



**PUTUSAN**

**Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tuban yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Mukri**, berkedudukan di Desa Wadung RT 001 RW 001 Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban, Desa Wadung, Jenu, Kab. Tuban, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriyadi, S.H., beralamat di Jl. Karang pucang RT 02 RW 02 desa sidorejo Kec. Tuban Kab. Tuban berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban dengan nomor register 01/HKM.SK/2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**Hj. Siti Fatimah**, berkedudukan di Desa Jenggolo Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban, Desa Jenggolo, Jenu, Kab. Tuban, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alman Adi, S.H., M.H., beralamat di Komplek Bisnis YPKP Sangga Buana lantai 2 JL PH.H Mustofa No.70 Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban dengan nomor register 35 /HKM.SK/2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tuban**, bertempat tinggal di Jl. Wahidin Sudiro Husodo No 49 Latsari Tuban, Kelurahan Latsari, Tuban, Kab. Tuban, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Djoni Soeyono, A. Ptnh, 2. Miftakul Jannah, S.H., 3. Sudarwanto, S.ST, berdasarkan surat kuasa khusus No.SKK/85/I/2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 5 Januari 2021 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memiliki sebidang tanah pada buku C Desa Wadung tercatat atas nama MUKRI P. MATSALAM (Penggugat) No.730 persil 73, kelas II, luas 1,236 Ha terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban dengan batas-batas sebagai berikut:-  
Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abdul Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini
2. Bahwa, tanah milik Penggugat tersebut dahulu dibeli dari Tergugat adapun jual belinya dilakukan di Desa dengan disaksikan oleh perangkat Desa dan diketahui oleh Kepala Desa setempat. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli Penggugat maka sejak saat itu tanah tersebut dikuasai dan dikerjakan Penggugat hingga sekarang;
3. Bahwa, pada awal tahun 2019 PT PERTAMINA (Persero) membuat Proyek strategis nasional pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) yang dikenal dengan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban;
4. Bahwa, untuk membangun Proyek strategis nasional pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) yang dikenal dengan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban, tanah milik Penggugat asal pembelian dari Tergugat oleh PT. PERTAMINA (Persero) diperlukan untuk kepentingan pembangunan proyek tersebut sehingga tanah milik Penggugat terkena pembebasan untuk pembangunan Proyek strategis nasional pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) yang dikenal dengan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban;
5. Bahwa, oleh karena tanah milik Penggugat terkena pembebasan untuk pembangunan Proyek strategis nasional pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) yang dikenal dengan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban maka tanah Penggugat oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tuban

Halaman 2 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



yang didalam pelaksanaan proyek tersebut sebagai Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilakukan pengukuran untuk mengetahui berapa luasnya dan selanjutnya menentukan berapa besarnya uang ganti rugi yang akan dibayarkan oleh PT. PERTAMINA (Persero) kepada Penggugat. Bahwa dari hasil pengukuran ternyata tanah Penggugat yang terkena pembebasan Proyek Pengadaan Kilang Tuban seluas 12.080 m<sup>2</sup>;

6. Bahwa, setelah dilakukan pengukuran terhadap tanah Penggugat oleh Turut Tergugat ternyata dari hasil pengukuran tersebut tanah milik Penggugat yang terkena pembebasan Proyek Pengadaan Kilang Minyak adalah seluas 12.080 m<sup>2</sup> maka selanjutnya PT. PERTAMINA (Persero) melakukan perhitungan terhadap uang ganti rugi terhadap tanah milik Penggugat beserta tanaman yang tertanam diatas atasnya;
7. Bahwa, dari perhitungan yang dilakukan PT. PERTAMINA (Persero) terhadap tanah milik Penggugat beserta tanaman yang tertanam diatasnya yang terkena pembebasan Proyek Pengadaan Kilang Minyak, Penggugat mendapatkan uang ganti rugi keseluruhannya dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp.8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Nama Pemilik	Keterangan	Nilai	Total
Mukri	Luas Tanah 12.080	Rp. 602.871/M2	Rp. 7.282.680.955,-
	Tanaman	-	Rp. 476.129.050,-
	Biaya Transaksi	-	Rp. 391.699.410,-
	Kompensasi Masa	-	Rp. 251.307.374,-

8. Bahwa, ketika PT. PERTAMINA (Persero) akan melakukan pembayaran ganti rugi ternyata tanah tersebut bersertifikat masih atas nama pemilik asalnya yaitu Sertifikat Hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah belum dimutasi menjadi atas nama Mukri sehingga Sertifikat tanah tersebut masih dibawa oleh Tergugat. Bahwa luas tanah dalam Sertifikat 26.450 m<sup>2</sup> yang seluas 12.080 m<sup>2</sup> dibeli Penggugat sisanya dibeli oleh orang lain. Bahwa oleh karena Tergugat sejak tanah tersebut dijual kepada Penggugat tidak pernah berterus terang dan tidak juga memberi tahu bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat maka Tergugat tidak mengetahuinya dan baru mengetahui kalau tanah yang dibeli tersebut bersertifikat ketika dipanggil oleh Turut Tergugat untuk hadir mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tuban karena ada sengketa tanah dengan Tergugat padahal sejak Penggugat beli tanah tersebut hingga sekarang dikuasai dan



dikerjakan dengan baik dan tidak pernah ada gangguan baik dari Tergugat maupun pihak lain;

9. Bahwa, pada waktu dilakukan mediasi Tergugat mengakui bahwa Sebagian tanah miliknya yang seluas 12.080 m<sup>2</sup> dari total luas 26.450 m<sup>2</sup> telah dibeli oleh Penggugat. Akan tetapi oleh karena tanah milik Penggugat sudah ada Sertifikatnya berupa Sertifikat Hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) maka penandatanganan surat-surat/akta pelepasan hak untuk pembebasan tanah tersebut guna mendapatkan pembayaran uang ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) harus dilakukan oleh Tergugat akan tetapi ternyata Tergugat menolak untuk menandatangani dengan alasan yang tidak jelas;
10. Bahwa, perbuatan Tergugat menolak menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak untuk pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran uang ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) adalah merupakan perbuatan melanggar hukum sebab Sebagian tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) yang seluas 12.080 m<sup>2</sup> sudah dijual secara sah oleh Penggugat;
11. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat yang melanggar hukum Penggugat menderita kerugian materiil karena tertundanya pembayaran uang ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebab kalau PT. PERTAMINA (Persero) segera membayar uang ganti rugi maka uang Ganti rugi yang diterima akan Penggugat gunakan untuk membeli tanah di Desa lain sebagai ganti tanah yang terkena pembebasan, Adapun sekarang harga tanah tegal disekitar yang tidak terkena pembebasan sudah melebihi harga tanah yang terkena pembebasan. Bahwa oleh sebab itu maka wajar kalau Penggugat menuntut Tergugat agar supaya membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
12. Bahwa, oleh karena PT. PERTAMINA Persero ketika akan melakukan pembayaran uang ganti rugi terhadap tanah milik Penggugat masih ada sengketa antara Penggugat dan Tergugat maka PT. PERTAMINA Persero (Proyek Kilang Minyak Tuban) mengajukan permohonan Konsinyasi ke Pengadilan Negeri Tuban terhadap uang ganti rugi milik MUKRI dan selanjutnya Pengadilan Negeri Tuban mengeluarkan Penetapan Nomor: 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn tanggal 8 Desember 2020;
13. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti yang sah berupa: 1. Surat Pernyataan Jual Beli, 2. Kwitansi pembayaran Jual Beli, 3. Buku C Desa Wadung No.730 atas nama MUKRI P. Matsalam (Penggugat), 4. Surat

