



**PUTUSAN**

Nomor 4554 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT. PERMATA ERA DUASATU**, berkedudukan di Jalan Pembangunan I, Nomor 73, Kelurahan Batusari, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang, Banten, diwakili oleh Sung Yi Yun selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Vitalis Jenarus, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Vitalis Jenarus, berkantor di Komplek Gudang Peluru Raya, Jalan D IV, Nomor 17, RT.014, RW.04, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2023;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **PT. FOSIN TETRA**, berkedudukan di Jalan Industri Raya, Blok H, Nomor 12, Kelurahan Jatake, Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten, diwakili oleh Alaysius Tanubrata selaku Direktur;

2. **PT. KEVIN PERSADA MANDIRI**, berkedudukan di Jalan Industri Raya, Blok H, Nomor 12, Kelurahan Jatake, Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten, diwakili oleh Ester Sukamawati selaku Direktur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ibnu Ali Tindri, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum AILAW, berkantor di *Office 8 Building, 18<sup>th</sup> Floor*, Unit A, SCBD Lot 28, Jalan Jendral Sudirman, Kavling 52-53, Senayan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2023;

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023*



Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kavling 5, RT.007, RW.003, Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
2. **PT. TELISON MULIA**, berkedudukan di Jalan Samanhudi 27A, Kelurahan Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan memerintahkan Turut Tergugat I mengeluarkan data dan luas tanah jalan bersama yang sebelumnya masuk dalam sertifikat milik Tergugat I;
4. Menyatakan jalan masuk dari Jalan Pembangunan I yang dilalui Penggugat dan Tergugat I menuju lokasi pabrik milik Penggugat dan Tergugat I di Kelurahan Batusari, Kecamatan Batusari, Kota Tangerang, Banten menjadi jalan umum;
5. Menyatakan Tergugat I membayar ganti rugi pengeluaran dari Penggugat yang dibayarkan kepada Tergugat I sejak tahun 2013, pokok plus bunga 1% per bulan yang totalnya sebesar Rp882.666.720,00 (delapan ratus delapan puluh dua juta enam ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus dua puluh rupiah) yang rinciannya sebagai berikut:
  - a. Sewa jalan sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023



- b. Biaya ganti rugi pembongkaran kanopi yang dipasang Tergugat I di jalan masuk dari Jalan Pembangunan I yang dilalui Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- c. Biaya perbaikan jalan sebesar Rp314.359.000,00 (tiga ratus empat belas juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
6. Menyatakan Turut Tergugat I tunduk pada putusan perkara ini;
7. Menyatakan bersalah terhadap perbuatan Tergugat II yang menghalangi perjalanan kendaraan Penggugat di jalan masuk dari Jalan Pembangunan I menuju lokasi pabrik milik Penggugat;
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
9. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara bersama-sama atau secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari apabila Tergugat Tergugat tersebut lalai melaksanakan keputusan dalam perkara ini terhitung sejak dibacakan putusan;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut;
- Eksepsi tentang gugatan *error in persona*;
- Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan Putusan Nomor 521/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 9 Februari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak provisi Turut Tergugat I;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan memerintahkan Turut Tergugat I mengeluarkan data dan luas tanah jalan bersama yang sebelumnya masuk dalam sertifikat milik Tergugat I;
4. Menyatakan jalan masuk dari Jalan Pembangunan I yang dilalui Penggugat dan Tergugat I menuju lokasi pabrik milik Penggugat dan Tergugat I di Kelurahan Batusari, Kecamatan Batusari, Kota Tangerang, Banten menjadi jalan umum;
5. Menyatakan Tergugat I membayar ganti rugi pengeluaran dari Penggugat yang dibayarkan kepada Tergugat I sejak tahun 2013:
  - a) Biaya ganti rugi pembongkaran kanopi yang dipasang Tergugat I di jalan masuk dari Jalan Pembangunan I yang dilalui Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
  - b) Biaya perbaikan jalan sebesar Rp157.179.500,00 (seratus lima puluh tujuh juta seratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);Total Rp197.179.500,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);
6. Menyatakan Turut Tergugat I tunduk pada putusan perkara ini;
7. Menyatakan bersalah terhadap perbuatan Tergugat II yang menghalangi perjalanan kendaraan Penggugat di jalan masuk dari Jalan Pembangunan I menuju lokasi pabrik milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.009.000,00 (empat juta sembilan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Punggugat untuk selain dan selebihnya;  
Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023



Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 120/PDT/2023/PT BTN, tanggal 10 April 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pembanding I, Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 521/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 9 Februari 2023, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Pembanding II semula Tergugat II;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding I, Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Mei 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Mei 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 521/Pdt.G/2022/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Mei 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 31 Mei 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 120/PDT/2023/PT BTN, pada Pengadilan Tinggi Banten, tanggal 10 April 2023, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus Nomor 521/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 9 Februari 2023;
2. Menghukum Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II/Tergugat II, untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan pertama dan dalam tingkat banding dan tingkat kasasi;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 21 Juni 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 31 Mei 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 21 Juni 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terlepas dari alasan kasasi, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dengan menolak gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023





*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum (pembuktian) dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat berdasarkan bukti denah lampiran sebelumnya dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2/Batujaya, Tahun 1982 dan SHGB Nomor 10/Batusari, tahun 2001 semula atas nama PT. Permata Era Duasatu dan selanjutnya atas nama Tergugat I (bukti P-5A dan 5B bandingkan dengan bukti TT.I-1 dan TT.I-5), tertulis dan terbaca bahwa dalam denah tersebut tertulis Jalan Pembangunan I sebagai jalan umum, begitu pula peta yang diterbitkan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kota Tangerang (bukti P-9) telah mencantumkan Jalan Pembangunan I sebagai jalan umum, untuk itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan ketentuan ini merupakan *a contrario* atas hak yang bersifat mutlak, sehingga Penggugat yang tidak bisa masuk melalui Jalan Pembangunan I karena adanya larangan dari Tergugat I dan Tergugat II, untuk itu tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut berdasar dan beralasan dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar dan dapat diambil alih sebagai pertimbangan *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;
- Berdasarkan pertimbangan diatas, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam hal ini sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengabulkan kasasi dan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini, dengan perbaikan amar ke-2 dan amar ke-8 dengan mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena kedudukannya *Judex Facti* tidak berwenang untuk menyatakan, memerintahkan dan menghukum Para Turut Tergugat dan meniadakan atau menolak amar ke-3 dan amar ke-5 serta menyempurnakan amar ke-6 yang cukup menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023



Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. PERMATA ERA DUASATU, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 120/PDT/2023/PT BTN, tanggal 10 April 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 521/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 9 Februari 2023, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. PERMATA ERA DUASATU**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 120/PDT/2023/PT BTN, tanggal 10 April 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 521/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 9 Februari 2023;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Turut Tergugat I;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan jalan masuk dari Jalan Pembangunan I yang dilalui Penggugat dan Tergugat I di Kelurahan Batusari, Kecamatan Batusari, Kota Tangerang, Provinsi Banten, menjadi jalan umum;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menyatakan terhadap perbuatan Tergugat II yang menghalangi perjalanan kendaraan Penggugat di jalan masuk dari Jalan Pembangunan I menuju lokasi pabrik milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2024, oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023

## 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)



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

Panitera Pengganti,  
Ttd./

Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp10.000,00
2. Redaksi.....	Rp10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u> +
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP.195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4554 K/Pdt/2023