



**PUTUSAN**

**NOMOR : 108/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkaranya :

**ALEX LYANDOUW**, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Kav.DKI Blok.140/7 Rt.005/002 Kelurahan Meruya Selatan. Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, mewakili ahliwaris George Berentz Lyanduw ( Lie Beng Gaan ) yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : Ramsudin Manulang, SH, Arden Deprang, SH dan Hotma Sarmin, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum RAMSUDIN MANULANG & REKAN, yang beralamat di Komplek Ruko Rajawali Blok.B Nomor.17 Jl. Raya Pasar Minggu KM.19 Jakarta Selatan , yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ;

**MELAWAN**

**DIREKTUR UTAMA PT.PLN (PESERO) KANTOR PUSAT**, berkedudukan di Jl.Trunojoyo Blok M/135 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang diwakili kuasanya : H.M. Gagoek Soebagyanto H, S.H., Bachtiar Jacob, S.H., Ferra Ratna Wardani, S.H., Yuniaonto, S.H dan Satya Wicaksono Igayanto, S.H.,MM Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office G.S & Silictor, yang beralamat di Jalan Perintis 8 Pondok Cabe, Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus 29 Januari 2015, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat** ;  
Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 108/PDT/2016/PT DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Setelah membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Juni 2015 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Desember 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal 1 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan tanggal 10 Desember 2014, di bawah Register Perkara No.754/PDT.G/2014/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

RIWAYAT RUMAH DINAS KOMPLEK PLN KLENDER JALAN PAHAT 16 KLENDER JAKARTA TIMUR, YANG TELAH DITEMPATI SELAMA 52 TAHUN DARI TAHUN 1962 SAMPAI SEKARANG.

1. Bahwa Pada Tahun 1961 Tepatnya tanggal 1 Djanuari 1961 George Berents Lyandouw (Lie Beng Goan) orang tua Penggugat, diangkat sebagai Pegawai Tetap Perusahaan Listrik Negara. Oleh Direksi Badan Pimpinan Umum Perusahaan Listrik Negara yang ditandatangani oleh Presiden Direktur IR Srigati Santoso. (BUKTI P-1).
2. Tahun 1967 tepatnya tanggal 27 Oktober 1967 Tergugat melalui Direktorat Djenderal Tenaga dan Listrik memberi Anugerah Tanda Penghargaan Kesetiaan kepada George Berents Lyandouw. (BUKTI P-2).
3. Tepatnya tanggal 11 Oktober 1972 George Berents Lyandouw mendapatkan lagi Anugerah Tanda Penghargaan Kesetiaan dan Ketekunan dari Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Kerja. (BUKTI P-3).
4. Bahwa Setelah dianugerahi dua penghargaan sebagai mana tersebut poin 2 dan 3 diatas, kemudian George Berents Lyandouw diangkat sebagai Pejabat Kepala Dinas Akuntansi Kantor Pusat Perusahaan Umum Listrik Negara Pusat Jakarta oleh Tergugat melalui Direksi Perusahaan umum Listrik Negara pada tanggal 22 Juni 1976. (BUKTI P-4).
5. Bahwa setelah 22 Tahun mengabdikan sebagai Pegawai PT. PLN (Persero) Kantor Pusat, kemudian pada tanggal 26 September 1983, George Berents Lyandouw. Pensiun dari Dinas Kepegawaian dengan Jabatan Terakhir Pegawai Utama Muda Golongan IV B. (BUKTI P-5).
6. Bahwa Tergugat dalam surat Nomor 11051/7850/DIVMUM/1996/M tanggal 30 Mei 1996 yang pada intinya menyatakan Rumah yang dihuni George Berents Lyandouw telah digolongkan sebagai Rumah Dinas Tahap Pertama, dan rumah tersebut akan dijual kepada penghuni sah (Pegawai/Penerima Pensiun) dan untuk penghapusan/penjualan



Rumah dinas kepada penghuni dilaksanakan oleh/Divisi Anggaran PT PLN (Persero) Kantor Pusat (Terlampir Lampirannya yang menyatakan George Berents Lyandouw tahun 1962 telah memperoleh/pembangunan Rumah di Komplek PLN Klender No 16 Jakarta Timur). (BUKTI P-6)

7. Bahwa Tergugat melalui Surat 2036/523/DRP/1999 Bulan Pebruari 1999, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat memohon kepada G.B Lyandouw, sehubungan rencana Penghapusan Rumah Dinas milik Tergugat PT PLN (Persero) Kantor Pusat akan dijual dan diperiritas utamakan diberikan kepada GB Lyandouw. (BUKTI P-7).
8. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2000 orang tua Penggugat George Berents Lyandouw Meninggal Dunia di tempat tinggal terakhir di Komplek PLN Klender dengan meninggalkan 6 orang anak diantaranya 5 orang masih hidup dan 1 orang sudah meninggal yaitu :
  1. Yolanda Astrid Lyandow umur 59 Tahun.
  2. Howard Lyandouw umur 59 Tahun.
  3. Alex Lyandow umur 57 Tahun.
  4. Engeline Theresia Lyandouw umur 56 Tahun.
  5. Almarhum Norina Elisabeth Lyandouw.Meninggal tanggal 11 Nopember 2002.
  6. Jhon Pengky Lyandouw umur 48 Tahun.Selanjutnya disebut. (BUKTI P-8).
9. Bahwa pada tanggal 22 Juli 2003 Tergugat melalui Surat No 0061SKT /452/DIR SDM& ORG/2003 mengeluarkan Surat Keterangan yang pada intinya menyatakan ALMARHUM G. B. Lyandouw, beralamat dan bertempat tinggal di jalan Pahat No 16 Komplek PLN KlenderJakarta Timur dengan Status Pensiunan Pegawai PT. PLN (Persero) Kantor Pusat. (BUKTI P-9).
10. Tergugat dalam Surat N0 241/523/DD AKT/2004, tanggal 16 September, perihal : Penjualan Rumah Dinas PT PLN (Persero) Kantor Pusat yang pada intinya menyatakan bahwa dengan terbitnya Persetujuan Menteri BUMN dengan Nomor : S 454/MBU/2004 tanggal 8 September 2004 mengenai Penghapusbukuan dan Penjualan Rumah Dinas PT PLN (Persero) Kantor Pusat sebanyak 12 Unit yang berlokasi

Hal 3 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



di Klender Jakarta Timur (terlampir Rincian ) dimana alm. GB. Lyandouw salah satu dari nama Daftar Nama yang diusulkan untuk dihapus yang telah disetujui oleh Menteri BUMN untuk proses Jual Milik PT PLN (Persero) Kantor Pusat. (BUKTI P-10).