Halaman 4 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Kepala Desa Wadung tanggal 07 Desember 2020 No. 470/416/414.412.08/2020, 5. SPPT PBB tahun 2019, 6. Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA yang dikeluarkan pada tanggal 24 – 7 – 1984, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tuban agar dalam perkara ini menjatuhkan putusan untuk dapat jalankan terlebih dahulu (Ouitvoerbaar bijvoraad) sekalipun ada Banding maupun Kasasi;

14. Bahwa, Penggugat telah berupaya menyelesaikan permasalahan Penggugat dengan Tergugat secara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil. Oleh sebab itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tuban supaya Bpk. Ketua Pengadilan Negeri Tuban memanggil para pihak untuk didengar keterangannya dimuka persidangan;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bp.Ketua Pengadilan Negeri Tuban setelah memeriksanya selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban pada Buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No.417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha menjadi atas nama Mukri P.Matsalam No.730 persil 73 Kelas II Luas 1,236 Ha sekarang sudah bersertifikat yaitu Sertifikat hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abd Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

Adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan Penggugat pemilik tanah sebagaimana tersebut pada petitum no. 2 diatas;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang melanggar hukum adalah merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan

Halaman 5 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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)



ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) apa bila Tergugat menolak untuk menandatangani maka supaya Pengadilan Negeri Tuban memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran uang ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah);

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uoitvoerbaar bijvoraad) sekalipun ada Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apa bila Pengadilan Negeri Tuban berpendapat lain, mohon supaya dijatuhkan putusan yang adil dan bijaksana.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Erslan Abdillah, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Tuban, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena hanya menarik Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Pihak;
2. Bahwa di dalam gugatan a quo semestinya Penggugat memasukan PT. PERTAMINA (Persero) sebagai Pihak, karena PT. PERTAMINA

Halaman 6 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



(Persero) sebagai instansi yang mendapatkan penugasan khusus dari pemerintah dan memiliki peran dalam Pengadaan Tanah untuk Proyek pembangunan Kilang Minyak Tuban sebagaimana Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 807 K/12/MEM/2016 Tentang Penugasan Kepada PT. PERTAMINA (Persero) Dalam Pembangunan Dan Pengoperasian Kilang Minyak Di Tuban, Provinsi Jawa Timur. Oleh karenanya Pendanaan pengadaan tanah menjadi tanggungjawab PT PERTAMINA (Persero) dan kebijakan Penitipan Uang Ganti Kerugian juga oleh PT PERTAMINA (Persero), sehingga selayaknya PT PERTAMINA masuk sebagai Pihak dalam Gugatan a quo. Supaya lebih terang dan jelas permasalahan sesungguhnya kenapa dilakukan Konsinyasi. Karena di dalam Gugatan a quo beberapa kali Penggugat mendalilkan PT PERTAMINA (Persero);

3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memasukan PT PERTAMINA sebagai pihak, sehingga menyebabkan kurangnya pihak dalam Gugatan a quo, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).

## II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas sebagaimana Petitum pada angka 2, Penggugat menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban pada buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No. 417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha sekarang atas nama Mukri P. Matsalam Nomor 730 persil 73 kelas II Luas 1, 236 Ha Sertifikat hak Milik No. 1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah timur : tanah milik Fatkhur/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abd Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Suinah/Kustini

Adalah sah menurut hukum.

2. Bahwa Petitum tersebut sangat tidak jelas dan kabur, Penggugat memohonkan yang sah terhadap jual beli atau dasar kepemilikan bidang tanah Tergugat adalah Hak Milik Nomor 1/Desa Wadung yang sah berdasarkan hukum;

*Halaman 7 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



3. Bahwa terhadap tidak jelasnya petitum penggugat, Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat memohon agar segala sesuatu yang tercantum dalam bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis haruslah dianggap termuat ulang dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat Menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum kecuali yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita angka 1 dan angka 2 yang pada pokoknya mendalilkan bidang tanah seluas 1.236 ha dengan dasar C Desa Wadung Nomor 730 Persil 73, kelas II dibeli dari Penggugat pada tahun 1984 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum.

Bahwa dalil tersebut Tergugat bantah dengan tegas, dapat Tergugat tanggapi:

- a. Bahwa merupakan fakta hukum Penggugat adalah salah seorang yang dipercaya menggarap tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban bersama dengan 2 (dua) penggarap lainnya;
- b. Bahwa Bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat tersebut merupakan bagian dari bidang tanah Tergugat yang terletak di Desa Wadung seluas 26.450 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung, atas nama Siti Fatimah (Fatimah, HJ), yang saat ini bidang tanah tersebut berbatasan dengan:
  - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Selatan berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Barat berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya PLTU.

Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat tersebut sampai dengan saat ini masih sah dan tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, Tergugat masih sah sebagai pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud;

*Halaman 8 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



- c. Bahwa Tergugat tidak pernah menjual bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat kepada siapapun termasuk kepada Penggugat sekalipun, terhadap dalil Penggugat mendalilkan dibeli dari Tergugat pada tahun 1984 dapat dipastikan jual beli dilakukan oleh oknum yang mengatas namakan Tergugat dan/atau jual beli diduga dilakukan dengan cara rekayasa (terungkap saat mediasi di BPN Tuban dan mediasi di PN Tuban Penggugat membeli tidak bertemu dengan Tergugat). Apalagi terhadap C Desa Persil 73 yang di dalilkan sudah menjadi warkah guna peningkatan Hak Milik Nomor 01/ Desa Wadung atas nama Siti Fatimah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 18 Juli 1981 yang mana terhadap data fisik dan data yuridis sudah berada pada arsip pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban (Turut Tergugat). Karena dalam penerbitan sertifikat, kepala kantor Pertanahan sejatinya dibantu oleh Panitia Ajudikasi sesuai dengan Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berbunyi "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" dan berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".
- Bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan memiliki bidang tanah yang dibeli dari Tergugat pada tahun 1984, Tergugat tolak dengan tegas Karena tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).
4. Bahwa dalil Penggugat pada Posita angka 3 s/d angka 7 sebagian adalah benar dan beralasan sepanjang terhadap Proyek Strategis Nasional

Halaman 9 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Tuban, bidang tanah yang terkena proyek tersebut mendapatkan Ganti Rugi yang sesuai setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Turut Tergugat. Selain dan selebihnya yang mengatasnamakan Penggugat sebagai Pemilik bidang Tanah yang terkena pembebasan Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Tuban seluas 12.080 M2 (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) adalah tidak benar dan haruslah ditolak. Dalil tersebut Tergugat Tolak dengan tegas dan dapat Tergugat Tanggapi:

