang diberikan oleh penjual (*developer*) saat melakukan pemasaran rumah susun ialah tentang kepemilikan status hak atas tanah gedung apartemen kepada pembeli. Hal ini terdapat di dalam undang-undang yang mengisyaratkan perlindungan hukum terkait dengan status kepemilikan yang harus sudah bebas dari permasalahan dan tuntutan dikemudian hari, yakni Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun.

Namun dalam praktik pelaksanaannya, tak jarang pengembang (*developer*) kerap kali

tidak memberitahukan informasi mengenai status tanah tempat dibangunnya apartemen kepada pembeli. Selain itu pada pengaturan jual-beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Padahal sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA.

Pengembang yang dalam melakukan praktik jual beli apartemen tidak secara terang-terangan memberikan informasi mengenai status tanah apartemen kepada pembeli, tentunya dikemudian hari akan menimbulkan kerugian bagi para pembeli. Perbuatan tersebut melanggar pasal 42 Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan asas terang dan tunai pada Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hal demikian dapat dikatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh *developer* dalam melaksanakan praktik jual beli apartemen.

Salah satu kasus yang mengindikasikan adanya tindakan perbuatan melawan hukum adalah pada kasus yang terjadi mengenai status kepemilikan satuan rumah susun terdapat pada Apartemen Mangga Dua Court (MDC) yang berada di Jalan Mangga Dua Selatan, Jakarta pusat, dimana *developer* salah memberikan informasi kepada calon pembeli mengenai status kepemilikan apartemen yang ternyata dibangun diatas tanah HGB atas HPL

¹ Yusuf Saepul Zamil "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen atau Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Pengelolaan", Arena Hukum, Volume 10, Nomor 3, Desember 2017, hal. 443.

yang menyebabkan kerugian terhadap pembelinya tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Tortius Act) dalam Sengketa Apartemen Mangga Dua Court (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016)".

B. Kerangka Teori

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sesuai ketentuan dalam Pasal 1233 ayat (1) yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena suatu perjanjian, maupun karena undang-undang". Hubungan hukum yang terdiri dalam perjanjian adalah suatu hubungan yang tidak timbul dengan sendirinya melainkan karena adanya tindakan hukum antara pihak-pihak yang menimbulkan hubungan hukum tersebut.²

Apartemen atau dikenal sebagai Rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011. Rumah susun didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan yang

masing-masing dapat dimiliki serta digunakan secara terpisah untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda Bersama, dan tanah bersama.³

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah "*onrechmatige daad*" atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah "*tort*", kata tort berarti "salah" (*wrong*).⁴ Salah atau tort adalah kesalahan sipil yang dapat diperbaiki dengan penggantian ganti rugi.⁵ Kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.⁶ Perbuatan melawan hukum di Indonesia diatur dalam KUHPperdata, yaitu Pasal 1365 hingga Pasal 1380. Pengertian perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

C. Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

³ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Depok: Kencana Prenadamedia, 2017), hlm. 215

⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 2.

⁵ Reni Maralis dan Aris Triyono, *Manajemen Resiko*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hlm. 32.

⁶ Fatmah Paparang, *Pembelaan Terhadap Tuduhan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Menurut KUHPperdata*, (Manado: Jurnal Ilmu Hukum, 2016), hlm. 33.

² Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, cet. 20, PT. Intermasa, Jakarta. hlm. 1.

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kepemilikan Apartemen antara Pengembang dengan Pembeli?
2. Apakah dalam Kasus Apartemen Mangga Dua Court Pengembang melakukan Perbuatan Melawan Hukum?

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis normative yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁷ Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Metode pendekatan tersebut digunakan secara deduktif dimulai dari analisa pasal-pasal dalam perundang-undangan yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan di atas.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis yaitu metode penelitian yang digunakan bertujuan untuk menggambarkan suatu permasalahan di daerah tertentu atau pada saat tertentu. Peneliti berusaha mengungkapkan fakta selengkap-lengkapinya dan apa adanya.⁸ Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara sistematis dan akurat fakta dan karakteristik mengenai populasi atau mengenai bidang tertentu.

⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hal. 295.

⁸ Suteki dan Galang Sutami Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, (Depok: Rajawali Press, 2018), hal. 133.