11. Bahwa atas persyaratan yang ditentukan sebagaimana vide Bukti P-10 tersebut diatas, Tergugat dan Penggugat melakukan pengukuran tanah dan bangunan, dimana saat itu Tergugat diwakili oleh Sarno Saputro dan Sumadi, sedangkan dari alm. GB. Lyandouw diwakili oleh Penggugat sendiri, sebagai perwakilan ahli waris alm GB. Lyandouw. (BUKTI P-11).
12. Tergugat melalui Surat No 02493/554/DITKEU 2005 tanggal 17 Mei 2005 perihal Pemberitahuan Penjualan Rumah Dinas yang ditujukan kepada Penggugat sebagai yang mewakili ahli waris alm. GB. Lyandouw, yang pada intinya menyatakan rumah dinas yang akan dijual kepada saudara sesuai dengan persetujuan Menteri badan Usaha Milik Negara dan penjualan Rumah Dinas PT. PLN (Persero). (BUKTI P-12).
13. Bahwa atas surat Tergugat tersebut diatas, poin 12 vide bukti P-12, Penggugat kemudian mengikuti ketentuan sebagaimana yang disampaikan kepada penggugat yaitu : diantaranya harga jual rumah dinas dan biaya penaksir harga telah Penggugat Transper melalui rekening Tergugat sebesar Rp 12.323.377 ( Dua belas juta tiga ratus duapuluh tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah) pada tanggal 5 -07-2005 melalui Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 126.0001067841 atas Nama PT. PLN (Persero Kantor Pusat). (BUKTI P-13). Hal ini telah sesuai dengan prosedur ketentuan poin angka 5 yaitu .....*Sesuai* ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Ri No 89/KMK.013/1991 tanggal 25 januari pasal 15 ayat 1 saudara berkewajiban membayar biaya panitia penaksir harga sebesar 3% dari harga taksiran pada butir 2 diatas yaitu sebesar  $35 \times \text{Rp } 410.999.977 = \text{Rp } 12.329.977$
14. Tepatnya tanggal 02 Mei 2008 Tergugat dengan Nomor Surat 02724/554/DDAKT/2008 Perihal Angsuran Rumah Dinas, yang pada intinya surat dimaksud menyatakan bahwa .....Menunjuk Perjanjian Sewa Beli Rumah Dinas Nomor 1242. PJ/554/DIR/2005 tanggal 18 April 2005 yang jatuh tempo 2010 dengan ini disampaikan bahwa menurut

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



catatan kami Bapak belum memenuhi kewajiban membayar Angsuran Rumah Dinas Dengan rincian sisa angsuran yang belum dibayar Rp 222.269.565..... (BUKTI P-14).

15. Dan tanggal 30 Januari 2009 Tergugat kembali mengirimkan Surat kepada Penggugat dengan Nomor Surat 00981/554/DD AKT/2009 tanggal 30 Januari 2009 yang pada intinya menyatakan bahwa penggugat dinyatakan Total sisa angsuran Sebesar Rp 370.449.276. (BUKTI P-15).

**TIMBULNYA PERMASALAHAN HUKUM**

16. Bahwa setelah Penggugat menerima Surat dari Tergugat sebagaimana yang disebutkan pada poin angka 14 dan 15 tersebut diatas vide (Bukti P1-4 dan 14 ). Tergugat dengan Niat, Itikan, Keinginan, dan Harapan mengirim surat balasan dan Permohonan kepada tergugat tanggal 08 Mei 2012, dimana inti dari isi Surat Penggugat adalah Ingin menindaklanjuti Pembayaran Pembelian Rumah Dinas Komplek PLN Klender Jalan pahat 16 Jakarta Timur dengan memohon agar memberikan kebijakan atau arahan karena baru sekarang ini dapat kesempatan untuk mengumpulkan Dana dalam menyelesaikan Pembelian rumah dimaksud. (BUKTI P-16).

KESALAHAN YANG FATAL, MENYESATKAN, KONTRADIKSI KARENA TIDAK TELITI ,TIDAK CERMAT DAN KURANG HATI-HATI, DALAM MEMBACA SURAT PERSETUJUAN MENTERI BADAN USAHA MILIK NEGARA NOMOR S-454/MBU/2004 tanggal 08 September 2004 PERIHAL PENGHAPUSBUKUAN DAN PENJUALAN RUMAH DINAS PT PLN (Persero).

17. Bahwa atas Surat yang Penggugat sampaikan Kepada Tergugat vide Bukti P-16, Tergugat kemudian membalas melalui Surat Nomor 580/554/DIVAKT/2012 tanggal 10 Agustus 2012 (BUKTI P-17) yang pada intinya menyatakan :
1. Persetujuan Menteri untuk penjualan Rumah dinas dimaksud hanya berlaku satu Tahun sampai dengan 08 September 2005.
  2. Rumah tersebut saat ini sudah berubah Fungsi menjadi Rumah Jabatan yang tidak dapat dijual kepada Pegawai.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan poin 1 dan 2 yang disampaikan Tersebut diatas, MENUNJUKKAN Tergugat memang benar dan Terbukti membuat Kesalahan yang sangat Fatal dan Menyesatkan karena :

1. Persetujuan Menteri (walau Tergugat Tidak Menyebutkan Menteri di bidang apa) disini persetujuan menteri jelas BUKAN berarti jangka waktu untuk MELUNASI 1 tahun harus lunas, 1 TAHUN disini artinya, apakah Penggugat setuju untuk menyatakan TERLEBIH DULU MAU atau TIDAK MEMBELI Rumah dinas dikomplek yang telah ditempati Penggugat selama 52 Tahun.
2. Jikapun Quod Non Benar TAPI MENGAPA Tergugat MENAGIH SISA ANGSURAN yang jangka waktunya sudah 5 Tahun vide Bukti P-14, dan 15 dan untuk melanjutkan PENCICILAN.
3. Tergugat juga menyatakan Rumah tersebut saat ini sudah berubah fungsi menjadi Rumah Jabatan yang tidak dapat dijual kepada Pegawai, Lagi-lagi pernyataan dalam surat Tersebut SANGAT MENYESATKAN dan PELANGGARAN TERHADAP HUKUM karena, Jelas Terbukti Rumah Dinas yang diperjualbelikan tersebut adalah HAK untuk DIPERTAHANKAN oleh Penggugat yang DIBERIKAN dan DISETUJUI oleh MENTRI BUMN, yaitu 1 dari 12 Rumah yang diberikan Hak kepada Penggugat yang telah ditandatangani, sebagaimana lampiran vide Bukti P-10.