- a. Bahwa Bidang Tanah Tergugat seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung, atas nama Siti Fatimah (Fatimah, HJ). Sebelum ada Pembebasan tanah untuk kilang minyak tuban, tanah Tergugat digarap oleh 3 (tiga) orang Penggarap, diantaranya Tn. Fatkhur Rohman, Ny. Kasminten dan Tn. Mukri (Penggugat);
- b. Bahwa tidak hanya Penggugat sebagai Penggarap yang terdata mendapatkan ganti rugi, 2 (dua) orang Penggarap lainnya yaitu Tn. Fatkhur Rohman dan Ny. Kasminten juga terdata sebagai penerima ganti rugi atas bidang tanah yang terkena Proyek Strategis Nasional Pengadaan Kilang Minyak Tuban. Tn. Fatkhur Rohman menggarap tanah Tergugat seluas 7.170 m2 (tujuh ribu seratus tujuh puluh meter persegi) dan Ny. Kasminten menggarap tanah Tergugat seluas 7.121 m2 (tujuh ribu seratus dua puluh satu meter persegi), karena faktanya pemilik sah yang memiliki Hak Milik adalah Tergugat maka antara Tergugat dengan 2 (dua) Penggarap lainnya setuju dan sepakat berdamai dan menyatakan tidak ada persengketaan;
- c. Bahwa Penggugat menggarap tanah milik Tergugat yang telah bersertifikat adalah seluas 12.159 m2 (dua belas ribu seratus lima puluh sembilan meter persegi) dan terdata setelah pengukuran ulang oleh Turut Tergugat untuk mendapatkan ganti kerugian keseluruhan seluas 12.080 M2 (dua belas ribu delapan puluh meter persegi);
- d. Bahwa ketiga Penggarap tanah milik Tergugat yang terdata mendapatkan ganti rugi adalah bukan Pihak yang berhak, maka semua uang ganti kerugian dimohonkan konsinyasi oleh PT. PERTAMINA (Persero) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban, Karena status kepemilikan masih bersengketa hal tersebut di dasarkan pada Pasal 42Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang

*Halaman 10 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:

- (a). Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- (b). Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
  1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
  2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
  3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
  4. menjadi jaminan di bank.

Juncto Pasal 86 Ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:

- (a). Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
- (b). Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- (c). Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
- (d). Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian;
- (e). sedang menjadi Objek perkara di pengadilan;
- (f). masih dipersengketakan kepemilikannya;
- (g). diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
- (h). menjadi jaminan di bank.

5. Bahwa dalil Penggugat pada Posita angka 8 (delapan) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, bagaimana Mutasi terjadi apabila tidak pernah terjadi jual beli sah dengan Tergugat selaku Pemilik sah atas bidang tanah yang digarap oleh Penggugat. Penggugat mendalilkan membeli pada tahun 1984, sudah lebih 30 (tiga puluh) tahun sejak dibeli kenapa Penggugat tidak melakukan Pengurusan peningkatan alas hak. Penggugat hanya mendalilkan membeli tahun 1984 tanpa dengan tegas dan terang merinci tanggal, bulan dan tahun pembelian.

Bahwa terhadap dalil pada Posita angka 8 tersebut, Tergugat tolak dengan tegas Karena tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak



atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).

6. Bahwa dalil Penggugat pada Posita angka 9 dan angka 10 yang pada pokoknya mendalilkan sejak bidang tanah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat, Tergugat tidak memberitahukan bidang tanah tersebut telah bersertifikat. Penggugat baru tahu setelah ada mediasi di Kantor Turut Tergugat dan Penggugat mendalilkan pada saat mediasi di kantor Turut Tergugat, Tergugat mengakui bahwa bidang tanah seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) telah dijual kepada Penggugat sehingga untuk pencairan ganti rugi pelepasan haknya dibutuhkan tandatangan Tergugat, Tergugat menolak dengan alasan yang tidak jelas, sehingga Turut Tergugat menanggukkan Prosesnya;

Dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, Tergugat Tolak dengan tegas dan dapat Tergugat Tanggapi:

- a. Bahwa bidang tanah yang diakui dan diklaim oleh Penggugat dibeli pada tahun 1984 adalah bidang tanah milik Tergugat yang telah memiliki alas hak Milik Nomor 01/Desa Wadung yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 18 Juli 1981, bidang tanah tersebut tidak pernah Tergugat jual kepada siapapun hingga saat ini. Dan dengan dalil Penggugat yang mendalilkan "Tergugat tidak pernah berterus terang dan tidak juga memberi tahu bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat" dan "Tergugat mengakui bahwa tanah miliknya yang seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) dari total 26.450 m<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) sudah dibeli Penggugat" adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum. Tergugat tidak pernah menjual bidang tanah milik Tergugat dengan alas hak Milik Nomor 01/Desa Wadung kepada siapapun termasuk kepada Penggugat sekalipun, terhadap dalil Penggugat mendalilkan dibeli dari Tergugat pada tahun 1984 dapat dipastikan jual beli dilakukan oleh oknum yang mengatas namakan Tergugat dan atau jual beli diduga dilakukan dengan cara rekayasa (terungkap saat mediasi di BPN Tuban dan mediasi di PN Tuban Penggugat membeli tidak bertemu dengan Tergugat);
- b. Bahwa saat mediasi dikantor Turut Tergugat bersifat klarifikasi terkait dengan bidang tanah Tergugat yang telah bersertifikat. Saat Klarifikasi tersebut Penggugat mengaku tidak bertemu dengan Tergugat atas jual beli pada tahun 1984 sebagaimana yang di dalilkan dalam gugatan;

*Halaman 12 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



- c. Bahwa Turut Tergugat sebagai Ketua Penyelenggara Pengadaan Tanah Proyek Kilang Minyak Tuban dalam pendataan lapangan fisik dikuasai oleh Penggugat, sehingga wajib dilakukan mediasi guna klarifikasi terkait dengan ganti rugi akan dicairkan dan diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan Pasal 17 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:
- (1) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
  - (2) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat 1) meliputi:
    - a. Pemegang Hak atas tanah;
    - b. Pemegang hak pengelolaan;
    - c. Nadzir untuk tanah wakaf;
    - d. Pemilik tanah bekas milik adat;
    - e. Masyarakat hukum adat;
    - f. Pihak yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik;
    - g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
    - h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Bahwa hak atas tanah pada Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo pada Pasal 1 Ayat (5) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

- d. Bahwa Turut Tergugat menangguknukan bukan karena Tergugat menolak menandatangani Surat Pelepasan Hak, karena Penggugat tidak beritikad baik. Sejatinya Tergugat sebagai Pihak yang Berhak mendapatkan Ganti Rugi berdasarkan Peraturan perundang-undangan jadi terhalang karena Penggugat mengaku-ngaku dan/atau mengklaim

*Halaman 13 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



sebagai pemilik. Sehingga Turut Tergugat berkesimpulan terdapat sengketa terhadap bidang tanah seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) tersebut dan memberitahukan kepada PT. PERTAMINA (Persero) untuk penangguhan pembayaran ganti kerugian.