C. Sumber Data

Penelitian ini dilakukan dengan dua acara pengambilan data, yaitu data primer dan data sekunder.⁹ Bahan Hukum Primer (*primary legal materials*) terdiri dari norma dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi maupun traktat yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah. Bahan Hukum Sekunder (*secondary legal material*) terdiri dari buku-buku, hasil karya ilmiah para sarjan, hasil-hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum, artikel, dan pendapat para ahli hukum. Sedangkan bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum, kamus umum, jurnal ilmiah, majalah, ensiklopedia hukum, internet.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang didasarkan pada sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan yang merupakan serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian.¹⁰

E. Metode Analisis Data

Penulisan penelitian hukum ini menggunakan metode analisis kualitatif. Penulisan hukum ini penulis kembangkan dengan bertitik tumpu pada peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif dan menganalisa data yang ada mengenai permasalahan yang sedang penulis pelajari dengan menitikberatkan pada

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 116

¹⁰ Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia,2008), halaman 3.

informasi dari fenomena yang terjadi.¹¹ Analisis kualitatif menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar atau pandangan peneliti sendiri.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Dan Konsumen

1. Materi Muatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditinjau dari Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian obligatoir atau beralihnya kepemilikan kebendaan karena penyerahan yang termasuk ke dalam perjanjian, sedangkan perjanjian tunduk kepada KUHPerdata. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah salah satu bentuk dari perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausul di dalamnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak lainnya pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.

Bahwa karena perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam lingkup hukum perjanjian maka berdasarkan syarat sah nya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;^[SEP] 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;^[SEP] 3) Suatu hal tertentu;^[SEP] 4) Suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya merupakan syarat sah perjanjian yang pertama yaitu kata sepakat di dalam perjanjian, Menurut Riduan Syahrani dalam bukunya berjudul “Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata” berpendapat bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau telah ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.¹²

Syarat kedua yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum. Masalah kecakapan untuk bertindak berkaitan dengan masalah kedewasaan dari orang perorangan yang melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum, maka masalah kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang perorangan tersebut yang bertindak atau berbuat dalam hukum.¹³ Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Syarat ketiga yaitu suatu hal tertentu. Definisi dari suatu hal tertentu berdasarkan KUH Perdata Pasal 1332 adalah hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2004), hal. 13.

¹² Riduan Syahrani, Seluk-Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata, Bandung, PT. Alumni, 2004, hlm.205-206

¹³ *Ibid* hlm 126

menjadi “pokok perjanjian”.¹⁴ J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.¹⁵ Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu yang berarti kontrak perjanjian ini telah memenuhi syarat ketiga di mana kontrak ini berjudul Perjanjian Pengikatan Jual Beli Mangga Dua Court Condomonium yang berarti telah jelas objek dalam pokok perjanjian nya berupa Jual Beli Condomonium (Unit Hunian), kemudian maksud dari suatu hal tertentu yang berarti obyek perjanjian harus jelas, dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya.¹⁶

Dapat ditelaah pada PPJB apartemen mangga dua court untuk materi muatan yang tercantum pada setiap klausul perjanjian secara garis besar semua telah sesuai mulai dari identitas para pihak yang tertulis pada awal perjanjian, uraian objek perjanjian telah diterangkan pada Pasal 1 mengenai pokok perjanjian, poin ketiga yaitu harga dan tata cara pembayaran tertulis di Pasal 2 tentang nilai pengikatan dan Pasal 3 tentang cara pembayaran.

Syarat keempat yaitu suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal ialah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, atau bukan sebab yang terlarang¹⁷ Pada dasarnya hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam benak ataupun hati seseorang. Hukum hanya

memperhatikan apa yang tertulis, yang pada pokoknya harus dituruti oleh pihak dalam perjanjian. Oleh karena itu, KUH Perdata Pasal 1336 menyatakan lebih lanjut¹⁸ “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah.”

Dapat dilihat pada PPJB tidak ditemukan sebab yang terlarang dalam klausula, yang menuliskan unsur bersifat palsu, atau terlarang, sehingga dapat disimpulkan telah sesuai dengan syarat sebab yang halal, namun jika ditinjau pelaksanaannya dapat dilihat berdasarkan Putusan Nomor 364 PK/Pdt/2016, pada keterangan penggugat yang merupakan salah satu penghuni apartemen mengatakan bahwa pihak pengembang tidak secara transparan menyebutkan kepemilikan tanah tersebut adalah HGB di atas HPL, tetapi pada saat jual beli yang diperlihatkan kepada pembeli adalah HGB Murni. Apabila dilihat dari PPJB di atas memang benar tidak ada klausula yang menunjukkan perihal status penguasaan tanah tempat didirikannya apartemen, walaupun pernyataan pihak pengembang mengenai status tanah apartemen adalah HGB Murni dan pernyataan ini tidak tertulis didalam perjanjian, tetapi tetap saja dalam hal ini pihak pengembang tidak menjanjikan apa yang sebenarnya.