Jikapun Rumah dimaksud BERUBAH FUNGSI menjadi RUMAH JABATAN yang Tidak dijual kepada pegawai hal tersebut MENCEDERAI PENGABDIAN Penggugat kepada Negara dan hal tersebut wajib dan harus meminta persetujuan terlebih dulu kepada Penggugat yang mempunyai HAK UNTUK MELUNASI rumah yang telah DITEMPATI selama 52 TAHUN LAMANYA.

18. Atas Surat Nomor 580/554/DIVAKT/2012 tanggal 10 Agustus 2012 tersebut diatas vide BUKTI P-17, Penggugat kemudian menanggapi melalui melalui Kuasa Hukum Penggugat dari Kantor Kantor Hukum Ramsudin Manullang & Rekan dengan surat Nomor 080 /RM/KLA/ VIII/2014 tanggal 20 Agustus 2014, (BUKTI P 18) dan Surat jawaban surat nomor 5696/033/SHK/2014 sekaligus somasi II dan Terakhir tertanggal 10 Oktober 2014. (BUKTI P-19).



19. Bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas setelah Penggugat melayangkan Somasi II dan terakhir, dengan TUJUAN KEINGINAN NIAT YANG BAIK untuk membicarakan dan Duduk bersama JUSTRU Tergugat melalui Surat Nomor 047/072/JMK/UMK I/2014 tanggal 23 April 2014 (BUKTI P-19).

Dan Surat Nomor 1338 /661/JMK/2014 tanggal 19 November 2014. (BUKTI P-20) ada pun KEDUA SURAT tersebut yang pada intinya, TERINDIKASI BERUPA SURAT ANCAMAN karena pada intinya menyuruh seseorang yang masih mempunyai hak untuk melunasi dan membayar serta adanya hubungan emosional terhadap Rumah yang ditempati selama 52 Tahun, JUSTRU Dikasi Tenggat Waktu untuk menyerahkan Rumah dinas berikut Kunci. Tanpa ada surat PEMBERITAHUAN, TEGURAN, TERLEBIH DULU. DAN itupun Instusi PT. PLN (Persero) Jasa menejemen Konstruksi yang bukan dari Kantor PT, PLN (Persero) Pusat. Sehingga PT PLN Jasa manajemen Konstruksi tidak mempunyai kapasitas hak dan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum sebagaimana yang Diperlihatkan dan Dipertunjukkan tersebut kepada Penggugat.

**TERGUGAT TELAH TERBUKTI JELAS NYATA DAN PASTI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

20. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan diatas tentang adanya Surat-KESALAHAN Surat-Surat yang Fatal ,Menyesatkan Kontradiksi dan tidak sesuai dengan SURAT PERSETUJUAN MENTERI BADAN USAHA MILIK NEGARA NOMOR S-454/MBU/2004 tanggal 08 September 2004 PERIHAL PENGHAPUSBUKUAN DAN PENJUALAN RUMAH DINAS PT PLN (Persero). Hal mana jelas TERBUKTI mengakibatkan kerugian Bagi Penggugat yang mengalami kendala dalam melunasi Cicilan Rumah Dinas Komplek PLN Klender Jl Pahat No 16, yang telah ditempati dihuni dirawat dijaga selama 52 Tahun lamanya.

MAKA berdasarkan uraian dan didukung oleh alat bukti yan autentik TERBUKTI Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 jo PASAL 1367 KUH Perdata.

Dimana sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu Perbuatan Melawan Hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

Hal 7 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



- Adanya Suatu Perbuatan.
- Perbuatan tersebut melawan Hukum Adanya kesalahan dari Pihak pelaku
- Adanya kerugian bagi Korban
- Adanya hubungan causal antara perbuatan dengan kerugian.

UNSUR MELAWAN HUKUM ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Perbuatan yang melanggar Undang-undang
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku atau
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

21. Permohonan Ganti Rugi dan atau adanya Kerugian berupa :

**KERUGIAN Materiil berupa :**

Kehilangan hak menguasai atas rumah yang telah dihuni selama 52 tahun, di rawat dipelihara melalui perawatan pemeliharaan lingkungan, dijaga diamankan melalui petugas keamanan, dibayar pajak bumi dan Bangunan, Pembayaran Listrik dan air yang selama 52 Tahun Diperkirakan bernilai tidak kurang dari Rp 2000.000.000 (dua milyar Rupiah) dan ditambah uang biaya penaksir harga sebesar Rp 12.323.377 ( Dua belas juta tiga ratus dua puluh tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah).

**KERUGIAN Imateriil berupa :**

Terbuangnya waktu tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini yang tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya tetapi apabila dinominalkan maka jumlah kerugian imateriil tersebut lebih dari Rp 200. 000. 000.,

22. Bahwa semua kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah merupakan akibat langsung dari perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka sudah sepatutnyalah tergugat untuk membayar Ganti kerugian.
23. Bahwa untuk menghindari bertambahnya jumlah kerugian materiil maupun imateriil maka sudah sepatutnyalah ketua pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum lanjutan sepanjang mengenai perumahan Dinas yang ditempati Penggugat saat ini yaitu tanah dan bangunan berikut segala hak



yang ada dan melekat diatas tanah yaitu pada Rumah Dinas PT. PLN (Persero) JL Pahat 16 Komplek PLN Klender.

24. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada Bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat maka sudah sepatutnyalah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan putusan perkara aquo dapat dilaksanakan lebih dulu meski ada upaya hukum bandin verset maupun kasasi.