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 11 dan angka 12 yang pada pokoknya mendalilkan Perbuatan Tergugat yang menolak menandatangani surat/akta pelepasan hak adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sehingga Penggugat menderita kerugian materiil karena tertundanya pembayaran uang ganti rugi dari PT PERTAMINA sehingga menuntut Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah dalil yang sangat mengada-ada, keliru dan tidak berdasarkan hukum. Dengan tegas dan terang Tergugat Tolak dan sampaikan bahwa Tergugat tidak Melanggar Hukum sebagaimana dalil Penggugat. Justru Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengaku-ngaku dan/atau mengklaim sebagai pemilik bidang tanah milik Tergugat yang terkena ganti rugi, Penggugat hanya sebagai Penggarap yang dipercaya oleh Tergugat mengurus dan menjaga serta merawat bidang tanah Tergugat supaya produktif. Atas garapan tersebut sepersenpun tidak diminta oleh Tergugat selama ini, saat ada pendataan bidang tanah guna kepentingan proyek kilang minyak tuban justru Penggugat tidak memberitahukan kepada Tergugat sebagai pemilik sah bidang tanah yang di garap Penggugat dengan alas Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung.

Bahwa terkait dengan kerugian materiil yang dituntut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat adalah tidak berdasarkan hukum. Dasar Ganti Rugi hanya didalilkan karena tertundanya pembayaran ganti rugi oleh PT PERTAMINA, tertundanya karena objek yang akan dibayarkan ganti rugi masih dalam sengketa kepemilikan karena Penggugat bukan sebagai pihak yang berhak sehingga PT PERTAMINA (Persero) mendaftarkan Konsinyasi melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban.

8. Bahwa terhadap dalil pada Posita angka 14 Tergugat tolak dengan tegas Karena tidak berdasarkan hukum, dapat Tergugat tanggapi:
  - a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berbunyi "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" dan berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

*Halaman 14 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Tanah menyebutkan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

- b. Diperkuat dengan Yurisidensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3176 K/PDT/1988, tanggal 19 April 1990 dalam Kaidah Hukumnya menyatakan "Sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas Sertifikat Tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar ajak".
- c. Dan diperkuat dengan Yurisidensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 234K/PDT/1992, tanggal 20 Desember 1993 dalam kaidah hukumnya menyatakan Bahwa buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya".

Bahwa apa yang telah Tergugat uraikan diatas oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 15 adalah dalil yang tidak berdasarkan fakta hukum, tidak pernah Penggugat menemui Tergugat secara langsung untuk penyelesaian. Yang ada penyelesaian dilakukan oleh perantara aparat Desa yang ditunjuk selaku Mediator. Adapun dalil "Tergugat mempunyai niat yang tidak baik terhadap Penggugat" merupakan dalil yang mengada-ada dan bohong. Justru sebagai itikad baik, Tergugat mau memberikan kompensasi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai tali kasih kepada Penggugat Karena telah menjaga dan merawat tanah milik Tergugat yang telah bersertifikat agar produktif yang pernah ditawarkan, terhadap dua penggarap lain mediasi selesai dan berdamai karena faktanya hanya sebatas penggarap.
10. Bahwa selain dan selebihnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang tidak berdasarkan fakta hukum, dan menuntut Penggugat untuk membuktikan dalil yang di dalilkan di dalam Gugatan a quo.

DALAM REKONVENS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dalam Konvensi, maka dalil-dalil tersebut digunakan kembali dalam bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa penyebutan pihak dalam bagian Rekonvensi ini, yang semula disebut sebagai Tergugat dalam Konvensi (Tergugat dK) maka pada bagian Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat dR) begitupun sebaliknya, yang semula Penggugat dalam Konvensi (Penggugat dK) pada bagian Rekonvensi ini disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi (Tergugat dR) dan Turut Tergugat dalam Konvensi (Turut Tergugat dK) menjadi Turut Tergugat dalam Rekonvensi (Turut Tergugat dR);
3. Bahwa Penggugat dR adalah Pemilik Pondok Pesantren Matholibul Huda yang berkedudukan di Jl. Raya Merakurak, Desa Jenggolo Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban, Provinsi Jawa Timur, memiliki beberapa bidang tanah diluar Desa Jenggolo yaitu diantaranya berada di Desa Beji dan Desa Wadung yang bertujuan untuk pengembangan Pondok Pesantren;
4. Bahwa Penggugat dR merupakan Pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Desa Wadung Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban berdasarkan Hak Milik Nomor 01/Desa wadung, seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dR pada tanggal 18 Juli 1981, atas nama Siti Fatimah (Fatimah, HJ), yang saat ini bidang tanah tersebut berbatasan dengan:
  - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Selatan berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Barat berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya PLTU.
  - Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat dR tersebut sampai dengan saat ini masih sah tercatat atas nama Penggugat dR dan tidak pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, Tergugat masih sah sebagai pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud;
  - Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria berbunyi "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" dan berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 16 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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)



- Tanah menyebutkan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;
- Bahwa hak milik nomor 01/Desa Wadung masih tercatat atas nama Penggugat dR dan tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya;
  - Bahwa perencanaan awal kedepannya bidang tanah tersebut akan dibangun Pondok Pesantren dan Asrama santri untuk pengembangan Pondok Pesantren Matholibul Huda yang telah ada.
5. Bahwa dengan adanya Proyek Strategis Nasional Pembangunan New Gras Groot Refinery (NGRR) Tuban atau lebih dikenal dengan Proyek Kilang Minyak Tuban yang berlokasi di Desa Wadung Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban yang dibangun dan dioperasikan oleh PT PERTAMINA (PERSERO) berdasarkan Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 807 K/12/MEM/2016 Tentang Penugasan Kepada PT. PERTAMINA (Persero) Dalam Pembangunan Dan Pengoperasian Kilang Minyak Di Tuban, Provinsi Jawa Timur, pada tahun 2019 bidang tanah milik Penggugat dR terdata terkena pembebasan pengadaan tanah proyek strategis nasional tersebut sehingga Penggugat dR adalah sebagai pihak yang berhak untuk mendapatkan uang ganti kerugian.
- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 1 angka (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan “Pengadaan Tanah” adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.”;
  - b. Bahwa yang dimaksud dengan “Pihak yang Berhak” berdasarkan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk

*Halaman 17 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Kepentingan Umum adalah "pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah."

Bahwa Berdasarkan yang Penggugat dR uraikan di atas, maka jelas Penggugat dR merupakan "Pihak yang Berhak" atas obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perundang-undangan.