¹⁴ Agus Yudha Hernoko, Op.cit, hlm.191

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Op.cit, hlm 41

¹⁶ Agus Yudha Hernoko, Op.cit, hlm. 191

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit* 155

¹⁸ *ibid*

2. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Pengaturan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota, yang menetapkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, maksudnya adalah bahwa perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.¹⁹

Iktikad baik dapat dibagi ke dalam dua arti, yang pertama dalam arti obyektif yaitu bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Yang kedua dalam arti subjektif yaitu iktikad baik terletak dalam sikap batin seseorang, di mana suatu perjanjian harus dilaksanakan secara patut dan pantas.²⁰

Dalam pelaksanaan perjanjian yang telah berjalan selama kurang lebih 15 tahun dari rentang waktu sejak tahun 1991 hingga tahun 2006 yaitu pada saat penghuni ingin memperpanjang sertifikat ke BPN, penghuni baru mengetahui mengenai status kepemilikan bangunan apartemen yang ternyata apartemen berdiri di atas tanah HGB di atas HPL. Sebelumnya penghuni hanya mengetahui bahwa apartemen yang mereka tinggali berstatus HGB murni

dan berdasarkan risalah putusan Nomor 364 PK/Pdt/2016 dalam keterangan penggugat mengatakan bahwa pihak pengembang tidak secara transparan menyebutkan kepemilikan tanah tersebut adalah HGB di atas HPL, tapi pada saat jual beli yang diperlihatkan kepada pembeli adalah HGB Murni.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pihak pertama (pengembang) melaksanakan perjanjian jual beli dengan mengabaikan iktikad baik yang seharusnya ada sebelum hubungan hukum perjanjian /kata sepakat tercapai, yaitu pengembang bersikap tidak jujur dengan memanfaatkan ketidaktahuan para calon pembeli (Para Penggugat) mengenai status hak atas yang sesungguhnya yaitu tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Milik PEMDA DKI Jakarta, di mana ketiadaannya informasi yang jelas dari pihak pengembang kepada pembeli mengenai status penguasaan tanah yang sebenarnya dan dugaan penipuan yang telah dilakukan oleh pengembang kepada para penghuni.

3. Pelaksanaan perjanjian ditinjau dari Materi Pedoman Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) merupakan kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan, pembeli dapat memberikan uang muka yang selanjutnya membuat perjanjian pendahuluan jual beli yang akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak walaupun belum terjadi penyerahan hak milik.

¹⁹ Humas UGM, Pengukuhan Prof Isnijati Jenie: Iktikad Baik Sebagai Asas Hukum. Diakses tanggal 3 Maret 2021

²⁰ J Satrio, *Op. Cit.*, hlm 177¹_{SEP}

PPJB setidaknya harus memuat dasar-dasar yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 yang berlaku pada saat PPJB dibuat dan telah diperbarui dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.

Berdasarkan substansi yang termuat dalam PPJB, isi PPJB ini pada dasarnya dapat diterima oleh pembeli, akan tetapi terdapat unsur yang tidak dimuat pada PPJB dan tidak sesuai dengan pedoman pengikatan jual beli yaitu:

1. Jaminan Pelaku Pembangunan

Pada Pasal 11 ayat (2) poin e Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yaitu terhadap jaminan pelaku pembangunan di mana berdasarkan uraian PPJB di atas tidak memuat "*jaminan pelaku pembangunan terhadap keabsahan kepemilikan akan rumah tidak dalam sengketa, dan jaminan bukti kepemilikan atas condominium apakah berupa hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik*" PPJB tersebut tidak memuat klausul yang menunjukkan keterangan mengenai bukti kepemilikan bangunan.