MAKA berdasarkan yang telah diuraikan diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera melaksanakan transaksi jual beli atas Rumah Dinas PT.PLN (Persero) Komplek PLN Klender Jl pahat 16 Jakarta Timur;
3. Menyatakan harga Rumah Dinas PT.PLN (Persero) Komplek PLN Klender Jl Pahat 16 Jakarta Timur sebagaimana dalam Surat No 00981/554/DD/AKT/2009 yaitu seharga Rp 370. 445. 276.,
4. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Penggugat;
5. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 3. 212.323. 377.,
6. Menghukum Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan perkara aquo;
7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.
8. Dan atau Pengadilan Negeri Jakarta selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, telah menyampaikan surat Jawaban tertanggal 23 Maret 2015, dengan mengemukakan hal-hal, sebagai berikut :

Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGUGAT kecuali yang dengan tegas pula diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI



1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak Berwenang mengadili dan memeriksa Perkara Aquo (Kompetensi Absolut)

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara aquo karena ternyata gugatan PENGGUGAT tidak menyangkut gugatan terhadap suatu kepemilikan melainkan secara tegas dalam gugatan aquo PENGGUGAT merasa tidak puas atas adanya Surat Keputusan TERGUGAT tanggal 10 Agustus 2012 No. 580/554/DIVAKT/2012 yang salah satu isinya menyatakan rumah sengketa saat ini sudah berubah fungsi menjadi rumah jabatan yang tidak dapat dijual kepada pegawai, sehingga objek gugatan merupakan surat keputusan pejabat tata usaha negara, oleh karenanya berdasarkan pasal 134 HIR Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo.
2. Hal tersebut menunjukkan surat TERGUGAT tanggal 10 Agustus 2012 merupakan surat keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang seharusnya bukan memberikan somasi kepada TERGUGAT melainkan PENGGUGAT mengajukan gugatan Tata Usaha Negara atas adanya surat keputusan pejabat tata usaha negara kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang merugikan kepentingan PENGGUGAT sebagaimana ditentukan dalam pasal 53 ayat 2 jo pasal 1 butir 3 UU No. 5 tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU No. 51 tahun 2009, sehingga yang menjadi obyek sengketa adalah bukan tanah/rumah yang ditempati oleh PENGGUGAT selaku anak dari Alm. George Berents Lyandouw.
3. Oleh karenanya dengan jelas obyek perkara adalah surat keputusan pejabat tata usaha negara yang bersifat tertulis, konkrit dan final sesuai dengan ketentuan pasal 1 butir 3 UU No. 5 tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU No.51 tahun 2009 bukan merupakan tanah/bangunan yang belum menjadi milik PENGGUGAT.
4. Dengan demikian berdasarkan pasal 10 ayat 2 UU No. 14/1970 tentang Kekuasaan Kehakiman yang telah diubah terakhir dengan UU No. 4/2004, maka obyek sengketa menjadi obyek tata usaha



negara yang penyelesaiannya menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya.

5. Oleh karenanya TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menerima eksepsi TERGUGAT dan selanjutnya menolak atau setidak-tidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil

### 2.1. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa salah satu bentuk error in persona adalah gugatan kurang pihak; dalam gugatan aquo, Penggugat tidak memasukan Menteri BUMN sebagai pihak Tergugat karena sebagaimana diketahui Menteri BUMN adalah selaku Rapat Umum Pemegang Saham yang merupakan organ perusahaan perseroan tertinggi sesuai dengan UU No.40 tentang Perseroan Terbatas .

Sebagai contoh kasus adalah sebagaimana tercantum dalam Buku Hukum A cara Perdata tentang gugatan, persidanagan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan oleh M.Yahya Harahap, S.H halaman 113 yaitu pihak terggugat dianggap kurang pihaknya sebagaimana putusan MA No. 186/R/PDT/1984. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk gugatan yang mengandung cacat formil karena kurang pihak oleh karenanya Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### 2.2. Gugatan Error in persona

- a. Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang di tujukan Kepada Direktur Utama PT PLN (PERSERO) Kantor Pusat adalah keliru dan salah pihak, karena berdasarkan ketentuan UU No. 40 Tahun 2007 suatu perseroan merupakan badan hukum setelah mendapat pengesahan akta pendiriannya oleh Menteri Kehakiman sekarang ini Menteri Hukum dan HAM (vide pasal 7 ayat (4) UU No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas), dimana Direksi dalam hal ini Direktur Utama hanya mewakili perseroan di dalam maupun di luar pengadilan (vide pasal 98 ayat (1) UU No. 40/2007)

Hal 11 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



sebagaimana pula bunyi pasal 94 ayat (1) dimana di tentukan Direksi diangkat oleh RUPS.

- b. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 244 K/Sip/1950 yang menegaskan keabsahan Perseroan Terbatas bertindak sebagai pihak yang memiliki persona standi in judicio di depan pengadilan setelah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman.
- c. Bahwa apabila terjadi suatu sengketa yang dapat bertindak sebagai tergugat adalah perseroan itu sendiri sedangkan direksi hanya mewakili di depan pengadilan.

Kedudukan direksi dan kapasitasnya mewakili di depan pengadilan bersifat demi hukum (*legally*), itu sebabnya kedudukan itu disebut perwakilan atau kuasa menurut hukum.

- d. Berdasarkan yurisprudensi putusan MA No. 480 K/Sip/1973 menegaskan oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT Gunung Mas bukan atas nama pribadi direktur, yang harus ditarik sebagai tergugat adalah PT yang bersangkutan, sebagaimana juga ditegaskan dalam putusan MA No. 436 K/Sip/1973.
- e. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT salah pihak (*error in persona*) oleh karenanya gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil karena *error in persona*.

Hal tersebut diuraikan dalam buku Hukum Acara Perdata oleh M. Yahya Harahap, S.H. tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 122 dan 123.

Oleh karenanya Kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menerima eksepsi TERGUGAT karena gugatan *error in persona* yang mengandung cacat formil, dan selanjutnya menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

### 2.3. PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat (Diskualifikasi in person)

- a. Bahwa diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak memenuhi syarat



(diskualifikasi) disebabkan PENGGUGAT termasuk sebagai pihak yang tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.