6. Bahwa bidang tanah Penggugat dR dengan alas Hak Milik Nomor 01/Desa wadung, seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) sebelum terkena pembebasan Proyek Kilang Minyak Tuban, di garap oleh 3 (tiga) orang penggarap diantaranya Tn. Fatkhur Rohman, Ny. Kasminten dan Tn. Mukri (Tergugat dR), dengan masing-masing luas diantaranya:

- Tn. Fatkhur Rohman menggarap tanah Penggugat dR seluas 7.170 m2 (tujuh ribu seratus tujuh puluh meter persegi).
- Ny. Kasminten menggarap tanah Penggugat dR seluas 7.121 m2 (tujuh ribu seratus dua puluh satu meter persegi)
- Tergugat dR (Tn. Mukri) menggarap tanah milik Penggugat dR seluas 12.159 m2 (dua belas ribu seratus lima puluh sembilan meter persegi), setelah pengukuran ulang oleh Turut Tergugat dR saat pembebasan tanah untuk proyek kilang minyak tuban menjadi seluas 12.080 M2 (dua belas ribu delapan puluh meter persegi).

7. Bahwa pada saat Inventarisasi dan identifikasi Penguasaan kepemilikan bidang tanah untuk Proyek Kilang Minyak Tuban, sebagaimana Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 Ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah ; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Bahwa pada saat pengumpulan data pihak yang berhak tersebut, Tn. Fatkhur Rohman, Ny Kasminten dan Tergugat dR tidak memberitahukan kepada Penggugat dR adanya pendataan guna pembebasan tanah oleh Panitia pengadaan tanah untuk proyek kilang minyak tuban tersebut. Sehingga Penggugat dR merupakan pihak yang sangat dirugikan dalam hal ini. Karena Penggugat dR sebagai pihak yang berhak mendapatkan ganti rugi karena sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung Pengugat dR sejatinya yang terdata sebagaimana berdasarkan Pasal 17

*Halaman 18 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berbunyi:

- (1) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 berupa perseorangan, badan hukum, badansosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat 1) meliputi:
  - a. Pemegang Hak atas tanah;
  - b. Pemegang hak pengelolaan;
  - c. Nadzir untuk tanah wakaf;
  - d. Pemilik tanah bekas milik adat;
  - e. Masyarakat hukum adat;
  - f. Pihak yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik;
  - g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
  - h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Bahwa hak atas tanah pada Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo pada Pasal 1 Ayat (5) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berbunyi Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan maka Pihak yang berhak untuk mendapatkan Ganti Rugi terhadap bidang tanah yang terkena proyek pembangunan kilang minyak tuban sejatimya adalah Penggugat dalam Rekonvensi (Penggugat dR), karena sebagai pemilik sah berdasarkan Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung.

8. Bahwa Hak Milik 01/Desa Wadung saat ini telah dilakukan pengukuran ulang oleh Turut Tergugat dR guna penerbitan Hak Milik Pengganti, Penggugat dR telah membayar biaya administrasi untuk pengukuran ulang dan pemetaan kadastral HM 00001-Wadung pada tanggal 11 Desember 2020 sebesar Rp. 2.745.000,- (dua juta tujuh ratus empat puluh lima ribu



rupiah). Pengurusan Hak Milik Pengganti oleh Penggugat dR jauh sebelum Gugatan a quo di daftarkan oleh Tergugat dR;

9. Bahwa terhadap Hak Milik 01/Desa Wadung akan dilakukan Pemecahan menjadi 3 (tiga) bidang oleh Turut Tergugat dR, karena pada saat pengumpulan Data pihak yang berhak mendapatkan ganti rugi, ketiga Penggarap tidak memberitahukan kepada Pengkuat dR. Sehingga yang terdata saat Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah untuk pembebasan oleh Turut Tergugat dR, bidang tanah Penggugat dR menjadi 3 (tiga) bidang. Maka untuk kepentingan PT. PERTAMINA (Persero) sejatinya Hak milik 01/Desa Wadung atas nama Siti Fatimah dilakukan Pemecahan/Pemisahan menjadi 3 (tiga) bidang atas nama HJ. Fatimah. Hal tersebut sudah dituangkan di dalam Surat Kuasa yang diberikan oleh Hj. Fatimah selaku Pemberi Kuasa kepada MUHAMMAD FAJRUDDIN (Perwakilan dari PT PERTAMINA) selaku Penerima Kuasa;
10. Bahwa penerbitan hak milik pengganti oleh Turut Tergugat dR masih dalam proses, PT PERTAMINA (Persero) menitipkan uang Ganti Kerugian melalui kepaniteraan Pengadilan Negri Tuban terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat dR yang telah bersertifikat dengan pengukuran ulang menjadi seluas 26.371 m<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi). Karena yang terdata awal adalah Para Penggarap bidang tanah milik Penggugat dR, maka penitipan uang ganti kerugian diatasnamakan Para Penggarap diantaranya:
  - 1). FATKHUR ROHMAN, penetapan Konsinyasi Nomor: 31/PDT.P.CONNS/2020/PN.Tbn, dengan luas tanah 7.170 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus tujuh puluh meter persegi);
  - 2). KASMINTEN, penetapan Konsinyasi Nomor: 28/PDT.P.CONNS/2020/PN.Tbn, seluas 7.121 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh satu meter persegi)
  - 3). MUKRI, penetapan Konsinyasi Nomor: 24/PDT.P.CONNS/2020/PN.Tbn, seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi).
11. Bahwa dengan adanya penitipan uang ganti kerugian tersebut 2 (dua) Penggarap diantaranya Tn. Fatkhur Rohman dan Ny. Kasminten bersepakat berdamai dengan Pengugat dR karena mengakui bidang tanah yang digarap adalah kepemilikan Penggugat dR dengan alas hak milik Nomor 01/Desa Wadung, maka antara Penggugat dR dengan Tn. Fatkhur Rohman dan Ny. Kasminten sepakat membuat Akta Kesepakatan Perdamaian karena TIDAK ADA PERSENGKETAAN;

Halaman 20 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



12. Bahwa terkait dengan Tergugat dR yang tidak memberitahukan Penggugat dR adanya pendataan awal untuk pembebasan tanah proyek kilang minyak tuban dan saat ini Tergugat dR mengaku-ngaku dan/atau mengklaim sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) yang mana bidang tanah tersebut bagian dari bidang tanah milik penggugat dR yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung, seluas 26.450 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dR tertanggal 18 Juli 1981 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang merugikan Penggugat dR baik secara materiil maupun immateriil;
13. Bahwa oleh Karena Tergugat dR telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) yang merugikan Penggugat dR secara Materiil dan Immateriil, sehingga sudah sepatutnya Tergugat dR dihukum membayar ganti Rugi Materiil kepada Penggugat dR sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) Karena Tergugat dR telah memanfaatkan bidang tanah Penggugat dR cukup lama dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dikarenakan dengan adanya Gugatan a quo Penggugat dR yang memiliki Pondok Pesantren di Desa Jenggolo namanya jadi tercemar karena beredar isu di masyarakat dan lingkungan Pondok Pesantren Ibu Haji telah mengambil Hak orang lain yang mendapatkan Ganti Rugi atas proyek kilang minyak tuban.
14. Bahwa oleh karena Penggugat dR merupakan pemilik bidang tanah seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) bagian dari Hak milik Nomor 01/Desa Wadung yang terkena pembebasan tanah atas proyek kilang minyak tuban dan saat ini uang ganti kerugian tersebut ditiptkan oleh PT PERTAMINA (Persero) melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban dengan Penetapan Nomor 24/PDT.P.CONNS/2020/PN.Tbn, atas nama MUKRI tertanggal 08 Desember 2020. Atas penetapan konsinyasi tersebut Penggugat dR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan penetapan tersebut diberikan kepada pihak yang berhak yaitu Penggugat dR;
15. Bahwa penggugat dR dalam mengajukan gugatan dalam Rekonvensi ini telah disertai dengan alasan-alasan dan dilengkapi dengan bukti-bukti yang sah menurut Huum, maka oleh karenanya Penggugat dR mohon putusan