2. Pembentukan Perhimpunan Penghuni

Materi muatan PPJB tidak mengatur klausul mengenai pembentukan perhimpunan penghuni yang seharusnya ada sesuai dengan pedoman yang tercantum di Keputusan Menpera Nomor 11/KPTS/1994 pada poin 5.2 "*di mana pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama,*

dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni".

Calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah.

3. Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama

Merujuk pada klausul Pasal 1 ayat (2) PPJB hanya menegaskan bahwa keadaan letak hunian dan fasilitas bersama, denah dan pemakaian bahan bangunan telah diketahui dan disetujui oleh pihak kedua, namun PPJB tidak memuat unsur yang menerangkan tentang bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama hal ini merupakan hak dan kewajiban para pihak yang tercantum pada Pasal 11 ayat (2) Permen PUPR terkait "*kewajiban pelaku pembangunan yang seharusnya menjelaskan mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama*". Terkait Pelaksanaan perjanjian pada Pasal 1 ayat (2) ini yang tidak dilakukan dengan sebagaimana mestinya.

Hal tersebut dikuatkan berdasarkan keterangan Provisi dalam putusan Nomor 364 PK/Pdt/2016 di mana pihak pertama (pengembang) menyembunyikan pertelaan yang merupakan denah berisi uraian dalam bentuk tulisan dan gambar untuk memperjelas dan memisahkan batas-batas mengenai besarnya bagian hak atas bagian

bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

4. Informasi Kepemilikan Bangunan

Bahwa dalam PPJB tidak memuat informasi yang benar mengenai informasi kepemilikan bangunan gedung yang sebenarnya, yang seharusnya dimuat di PPJB sesuai dengan pedoman PPJB dalam Permen PUPR pada Pasal 11 ayat (2) poin E tentang Hak dan Kewajiban para pihak, "*mengenai hak pembeli setidaknya memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai rumah*". Dibuktikan dengan adanya Putusan Nomor 364 PK/Pdt/2016, di mana terdapat 147 penghuni yang pada saat ingin memperpanjang sertifikat baru mengetahui tentang status penguasaan tanah apartemen adalah HGB di atas HPL, yang padahal selama ini mereka mengetahuinya berstatus HGB Murni. Hal ini membuktikan pada saat PPJB dilaksanakan pembeli tidak memperoleh haknya yang seharusnya menerima informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai rumah susun.

5. Fasilitas Umum

Dalam PPJB tidak memuat tentang hal penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti yang seharusnya dicantumkan sesuai dengan Keputusan Menpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang pedoman perikatan jual beli poin 5.3 huruf j yaitu "*menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas social secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan*

pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut"

6. Pemeliharaan

Pada PPJB yang tercantum pada Pasal 5 mengenai waktu pemeliharaan tertulis bahwa masa pemeliharaan terhadap unit hunian adalah selama 30 (tiga puluh) hari setelah serah terima dilaksanakan, hal ini tidak sesuai dengan Keputusan Menpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang pedoman pedoman perikatan jual beli poin 5.3 huruf d yang menjelaskan "*Bahwa kewajiban pengembang adalah memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah ditandatangani penyerahan apartemen*". Kemudian klausul PPJB tidak mencantumkan tentang poin 5.3 huruf f di mana pengembang harus bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari. Hal tentang Pemeliharaan Pembangunan juga diatur pada Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Pasal 11 ayat (2) huruf g di mana pengembang bertanggung jawab terhadap pemeliharaan bangunan paling singkat 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani berita acara serah terima.

7. Penyelesaian Sengketa

Pada Pasal 11 yang tercantum di PPJB terkait penyelesaian sengketa tertulis "*Bahwa kedua belah pihak memilih tempat kedudukan (domisili) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat*". Hal ini tidak sesuai dengan apa yang diatur keputusan Menpera Nomor

11/KPTS/1994 tentang pedoman perikatan jual beli SRS padahal telah ditentukan Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak. Penyelesaian sengketa juga diatur Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Pasal 11 ayat (2) poin k yaitu *“sengketa diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah mufakat dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari, dan sengketa bisa diselesaikan melalui upaya penyelesaian sesuai dengan ketentuan UURS”*.