- b. Bahwa gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu merupakan gugatan yang mempunyai cacat formil, yaitu pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah orang yang tidak mempunyai syarat untuk itu. Diskualifikasi in person juga dapat terjadi apabila anggaran dasar suatu perkumpulan atau perseroan menegaskan yang berhak bertindak untuk dan atas nama perseroan adalah pengurus secara kolektif.
- c. Bahwa yang akan membuat perjanjian tentang pembelian rumah negara ternyata adalah bukan PENGGUGAT tetapi adalah saudara dari PENGGUGAT yang bernama JOHN P. LYANDOUW sehingga berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata PENGGUGAT bukan merupakan pihak yang membuat perjanjian. Memang benar berdasarkan penjelasan buku M. Yahya Harahap tidak semua ahli waris dapat menjadi pihak dalam suatu perkara, tetapi dalam perkara aquo PENGGUGAT tidak termasuk dalam pasal 1320 KUH Perdata sehingga kedudukan PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas sebagai PENGGUGAT.
- d. Bahwa diskualifikasi in person ditegaskan dalam putusan MA No. 3175 K/Pdt/1983.

Dengan demikian dalam gugatan aquo terjadi cacat formil sehingga berakibat gugatan menjadi tidak sah. Oleh karenanya Kami mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menerima eksepsi TERGUGAT ini dan untuk selanjutnya menolak atau setidak-tidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

#### 2.4. Gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscuur libel*)

- a. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah kabur (*obscur libel*) karena disatu pihak PENGGUGAT mengakui bahwa obyek sengketa adalah milik TERGUGAT tetapi ternyata di lain pihak obyek sengketa belum menjadi milik PENGGUGAT, karena dengan tegas obyek sengketa belum dihapuskan dan belum

Hal 13 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



terjadi jual beli secara sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.

- b. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT menuntut haknya tetapi dalam hal ini hak yang dituntut adalah bukan hak atas sesuatu barang melainkan hak untuk memperoleh suatu barang yang belum terlaksana proses jual belinya sampai saat ini.

Apalagi pada waktu orangtua PENGGUGAT masih hidup dan masih menjadi pegawai dari PT PLN (Persero), obyek sengketa belum dialihkan kepada orangtua PENGGUGAT.

- c. Bahkan dengan tegas dalam gugatan aquo terdapat data orangtua PENGGUGAT setelah pensiun kemudian meninggal dunia pada tahun 2000 belum ada keputusan dari TERGUGAT tentang penghapusan obyek sengketa. Baru pada tahun 2004 terbit keputusan dari TERGUGAT yang akan menghapuskan obyek sengketa dari asset TERGUGAT tetapi pelaksanaan penghapusan dan jual beli obyek sengketa sama sekali belum terlaksana.

- d. Bahwa dengan demikian terbukti PENGGUGAT telah melakukan gugatan terhadap suatu obyek yang belum menjadi miliknya, sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur atau *obscuur libel*.

Oleh karenanya TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menerima eksepsi TERGUGAT dan selanjutnya menolak atau setidak-tidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon Majelis Hakim Yang Mulia memberikan putusan dalam eksepsi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal-hal yang sudah termasuk dalam bagian eksepsi harus dianggap sudah termasuk pula dalam bagian pokok perkara.

Bahwa TERGUGAT tetap menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT

1. Bahwa benar orangtua PENGGUGAT yang bernama GEORGE BERENTS LYANDOUW (LIE BENG GUAN) telah diangkat sebagai pegawai tetap Perusahaan Listrik Negara pada tanggal 1 Januari 1961 oleh Direksi Badan Pimpinan Umum Perusahaan Listrik Negara yang ditandatangani oleh Direktur Ir. Srigati Santoso yang telah beberapa kali menerima anugerah tanda penghargaan dari Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Kerja.
2. Bahwa benar setelah 22 tahun menjabat sebagai pegawai PT. PLN (Persero) Kantor Pusat kemudian pada tanggal 26 September 1983 yang bersangkutan pensiun dari Dinas Kepagawaian dengan jabatan terakhir Pegawai Utama Muda (IV/B).
3. Bahwa memang benar dalam surat TERGUGAT No. 11051/7850/DIVMUM/1996/M tanggal 30 Mei 1996 rumah yang dihuni oleh orangtua PENGGUGAT tersebut telah digolongkan sebagai rumah dinas golongan pertama sehingga pada saat itu belum ada satu surat keputusan pun yang menyatakan bahwa rumah yang dihuni tersebut akan dijual kepada penghuni yang sah karena sampai dengan saat itu belum ada satu surat keputusan pun dari Direksi PT. PLN (Persero) tentang akan diadakan penghapusan terhadap rumah tersebut.
4. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri BUMN No. S.454/MBU/2004 tanggal 8 September 2004 yang merujuk kepada surat Direksi PT PLN (Persero) NO.02174/523/DITKEU/2004 tanggal 16 april 2004 yang telah mendapat persetujuan/rekomendasi Dewan Komisaris PT PLN (Persero) melalui surat-surat No : 05.Rek.1/DK-PLN/2004 tanggal 26 Januari 2004 dan No : 06.Rek.1/DK-PLN/2004 tanggal 26 januari 2004 telah memutuskan menyetujui untuk menghapus bukukan dengan cara dijual aktiva tetap berupa 72 (tujuh puluh dua) unit rumah dinas milik PT PLN (Persero) termasuk didalamnya salah satunya rumah yang dihuni oleh orang tua penggugat dengan ketentuan sebagai berikut :

Hal 15 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Penjualan rumah dinas dilakukam secara langsung kepada penghuni yang sah.
- 2) Penghuni / calon pembeli belum pernah memperoleh fasilitas rumah dinas dari PT PLN (persero) maupun dari instansi lainnya.
- 3) Apabila tidak terjadi kesepakatan harga antara penghuni dan PT PLN (Persero), maka PT PLN (Persero) dapat melakukan penjualan kepada pihak lain melalui penawaran terbuka tanpa keringanan harga pembayaran secara tunai.
- 4) Penetapan harga jual minimum dilakukan oleh Direksi PT PLN (Persero) dengan membentuk Panitia Penaksir Harga yang keanggotaannya terdiri dari wakil PT PLN (Persero), Kementerian BUMN dan insttasi terkait lainnya yang dianggap perlu.
- 5) Hasil penjualan rumah dinas dimaksud digunakan untuk menambah nada investasi dan/atau meningkatkan likuiditas perusahaan.
- 6) Pelaksanaan penjualan rumah dinas dimaksud dibuatkan Berita Acara dan dilaporkan secara tertulis kepada Menteri Badan Usaha Milik Negara.
- 7) Persetujuan penghapusan dan penjualan rumah dinas dimaksud diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal ditetapkan;