*Halaman 21 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta merta (uit voerbaar bij voerrad), meskipun ada verzet, banding maupun Kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan Kerugian pada Penggugat dalam Rekonvensi baik materiil maupun immateriil;
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa wadung, seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dR pada tanggal 18 Juli 1981, atas nama Siti Fatimah, yang saat ini bidang tanah tersebut berbatasan dengan:
  - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Selatan berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Barat berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya PLTU.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa wadung, seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dR pada tanggal 18 Juli 1981, atas nama Siti Fatimah (Hj. Fatimah) saat ini dilakukan Pemecahan/Pemisahan oleh Turut Tergugat dalam Rekonvensi menjadi 3 (tiga) bidang atas nama Hj. Fatimah;

Halaman 22 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



5. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik bidang tanah seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) merupakan bagian dari Hak milik Nomor 01/Desa Wadung yang terkena pembebasan proyek kilang minyak tuban adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
6. Menyatakan Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi bukan Pihak Yang Berhak atas ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) atas bidang tanah Penggugat dalam Rekonvensi seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi);
7. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah Pihak yang berhak atas ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) atas bidang tanah Penggugat dalam Rekonvensi seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi);
8. Menyatakan penetapan Konsinyasi Nomor 24/PDT.P.CONSI/2020/PN.Tbn, tanggal 08 Desember 2020 oleh PT PERTAMINA (Persero) menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi Karena sebagai Pihak yang Berhak;
9. Menyatakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voerrad), meskipun ada verzet, Banding maupun Kasasi oleh Tergugat dalam Rekonvensi;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi secara tunai dan seketika karena:
  - a. Kerugian Materiil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah); dan
  - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
11. Menghukum Turut Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
12. Menetapkan Biaya perkara Menurut Hukum;

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini mempunyai kehendak lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO).

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa kami (Turut Tergugat) menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang jelas-jelas diakuinya;
2. Bahwa tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1/ Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban, seluas 26.450 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Hj. SITI FATIMAH, yang diterbitkan

*Halaman 23 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 18-07-1981, berasal dari C Desa No. 417 Persil 51 D. II dan Persil 73 D. II;

3. Bahwa pada Tahun 2019, PT. PERTAMINA (Persero) melaksanakan Proyek Strategis Nasional Pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) atau yang dikenal dengan pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban;

Bahwa semua tahapan dan prosedur pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban telah dilaksanakan telah/sudah dilaksanakan sesuai dan berdasarkan:

- a. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo.
  - b. Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo.
  - c. Peraturan Kepala Badan Pendaftaran Nasional No. 5 Tahun 2012, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
3. Bahwa tanah obyek Perkara (tanah Hak Milik No. 1/Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban, seluas 26.450 M2, tertulis atas nama Hj. SITI FATIMAH) termasuk yang terkena Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban.
  4. Bahwa menanggapi Potitum angka 5, 8, 9 dan 10 pada Gugatan dari Penggugat, dapat kami sampaikan sebagai berikut:
    1. Bahwa sebagai dasar pembayaran ganti rugi kilang minyak yaitu bukti kepemilikan/ alas hak, karena dari data yang ada pada Kantor Petanahan Kabupaten Tuban, bahwasanya tanah yang dibeli oleh Sdr. MUKRI setelah diadakan Pengukuran ternyata sudah terbit nomor haknya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1 atas nama SITI FATIMAH;
    2. Karena Sertipikat Hak Milik No. 1 hilang, maka harus diterbitkan sertipikat penggantinya sebagai keperluan administrasi / persyaratan penerbitan Sertipikat hilang;
    3. Bahwasanya pihak BPN belum bisa memproses surat pelepasan / penyerahan hak untuk proses pembayaran ganti rugi sebelum penerima ganti rugi melengkapi bukti-bukti kepemilikan tanahnya.
  5. Bahwa Sdr. MUKRI tidak dapat menyerahkan surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik No. 1/Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban, seluas 26.450 M2, tertulis atas nama Hj. SITI FATIMAH dikarenakan pada waktu jual beli tanah dengan Siti Fatimah tidak menyerahkan pula Sertipikat Hak Milik No. 1/Desa Wadung tersebut;

Halaman 24 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten telah mengadakan verifikasi data dan memediasikan kedua pihak untuk tercapai musyawarah, namun gagal mencapai mufakat dan kedua belah pihak memilih jalur hukum melalui gugatan di Pengadilan untuk mencari keadilan;
7. Bahwa sesuai ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pasal 42 ayat (2) butir b.1 dan 2. Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya maka pembayaran ganti kerugian dititipkan/diserahkan melalui lembaga konsinyasi ke Pengadilan Negeri Tuban dan telah ada Penetapan tanggal 8 Desember 2020 No. 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tuban;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban telah sesuai dan berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Kepala Badan Pendaftaran Nasional No. 5 Tahun 2012, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

Berdasarkan uraian tersebut diatas pula, kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban yang terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa serta memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Pihak Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, kuasa Penggugat mengajukan Repliknya pada tanggal 3 Maret 2021, Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 10 Maret 2021, dan Penggugat mengajukan Dublik terhadap gugatan rekonsensi dari Tergugat pada tanggal 17 Maret 2021 dimana Replik dan Duplik selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

*Halaman 25 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Menimbang, bahwa guna memperoleh kepastian tentang obyek yang digugat oleh Penggugat, maka berdasarkan Pasal 180 R. Bg / 153 HIR jo. SEMA No. 7 Tahun 2001, Majelis Hakim pada persidangan Hari Jumat, tanggal 26 mMaret 2021 telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa, bahwa hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yaitu

#### 1. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena hanya menarik Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Pihak;
2. Bahwa di dalam gugatan a quo semestinya Penggugat memasukan PT. PERTAMINA (Persero) sebagai Pihak, karena PT. PERTAMINA (Persero) sebagai instansi yang mendapatkan penugasan khusus dari pemerintah dan memiliki peran dalam Pengadaan Tanah untuk Proyek pembangunan Kilang Minyak Tuban sebagaimana Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 807 K/12/MEM/2016 Tentang Penugasan Kepada PT. PERTAMINA (Persero) Dalam Pembangunan Dan Pengoperasian Kilang Minyak Di Tuban, Provinsi Jawa Timur. Oleh Karenanya Pendanaan pengadaan tanah menjadi tanggungjawab PT PERTAMINA (Persero) dan kebijakan Penitipan Uang Ganti Kerugian juga oleh PT PERTAMINA (Persero), sehingga selayaknya PT PERTAMINA masuk sebagai Pihak dalam Gugatan a quo. Supaya lebih terang dan jelas permasalahan sesungguhnya kenapa dilakukan Konsinyasi. Karena di dalam Gugatan a quo beberapa kali Penggugat mendalilkan PT PERTAMINA (Persero);