A. Analisis Yuridis pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016, pertimbangan hakim yang mengatakan bahwa *“berdasarkan PPJB Unit Hunian Mangga Dua Court Area Perdagangan Mangga Dua Court Nomor 105/PPJB/DP/BC/VII/91, di mana Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Pengembang menjual satuan rumah susun tersebut kepada Abraham Tjahja, bukan kepada para penggugat sehingga tidak adanya kewajiban bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk memberitahukan tentang status tanah objek sengketa HGB di atas Hak Pengelolaan kepada para penggugat”*²¹ adalah keliru karena berdasarkan hasil

wawancara oleh kuasa hukum penggugat mengatakan bahwa Abraham Tjahja memang merupakan pihak pertama yang menyepakati perjanjian jual beli tersebut dengan pihak pengembang, namun ia mengalihkan rencana pembeliannya tersebut kepada Fifi Tanang (penggugat), dan saat pengalihan PPJB menjadi AJB di Notaris pun sudah di atas namakan Fifi Tanang dan SHMSRS nya kemudian juga telah tertulis nama saudari Fifi Tanang²².

Merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 130 K/Sip/1974 tertanggal 7 Agustus 1975, yang menyatakan dengan tegas *“keberatan yang diajukan Penggugat untuk mengajukan kasasi; bahwa segel tanda tangan itu baru merupakan persetujuan jual beli, jadi bukan akte jual beli sah sebagaimana termuat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961”*²³ yang artinya dapat disimpulkan hakim lebih mempertimbangkan PPJB yang hanya sebatas persetujuan jual beli, dibandingkan Akta Jual Beli (AJB). Padahal, AJB merupakan akta autentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna apabila dibandingkan dengan PPJB yang merupakan perjanjian di bawah tangan. Hal ini ditegaskan oleh Yahya Harahap yang menyatakan bahwa bukti autentik merupakan suatu akta yang harus diterima atau dianggap diperlukan atau dengan kata lain memiliki nilai pembuktian yang paling sempurna apabila

²¹ Halaman 83 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

²² Syafrizal Farid, Kuasa Hukum Penggugat (Tarigan & Farid Law Firm), wawancara, tanggal 27 Januari 2021.

²³ Halaman 56 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

dibandingkan dengan bukti-bukti lainnya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.²⁴

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah, “Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”. Lebih lanjut menurut rumusan Pasal 1870 KUHPerdata, “suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Sempurna maksudnya adalah bahwa akta otentik tersebut tidak memerlukan penambahan alat bukti lain. Sedangkan mengikat maksudnya adalah bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus diyakini sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.²⁵ Dengan adanya rumusan itu, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil.

Sedangkan akta di bawah tangan (seperti halnya PPJB) merupakan alat bukti bebas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya hakim bebas untuk menentukan apakah alat bukti tersebut dapat diterima atau tidak,

sebab akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti halnya akta otentik.²⁶ Suatu akta dibawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil, apabila kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.²⁷ Selanjutnya menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.²⁸

“Bahwa selain itu, salah satu Penggugat, Ny. Fifi Tanang, juga tidak membeli satuan rumah susun a quo dari Abraham Tjahja, tetapi langsung dari Termohon Peninjauan Kembali I dan II. Bukti Pemohon Peninjauan Kembali I; (lihat bukti P.1.2.a dan P.1.1 b, berupa SHMSRS yang tertulis antara Ny. Fifi Tanang dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, dan tidak tercatat nama Abraham Tjahja sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan II”²⁹

Apabila hakim mempertimbangkan PPJB atas nama Abraham Tjahja karena penggugat atas nama Fifi Tanang memang bukan yang menjalani kesepakatan di dalam PPJB tersebut sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak ada kewajiban untuk memberitahukannya akan tetapi, terdapat AJB lainnya

²⁴ Peny Candra Wardani, Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan, Tesis, hlm.41

²⁵ Rony Fauzi, Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang, Skripsi,2010, hlm.26

²⁶ Nawawi Arman, Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna, Media ilmu, Jakarta, 2011, hlm. 12.

²⁷ ibid

²⁸ Dimas Agung Prastomo, Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris*, Jurnal Akta Vol.4. No.4, 2017, hlm.728

²⁹ Halaman 57 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

yang disepakati penghuni langsung dari pihak pembangunan yaitu Tergugat I dan Tergugat II, jadi disimpulkan hakim sangatlah keliru dengan tidak mempertimbangkan perundang-undangan yang berlaku serta AJB yang merupakan akta autentik, tetapi justru hanya mempertimbangkan satu bukti yang hanya berupa surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh pihak pengembang yaitu Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Abraham Tjahja.

B. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh Pengembang.

Perbuatan melawan hukum di Indonesia diatur dalam KUHPerdota, yaitu Pasal 1365 hingga Pasal 1380. Pengertian perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.³⁰ Perbuatan melawan hukum dapat dipahami sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.³¹

1. Harus Ada Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan risalah putusan 364/PK/Pdt/2016, terlihat jelas bukti-bukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak pembangunan telah melakukan perbuatan yang

melanggar undang-undang, kemudian jika kita tinjau berdasarkan fakta hukum yang lainnya Pihak Pengembang dikatakan dalam gugatan juga melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum yaitu dapat kita lihat berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan tentang hak konsumen yang salah satunya adalah pada huruf c menyatakan “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa” hal ini mengharuskan penjual untuk memberikan informasi yang benar dan jujur apa adanya kepada pembeli karena hal tersebut adalah hak dari pembeli.

2. Harus Ada Kesalahan

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah.³² Keterangan pemohon peninjauan kembali menunjukkan bahwa termohon peninjauan kembali I dan termohon peninjauan kembali II melakukan unsur kesengajaan untuk tidak memberikan informasi terkait status penguasaan tanah dan malah memberikan informasinya yang tidak sebenarnya seperti yang dikatakan pada risalah putusan di atas bahwa pada saat pengembang menawarkan apartemen kepada calon pembeli dengan memberikan informasi bahwa apartemen berstatus HGB Murni agar pembeli tertarik untuk membelinya. Dapat disimpulkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan

³⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit*, hlm. 346.

³¹ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 119.

³² Rosa Agustina, dkk, *Op.cit*, hlm. 10.

Kembali II memenuhi unsur kesalahan yaitu melakukan perbuatan dengan sengaja dan hal ini tentunya akan merugikan pihak yang menerima perlakuan tersebut.

3. Kausalitas Antara Perbuatan Dan Kerugian

Sebagaimana diatur di dalam Pasal 1248 KUHPerdata, dikatakan bahwa kerugian yang diderita sesungguhnya merupakan akibat langsung dan seketika dari tidak dilaksanakannya perikatan. Dari kutipan Pasal *a quo* maka dapat disimpulkan bahwa suatu bentuk kerugian merupakan akibat langsung dari serangkaian fakta *causal*.

Pada kasus ini, pengembang apartemen (PT Duta Pertiwi) pada awalnya memberi tahu kepada para calon konsumen bahwa unit apartemen yang dijualnya adalah HGB di atas tanah negara namun ternyata pada akhirnya baru diketahui oleh para konsumen (setelah 16 tahun pembelian) bahwa unit apartemen yang telah mereka beli adalah dengan status HGB di atas HPL.

4. Adanya Kerugian

Bentuk kerugian dari akibat perbuatan melawan hukum secara umum dapat dibagi menjadi dua, yakni kerugian dalam bentuk materiil dan immaterial. Kerugian dalam bentuk materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh.³³ Sementara itu bentuk kerugian immateriil dapat berupa kerugian moral, kerugian ideal, kerugian yang tidak dapat dihitung

dengan uang, dan kerugian non-ekonomis.³⁴

Berikut adalah beberapa kerugian yang diderita para konsumen dari apartemen Mangga Dua Court:

1) Kerugian Materiil

- a. Terhadap transaksi hukum: jual beli, hibah, agunan, wasiat dan sebagainya, maka para konsumen harus mengeluarkan pengeluaran tambahan sebesar 2,5 X Luas Tanah X NJOP
- b. Terhadap peralihan atau pembaharuan, para konsumen harus mengeluarkan biaya tambahan sebesar 5% X Luas Tanah X NJOP, yang pada tahun 2015 saja mencapai sebesar Rp 2.104.144.165 (dua miliar seratus empat juta seratus empat puluh empat ribu seratus enam puluh lima rupiah)

2) Immateriil

Para konsumen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang diperkirakan lebih kurang penderitaan konsumen atau pemilik apartemen selama kurang lebih 15 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian \pm Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari Rp 70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah).

IV. KESIMPULAN

Berikut kesimpulan dari hasil penelitian ini.

1. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen antara Pengembang dan Pembeli.

³³ Achmad Busro, *Op.cit.*, hlm 116.