Bahwa dengan telah adanya rekomendasi dari Dewan Komisaris PT PLN (Persero) dan adanya surat Menteri BUMN tentang persetujuan penghapus bukuan dan penjualan rumah dinas PT PLN (Persero), maka Direksi PT PLN (Persero) Menerbitkan Surat Keputusan No. 197.K/020/DIR/2004 tanggal 28 September 2004 yang ditandatangani oleh Direktur Keuangan tentang penghapusan aktiva tetap tidak bergerak berupa rumah dinas PT. PLN (Persero) kantor pusat sebanyak 12 unit bangunan rumah berikut tanahnya sebagaimana tercantum dalam lampiran surat keputusan Direksi tersebut termasuk salah satunya adalah rumah yang dihuni oleh Alm. Orangtua PENGGUGAT, dengan ketentuan antara lain tercantum dalam diktum Ke2 sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Mempunyai Surat Ijin Penempatan (SIP)
  - b. Rumah Dinas yang akan dijual telah dimiliki Perusahaan selama 10 tahun atau lebih.
  - c. Telah bekerja/mengabdikan pada PT PLN (Persero) sekurang-kurangnya 15 tahun
  - d. Belum pernah memberi rumah dari PT PLN (Persero)/ Negara/ BUMN/ABRI
  - e. Telah menempati tempat Rumah Dinas tersebut sekurang-kurangnya 2 tahun untuk Penghunian sah, Pensiunan atau penerima Pensiun lainnya dan sekurang-kurangnya 10 tahun bagi Penghunian sah lainnya.
5. Bahwa sebagai tindak lanjut Keputusan Direksi PT PLN (Persero) No.197.K/020/DIR/2004 tanggal 28 September 2004, terhadap ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW melalui surat Tergugat tanggal 17 Mei 2005 No. 02493/554/DITKEU/2005 telah di beritahukan tentang penjualan Rumah Dinas yang menyebutkan harga taksiran Rumah Dinas sebesar Rp410.999.238,00 dan adanya keringanan harga sehingga harga jual rumah menjadi sebesar Rp370.449.276,00 .

Bahwa sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No.89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 pasal 15 ayat 3 kepada ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW diwajibkan membayar biaya panitia penaksir harga sebesar 3% dari harga taksiran yaitu sebesar  $3\% \times \text{Rp } 410.999.238 = \text{Rp } 12.329.977,00$  yang harus dibayar paling lambat tanggal 8 September 2005.

Bahwa memang benar ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW telah membayar biaya penaksiran dan pengukuran sebesar Rp 12.329.977,00 bukan sebesar Rp 12.323.377,00 ( dua belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah) pada tanggal 18 Juli 2005 dan biaya tersebut bukan merupakan biaya angsuran sebagaimana pendapat Penggugat karena mengenai angsuran besarnya sudah ditentukan dalam pasal 5 Surat Perjanjian yang belum dan tidak pernah ditandatangani oleh pihak ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW. Oleh karenanya terbukti Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang melawan hukum ataupun perbuatan kesalahan yang merugikan

Hal 17 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



penggugat, sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya harus ditolak.

6. Bahwa selanjutnya dari keputusan Direksi PT PLN (Persero) tersebut diatas, dibuatlah surat perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah antara PT PLN (Persero) dengan JHON P. LYANDOUW yang mewakili ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW yaitu saudara dari Penggugat yang belum diberi Nomor tetapi sudah diberi tanda dengan No. .... .PJ/554/DIR/2005 untuk memenuhi ketentuan surat persetujuan Menteri BUMN butir 7 jo keputusan Direksi PT PLN (Persero) yang menentukan proses penjualan (dibuatnya) perjanjian berlaku selama 1(satu) tahun.

Bahwa terungkap yang membuat perjanjian dalam rangka penghapusan dan jual beli asset rumah PT. PLN (Persero) kantor pusat tersebut adalah JOHN P. LYANDOUW saudara dari PENGGUGAT bahkan terungkap dari bukti yang ada surat perjanjian yang dibuat antara PT. PLN (Persero) Kantor Pusat dengan JOHN P. LYANDOUW sampai dengan saat ini pihak JOHN P. LYANDOUW yang mengaku ahli waris sah dari Alm. GEORGE BERENTS LYANDOUW belum pernah ditandatangani oleh yang bersangkutan dan juga surat perjanjian tersebut belum diberi nomor perjanjian sehingga secara hukum surat perjanjian tersebut belum sah dan belum memenuhi ketentuan surat Persetujuan Menteri BUMN dan Keputusan Direksi PT PLN (Persero) sehingga tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan:

- a. Sepakat mereka yang membuat perjanjian
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Karena suatu sebab yang halal

Bahwa dari ketentuan tersebut dan dilihat dari surat perjanjian penghapusan dan penjualan rumah negara yang akan ditandatangani yang ternyata oleh JOHN P. LYANDOUW belum ditandatangani sampai saat ini menunjukkan surat perjanjian tentang perikatan jual beli rumah negara belum terjadi.

7. Bahwa tidak benar pendapat penggugat yang menyatakan hanya diberi waktu 1 (satu) tahun untuk melunasi pembayaran rumah tersebut, tetapi



waktu 1 (satu) tahun diberikan untuk melakukan proses perjanjian sewa beli rumah dinas sebagaimana bunyi butir 7 surat Persetujuan Menteri BUMN jo Keputusan Direksi PT PLN (persero) karena dalam waktu 1 (satu) tahun tersebut pihak ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW belum dan tidak pernah menandatangani perjanjian sewa beli.

Bahwa dalam perjanjian yang belum ditandatangani tersebut dalam pasal 5 menyebutkan pihak ahli waris Alm. G.B. LYANDOUW harus melunasi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian sewa beli.

Dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidaklah beralasan dan harus ditolak.

8. Bahkan berdasarkan data surat-surat baik yang dimiliki oleh Alm. Ayah PENGGUGAT maupun yang dimiliki oleh pihak TERGUGAT terungkap bahwa Alm. GEORGE BERENTS LYANDOUW tidak mempunyai Surat Ijin Penghunian (SIP) yang sah atas rumah obyek sengketa sebagaimana ditentukan dalam diktum ke 2 huruf a keputusan Direksi PT. PLN (Persero) No. 197.K/020/DIR/2004 tanggal 28 September 2004 jo pasal 2 huruf b PP No. 16 tahun 1974 tentang persyaratan untuk membeli rumah negeri golongan III sehingga membuktikan PENGGUGAT maupun orangtua PENGGUGAT belum sah sebagai pihak yang berhak untuk membeli rumah negeri golongan III.

Bahwa adanya surat keterangan No.0061.SKT/452/DIR.SDM&ORG/2003 tanggal 22 Juli 2003 yang dikeluarkan oleh Direktur Sumber Daya Manusia dan Organisasi bukan merupakan surat ijin penghunian, tetapi meskipun demikian Tergugat masih mengakui hal tersebut sebagai persyaratan untuk membeli Rumah Dinas.

Bahwa semua perbuatan Tergugat tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tentang Perumahan Dinas baik yang diatur secara internal PT PLN (Persero) maupun yang diatur secara umum tentang UU Penjualan Rumah Dinas sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sehingga tidak benar dan tidak berdasarkan hukum pendapat PENGGUGAT tersebut dan sudah sepatutnya harus ditolak

Hal 19 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



oleh Majelis hakim yang Mulia atau setidaknya mengesampingkan dalil PENGGUGAT tersebut.

Ditambah lagi memperhatikan Surat Penjanjian yang akan ditandatangani antara pihak TERGUGAT dengan pihak ahli waris Alm. GORGE BERENTS LYANDOUW belum ditandatangani oleh JOHN P. LYANDOUW membuktikan Surat Penjanjian tersebut belum memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata dan belum berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata.

9. Bahwa adanya bukti keterangan waris yang dibuat oleh anak-anak dari Alm. GEORGE BERENTS LYANDOUW termasuk PENGGUGAT yang dibuat di hadapan pihak Kecamatan adalah tidak dapat dibenarkan karena surat keterangan waris yang dibuat di hadapan Kecamatan hanya berlaku bagi golongan Islam sedangkan bagi orang-orang di luar golongan Islam seperti ahli waris Alm. GEORGE BERENTS LYANDOUW surat keterangan waris harus dibuat di hadapan Notaris dan/atau di hadapan Ketua Pengadilan Negeri dan/atau melalui gugatan di Pengadilan Negeri sebagaimana tercantum dalam buku 2 Mahkamah Agung tentang Petunjuk Pelaksanaan Administrasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Dengan kata lain surat keterangan waris yang dibuat ahli waris Alm. GEORGE BERENTS LYANDOUW adalah tidak benar dan tidak dapat dipergunakan sebagai bukti ahli waris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

Dengan demikian gugatan PENGGUGAT aquo benar-benar mengandung cacat formil yang oleh karenanya TERGUGAT mohon Majelis Hakim yang Mulia menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ont vankelijk verklaard);

10. Bahwa memperhatikan data tertulis yang ada PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum secara sah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan TERGUGAT karena yang akan membuat perjanjian tentang sewa beli rumah negeri belum ditandatangani oleh JOHN P. LYANDOUW sehingga apabila surat



pejanjian telah ditandatangani yang berhak dan berwenang mengajukan gugatan adalah JOHN P. LYANDOUW.

Bahwa memang benar berdasarkan penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal. 119 menyebutkan membolehkan salah satu pihak ahli waris yang mengajukan gugatan namun dalam perkara aquo jelas-jelas PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali terhadap TERGUGAT sehingga seluruh dalili gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya harus ditolak atau dikesampingkan.

11. Bahwa mengenai dalil gugatan PENGGUGAT dalam gugatan aquo mengenai perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan sama sekali karena:

11.1. Tidak ada hubungan hukum yang sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yang ada hubungan hukum adalah JOHN P. LYANDOUW dengan Tergugat

11.2. Tidak ada pelanggaran undang-undang yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT

11.3. Tidak ada kesalahan yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT

11.4. Tidak ada kausalitas atau hubungan timbal balik antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT kecuali dengan JOHN P. LYANDOUW apabila pejanjian jual beli rumah negeri telah ditandatangani oleh JOHN P. LYANDOUW

11.5. Tidak ada kerugian yang terjadi karena belum adanya penandatanganan yang resmi dan sah tentang Perjanjian Sewa Beli rumah negeri yang dibuat oleh Tergugat dengan JOHN P. LYANDOUW Dengan demikian gugatan aquo tentang perbuatan melawan hukum beserta dalil gugatan yang diajukan PENGGUGAT sudah sepatutnya harus ditolak atau dikesampingkan seluruhnya.

12. Bahwa adanya Surat Tergugat No. 00981/554/DDAKT/2009 tanggal 30 Januari 2009 dengan menyebutkan nomor surat perjanjian 1242.PJ/454/DIR/2005 tanggal 18 April 2005 kepada Ahli waris Alm. G. B. LYANDOUW

Hal 21 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



sebenarnya hanya merupakan itikad baik dari TERGUGAT agar rumah tersebut dibayarkan sebesar total pembayaran Rp 370.449.276,- tetapi tidak dilaksanakan oleh Ahli waris G. B. LYANDOUW karena sesungguhnya nomor penjanjian tersebut adalah bukan nomor penjanjian antara TERGUGAT dengan JOHN P. LYANDOUW tetapi merupakan nomor surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah negeri antara TERGUGAT dengan Ir. Kusyanto sehingga dengan kata lain apabila dalam batas waktu yang diberikan oleh TERGUGAT dilaksanakan oleh G. B. LYANDOUW maka permasalahan selesai tetapi sebaliknya PENGGUGAT tidak mengindahkan mengakibatkan permasalahan tidak menjadi terselesaikan bahkan menjadi sengketa hukum dengan Tergugat mengeluarkan surat tanggal 10 Agustus 2012 No.5850/554/DIVAKT/2012 tentang Rumah Dinas PT PLN (Persero) Klender An. Alm. G.B. LYANDOUW yang ditujukan kepada Penggugat yang berisikan :

- a. Persetujuan Menteri untuk penjualan rumah dinas dimaksud hanya berlaku 1 (satu) tahun sampai dengan 08 September 2005.
- b. Rumah tersebut saat ini sudah berubah fungsi menjadi Rumah Jabatan yang tidak dapat dijual kepada pegawai.