*Halaman 26 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memasukan PT PERTAMINA sebagai pihak, sehingga menyebabkan kurangnya pihak dalam Gugatan a quo, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam replik telah menanggapi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak perlu menarik PT. PERTAMINA untuk ditarik sebagai pihak karena sudah bersedia untuk membayar ganti rugi terhadap objek tanah kepada Penggugat dan uang tersebut sudah di Konsinyasikan ke Pengadilan Negeri Tuban dengan Penetapan Pengadilan Negeri Tuban Nomor 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn tanggal 8 Desember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni dalam Putusan MA No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan MA No. 995 K/ Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, telah ditetapkan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya, kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain, dan hal ini diperkuat dalam doktrin yang menyatakan bahwa "inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan/nemo yudex sine actors (lihat Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1971)";

Menimbang, bahwa merujuk dari uraian diatas maka untuk menarik pihak dalam perkara a quo adalah hak dari pada Penggugat, bahwa dikaitkan dengan Replik Penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena PT. PERTAMINA sudah bersedia membayar ganti rugi terhadap objek tanah kepada Penggugat maka Penggugat tidak menarik PT. PERTAMINA sebagai pihak Tergugat. Dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa antara Penggugat dengan PT. PERTAMANI tidak ada perselisihan hukum diantara keduanya, maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas sebagaimana Petitum pada angka 2, Penggugat menyatakan jual beli tanah antara

*Halaman 27 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Penggugat dengan Tergugat terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban pada buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No. 417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha sekarang atas nama Mukri P. Matsalam Nomor 730 persil 73 kelas II Luas 1, 236 Ha Sertifikat hak Milik No. 1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah timur : tanah milik Fatkhur/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abd Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Suinah/Kustini

Adalah sah menurut hukum.

2. Bahwa Petitum tersebut sangat tidak jelas dan kabur, Penggugat memohonkan yang sah terhadap jual beli atau dasar kepemilikan bidang tanah Tergugat adalah Hak Milik Nomor 1/Desa Wadung yang sah berdasarkan hukum;

3. Bahwa terhadap tidak jelasnya petitum penggugat, Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam replik telah menanggapi yang pada pokoknya menyatakan:

Bahwa petitum gugatan penggugat no.2 adalah permintaan Penggugat kepada Pengadilan Negeri Tuban didalam putusan nanti, dimana petitum tersebut adalah merupakan penegasan terhadap posita gugatan Penggugat no.1 dan 2 yang menjelaskan tentang peristiwa hukumnya bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I tanah mana pada buku C Desa Wadung tercatat atas nama MUKRI P. MATSALAM (Penggugat) No.730 persil 73, kelas II, luas 1,236 Ha terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abdul Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

Bahwa, oleh karena pada saat terjadi jual beli terhadap tanah tersebut Tergugat I tidak berterus terang bahwa tanahnya sudah bersertifikat sehingga Penggugat tidak mengetahuinya dan baru mengetahui tanah tersebut bersertifikat ketika ada mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tuban (Tergugat II) disana Penggugat diberi tahu bahwa tanah yang dibeli Penggugat



dari Tergugat sudah bersertifikat No.1 atas nama Tergugat I. Bahwa oleh sebab itu maka gugatan Penggugat sudah jelas sekali obyeknya tidak ada yang kabur;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa mengenai Eksepsi (tangkisan), menurut Yahya Harahap (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Tahun 2005, hal. 418) adalah tangkisan atau bantahan (objection). Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi yaitu:

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (inadmissible);
- Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principe);

Pendapat tersebut sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Tahun 2002, Hal.38) yang menyatakan tangkisan atau Eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian-pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa Eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 162 R.Bg terhadap Eksepsi yang diajukan Termohon Keberatan kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari pengertian tersebut maka setelah Majelis Hakim cermati dan pelajari ternyata Eksepsi tersebut yang menyatakan bahwa petitum dalam gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur menurut hemat Majelis Hakim harus diperiksa dalam pokok perkaranya terlebih dahulu sehingga Eksepsi tersebut sifatnya tidak Eksepsional oleh karenanya terhadap Eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak dan akan dipertimbangkan dan dinilai bersama-sama dengan pokok perkaranya dalam putusan akhir;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

*Halaman 29 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat/Tergugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai untuk menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban pada Buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No.417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha menjadi atas nama Mukri P. Matsalam No.730 persil 73 Kelas II Luas 1,236 Ha sekarang sudah bersertifikat yaitu Sertifikat hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abd Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

Adalah sah menurut hukum;

Dan untuk menghukum Tergugat untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) apa bila Tergugat menolak untuk menandatangani maka supaya Pengadilan Negeri Tuban memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran uang ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai lokasi objek yang disengketakan beralamat di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tentang jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban pada Buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No.417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha menjadi atas nama Mukri P. Matsalam No.730 persil 73 Kelas II Luas 1,236 Ha;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

*Halaman 30 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah peralihan hak atas tanah yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban pada Buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No.417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha menjadi atas nama Mukri P. Matsalam No.730 persil 73 Kelas II Luas 1,236 Ha sekarang sudah bersertifikat yaitu Sertifikat hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik

Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri

Sebelah Selatan : tanah milik H. Abd Salim

Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

Adalah sah menurut hukum?

2. Apakah dengan Tergugat tidak mau untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-21 berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan jual beli tanah Siti Fatimah dengan Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-1);
2. Fotokopi kuitansi pembayaran tanah dari Mukri kepada Siti Fatimah, bermaterai cukup, diberi tanda (P-2);
3. Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Siti Fatimah b.H.Doeradjak No. 417, Persil 73. Kelas II, Luas 1.236 Da, bermaterai cukup, diberi tanda (P-3);
4. Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Mukri P. Matsalam No.730, Persil 73, Kelas II, Luas 1.236 Da, bermaterai cukup, diberi tanda (P-4);
5. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Wadung No.470/416/414.412.08/2020 tanggal 7 Desember 2020, bermaterai cukup, diberi tanda (P-5);
6. Fotokopi Surat Keterangan Objek untuk penetapan IPEDA tanggal 24-7-1984, bermaterai cukup, diberi tanda (P-6);