³⁴ Amran Suadi, *Op.Cit.*, hlm 124.

a. Materi Muatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditinjau dari Syarat Sah Perjanjian

Bahwa dalam praktiknya pembeli merasa dirugikan atas tindakan pihak pengembang yang menyembunyikan dan tidak menjanjikan status tanah apartemen yang sebenarnya. Perbuatan penipuan yang dilakukan pihak pengembang ini tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta perjanjian dibatalkan dengan kata lain perjanjian dapat dibatalkan.

b. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Asas Iktikad baik

Berdasarkan risalah putusan Nomor 364 PK/Pdt/2016 bahwa pengembang melaksanakan perjanjian jual beli dengan mengabaikan iktikad baik yang seharusnya ada sebelum hubungan hukum perjanjian /kata sepakat tercapai, dengan memanfaatkan ketidaktahuan para calon pembeli di mana ketiadaannya informasi yang jelas dari pihak pengembang kepada pembeli mengenai status penguasaan tanah yang sebenarnya dan dugaan penipuan yang telah dilakukan oleh pengembang kepada para penghuni.

c. Pelaksanaan Perjanjian Ditinjau dari Materi Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan substansinya terdapat beberapa hal yang termuat di dalam PPJB yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan pedoman pengikatan jual beli, kemudian ada ketentuan didalam peraturan yang seharusnya dicantumkan pada PPJB namun tidak dimuat sama sekali di

PPJB Mangga Dua Court Condomonium tersebut.

2. Analisis Yuridis Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim keliru dengan lebih mempertimbangkan PPJB yang hanya sebatas persetujuan jual beli dibandingkan Akta Jual beli (AJB). Padahal AJB merupakan akta autentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna dibandingkan PPJB, kemudian hakim tidak mempertimbangkan perundang-undangan yang berlaku serta AJB yang merupakan akta autentik, tetapi justru hanya mempertimbangkan satu bukti yang hanya berupa surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh pihak pengembang yaitu Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Abraham Tjahja.

3. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum oleh Pengembang.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.³⁵ Dalam Perbuatan Melawan Hukum, terdapat syarat 1) Harus ada perbuatan melawan hukum; 2) Harus ada kesalahan; 3) Kausalitas antara perbuatan dan kerugian; 4) Timbulnya kerugian yang berupa kerugian materiil dan immaterial.

³⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, hlm. 346.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Subekti. 2004. *Hukum Perjanjian*. cet.20. PT. Intermedia. Jakarta.
- Santoso, Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah.Hak Pengelolaan. Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok, Kencana Prenadamedia.
- Fuady, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta. RajaGrafindo Persada.
- Reni Maralis dan Aris Triyono. 2019. *Manajemen Resiko*. Yogyakarta. Deepublish.
- Ibrahim, Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang. Bayumedia Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Penelitian Hukum*. Kencana. Jakarta.
- Zed, Mestika. 2008. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Jakarta. Yayasan Obor Indonesia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. PT Grafindo Persada.).
- Syahrani, Riduan. 2004. *Seluk-Beluk dan Asas –Asas Hukum Perdata*. Bandung. PT. Alumni.
- Arman, Nawawi. 2011. *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*. Media ilmu. Jakarta.
- Amran Suadi. 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*:

Penemuan dan Kaidah Hukum. Jakarta. Prenadamedia Group.

Jurnal

- Zamil, Yusuf Saepul. "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen atau Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Pengelolaan". *Arena Hukum*. Volume 10. Nomor 3. Desember 2017.
- Paparang, Fatmah. *Pembelaan Terhadap Tuduhan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Menurut KUHPperdata*. Manado: Jurnal Ilmu Hukum. 2016.
- Suteki dan Galang Sutami Taufani. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat. Teori. dan Praktik*. Depok. Rajawali Press.
- Dimas Agung Prastomo dan Akhmad Khisni. *Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris*. Jurnal Akta Vol.4. No.4. 2017.

Skripsi

- Rony Fauzi. *Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang*. Skripsi.2010.

Thesis

- Peny Candra Wardani. *Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*. Tesis.



Website

Ridwan Aji Pitoko. Dua Tahun ke
Depan. 114 Gedung
Apartemen Anyar Sesaki
Jakarta.

Humas UGM. Pengukuhan Prof
Isnijati Jenie: Iktikad Baik
Sebagai Asas Hukum.