Bahwa dengan adanya Surat Tergugat itu lah, Penggugat melakukan Somasi kepada Tergugat yang selanjutnya mengajukan Gugatan aquo.

13. Dengan demikian berdasarkan jawaban TERGUGAT tersebut di atas sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia menerima jawaban TERGUGAT seluruhnya dan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)

Berdasarkan uraian jawaban TERGUGAT tersebut di atas maka TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang Mulia memberikan putusannya sebagai berikut:

Dalam konvensi

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara dalam tingkat pertama.

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah diputus tanggal 08 Juni 2015, Nomor 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 516.000,-( lima ratus enam belas ribu rupiah ).

### Telah membaca :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding, Nomor : 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Juni 2015 yang dibuat oleh BUKAERI, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 08 Juni 2015, Nomor 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel;
2. Relas pemberitahuan banding yang dibuat HAPID Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 1 September 2015;
3. Akta penerimaan memori banding tanggal 05 Agustus 2015 yang diterima oleh YANWITRA, S.H.,M.H., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Agustus 2015 selanjutnya salinan memori Hal 23 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



banding tersebut telah diserahkan dengan resmi kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 07 Desember 2015;

4. Akta penerimaan kontra memori banding tanggal 18 Desember 2015 yang diterima oleh YANWITRA, S.H.,M.H., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 22 Desember 2015 selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan dengan resmi kepada Pemanding semula Penggugat pada tanggal 28 Desember 2015;
5. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat EMAN SUMANTRI Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada kuasa hukum Pemanding semula Penggugat tanggal 20 Agustus 2015 dalam dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;
6. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas banding (Inzage) yang dibuat HAPID Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 1 September 2015 dalam dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Pertimbangan Judex Factie yang menyimpulkan gugatan Pemanding semula Penggugat tersebut adalah suatu pertimbangan yang tidak teliti dan cermat dan utuh sehingga akan menyebabkan pertimbangan-pertimbangan selanjutnya akan mengikuti alur cerita atau dasar pondasi kesimpulan gugatan yang sengaja digoyahkan agar tidak kokoh untuk membantah dalil gugatan Pemanding semula Penggugat dan atau mengecoh Majelis Hakim Pengadilan Banding;
- Bahwa Judex Factie tidak memperjelas dan memperinci Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat tetapi hanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan tidak sesuai dengan Persetujuan BUMN S-454/MBU/2004/tanggal 08 September 2014. Adapun ketidakjelasan, tidak terperinci pertimbangan judex factie dalam menyimpulkan gugatan adalah karena :

- Terbanding semula Tergugat memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat sebagaimana Surat Persetujuan Menteri BUMN S454/MBU/2004/ tanggal 08 September 2014, adalah bukti yang membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan kategori Perbuatan Melanggar Hukum karena ada unsur kesalahan, karena jangka waktu satu tahun dimaksud adalah tentang kewajiban biaya Panitita Penaksir yaitu terhitung dari tanggal 8 September 2004 sampai 8 September 2005. (dan hal itupun sudah dibayar dimana ahli waris menugaskan adik Penggugat Jhon P. Lyandouw vide Bukti P-13 ditunjuk oleh ahli waris untuk membayar;
- Selanjutnya Pembanding mohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta berkenan untuk memutuskan :
- Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa keberatan Pembanding dahuklu Penggugat terhadap putusan tersebut yaitu pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam diktum pertimbangan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dituangkan dalam halaman 3 dan 4 memori banding Pembanding dahulu Penggugat mengenai eksepsi adalah tidak berdasar;

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa Terbanding dahulu Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pembanding dahulu Penggugat dalam memori bandingnya;
- Bahwa Terbanding dahulu Tergugat tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan proses penjualan rumah dinas sesuai dengan ketentuan yang ada;

Hal 25 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Terbanding dahulu Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Pemanding dahulu Penggugat agar segera melakukan pembayaran/ mencicil angsuran selama 5 tahun dan telah memberitahukan dan menginformasikan kepada Pemanding dahulu Penggugat sebanyak 2 kali (vide bukti T-14, T-15 = P-14, P-15) namun kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan oleh Pemanding dahulu Penggugat;

Selanjutnya Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta berkenan untuk memutuskan : Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Juni 2015;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, seluruh memori banding dan kontra memori banding dari Para Pihak yang berperkara dianggap telah termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 108/PDT/2016/PT DKI turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Juni 2015, memori banding dan kontra memori banding dari Para Pihak, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mempelajari isi dari memori banding dari Pemanding semula Penggugat ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah mempelajari secara seksama pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimohonkan banding berpendapat putusan tersebut telah tepat dan benar serta telah mencerminkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga segala pertimbangan putusan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan putusan di Tingkat Banding dan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Juni 2015 dapat dipertahankan dan dikuatkan;



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang RI No. 20 tahun 1947 dan pasal 26 ayat (1) Undang-undang RI No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Mengukatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 754/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Juni 2015 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari **Kamis** tanggal **21 April 2016**, oleh kami, **JOHANES SUHADI, S.H.**, Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua, **H. SUDIRMAN W.P, S.H.,M.H.**, dan **H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 108/PEN/PDT/2016/ PT.DKI tanggal 5 April 2016 putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS

**H. SUDIRMAN W.P, S.H.,M.H.,**

**JOHANES SUHADI, S.H.,**

Hal 27 dari halaman 25 Put.No.108/2014/PT.DKI



H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

SUMIR, S.H.,M.H.,

**Perincian biaya:**

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 1. Materai .....     | Rp6.000,00   |
| 2. Redaksi.....      | Rp5.000,00   |
| 3. Pemberkasan ..... | Rp139.000,00 |

---

Jumlah ..... Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)