Halaman 31 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



7. Fotokopi SPPT th 2019 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0, a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-7);
8. Fotokopi SPPT th 2018 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0, a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-8);
9. Fotokopi SPPT th 2013 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0 a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-9);
10. Fotokopi SPPT th 2012 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0 a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-10);
11. Fotokopi SPPT th 2011 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0 a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-11);
12. Fotokopi SPPT th 2010 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0 a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-12);
13. Fotokopi SPPT th 2008 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0 a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-13);
14. Fotokopi SPPT th 2007 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0 a.n Mukri, bermaterai cukup, diberi tanda (P-14);
15. Fotokopi Berita Acara Penawaran Pembayaran ganti kerugian No.24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Tanggal 01-12-2020, bermaterai cukup, diberi tanda (P-15);
16. Fotokopi Relas Panggilan kepada Mukri No.24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Tanggal 02-12-2020, bermaterai cukup, diberi tanda (P-16);
17. Fotokopi Relas Pemberitahuan Penyimpanan Uang Ganti Kerugian/Konsinyasi No.24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Tanggal 14-12-2020, bermaterai cukup, diberi tanda (P-17);
18. Fotokopi Penetapan Nomor: 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. bermaterai cukup, diberi tanda (P-18);
19. Fotokopi kuitansi Panjar Pembelian Tanah, bermaterai cukup, diberi tanda (P-19);
20. Fotokopi surat dari BPN tentang Pemberitahuan Hubungan Hukum, bermaterai cukup, diberi tanda (P-20);
21. Fotokopi Daftar Hadir Mediasi Tahap 2, bermaterai cukup, diberi tanda (P-21);

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-3 dan P-4 adalah fotokopi sesuai fotokopinya, yang selanjutnya bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan dibawah;



Menimbang, bahwa selain alat bukti surat Penggugat/Tergugat Konvensi juga telah mengajukan alat bukti saksi yaitu:

1. Saksi Suratman, tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu, bahwa di Desa Wadung ada pembebasan tanah warga untuk Proyek Pengadaan Kilang Minyak Pertamina;
  - Bahwa benar, Saksi juga punya/memiliki tanah yang terkena pembebasan tanah untuk Pengadaan Tanah Proyek Kilang Minyak Pertamina;
  - Bahwa benar, tanahnya Mukri juga sama, termasuk yang terkena proyek pengadaan tanah oleh Pertamina tersebut;
  - Bahwa Saksi tahu, batas-batas tanahnya Mukri yang terkena proyek tersebut sbb:
    - Sebelah Utara : tanah milik Nartik
    - Sebelah Timur : tanah milik Fathkur Rohman/Marjupri
    - Sebelah Selatan : tanah milik H.Abdul Salim
    - Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini
  - Bahwa Tanahnya Mukri tersebut luasnya 1 Ha lebih;
  - Bahwa Saksi Tahu, tanahnya Mukri tersebut berasal dari pembelian, beli dari Siti Fatimah orang Desa Jenggolo, Jenu;
  - Bahwa antara Desa Jenggolo dengan Desa Wadung, jaraknya jauh;
  - Bahwa tahunya Saksi tanah tersebut asalnya milik Siti Fatimah, awalnya Saksi lah yang ditawarkan oleh Jogoboyo Sutikno untuk membeli tanahnya Siti Fatimah di Wadung, karena oleh bapak Saksi, Saksi tidak diperbolehkan membeli tanah Siti Fatimah tersebut, lalu Saksi suruh Mukri yang membeli tanah tersebut, akhirnya Mukri lah yang membeli tanah milik Siti Fatimah tersebut;
  - Bahwa Saksi tahu, tanah Siti Fatimah tersebut dibeli Mukri dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
  - Bahwa untuk membeli tanah milik Siti Fatimah tersebut Mukri dapat uang dari hasil menjual sapi miliknya;
  - Kalau dihitung sampai sekarang Mukri membeli tanah tersebut ± sudah 30 (tiga puluh) tahunan;

Halaman 33 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah tanah dibeli oleh Mukri, tanah tersebut oleh Mukri lalu digarap /ditanami sampai ada proyek pengadaan tanah oleh Pertamina tersebut;
- Bahwa Tanah milik Saksi yang terkena proyek pengadaan tanah oleh Pertamina tersebut, sudah dibayar ganti kerugiannya oleh Pertamina, sedangkan Mukri belum dibayar;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa dalam mediasi yang dimediasi oleh BPN, dari pihak Siti Fatimah keberatan saat diminta menandatangani surat-surat untuk pelepasan hak;
- Bahwa pihak Siti Fatimah keberatan memberikan tandatangan surat pelepasan haknya karena saat itu uang kompensasi sebagai tanda tali asih dinilai sedikit, dan dalam mediasi muncul nilai sekitar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per orang yang akan diberikan sebagai tali asih kepada Siti Fatimah;
- Bahwa tanah Siti Fatimah 1 (satu) petak dibeli oleh Kasminten, Fathkur Rohman dan Mukri;
- Bahwa setahu Saksi, sekarang ini Mukri belum dibayar uang ganti kerugian tanahnya oleh Pertamina;
- Bahwa setahu Saksi, setiap Mukri panen, Siti Fatimah tidak pernah minta hasil panennya;
- Bahwa setahu Saksi, selama ini Siti Fatimah tidak pernah minta apa-apa kepada Mukri;
- Bahwa Jogoboyo adalah jabatan Pamong Desa (kalau sekarang dijabat oleh Sutikno), yang tugasnya adalah terkait Keamanan Desa;
- Bahwa pada waktu itu Saksi juga pernah ditawarkan Sutikno untuk membeli tanahnya Siti Fatimah tersebut, tapi Saksi tidak mau beli;
- Bahwa Saksi kenal dengan Doeradjak yaitu ayahnya Siti Fatimah;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Siti Fatimah;
- Bahwa selain tanah asal dari Siti Fatimah tersebut, Mukri juga punya tanah yang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat transaksi jual belinya (jual beli tanah antara Siti Fatimah dan Mukri);
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Mukri punya sertifikat;
- Bahwa Tanah Kasminten, Fathkur Rohman letak tanahnya bersebelahan dengan tanahnya Mukri;
- Bahwa Saksi asli warga (orang) Desa Wadung;

Halaman 34 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

- Bahwa yang pernah menawari Saksi membeli tanah Siti Fatimah adalah pak Jogoboyo Sutikno;
  - Bahwa Saksi tidak tahu, tanah Siti Fatimah tersebut juga ditawarkan-tawarkan ke orang-orang banyak, supaya mau membeli tanah Siti Fatimah tersebut;
  - Bahwa Luas tanah Siti Fatimah ± 1 Ha, dibeli Mukri dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), dan dibeli pada antara tahun 1983-1984;
  - Menurut Saksi, harga tanah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan luas 1 Ha lebih pada tahun 1983-1984, itu harga yang wajar;
  - Bahwa tanah yang dibeli Mukri tersebut, termasuk kategori tanah produktif, ditanami kacang, jagung kadang padi;
  - Bahwa nama suami Siti Fatimah yaitu pak Imam;
  - Bahwa menurut Saksi dengan uang Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), pada waktu itu kalau dibelikan sapi kira-kira dapat 10 (sepuluh) ekor lebih;
  - Bahwa Saksi tidak pernah dengar Siti Fatimah mau mendirikan pondok (pesantren);
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Saksi Sutikno, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban;
  - Bahwa Pekerjaan Saksi Tani dan Saksi pernah menjadi Perangkat Desa yaitu mantan Kadus Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban;
  - Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Perangkat Desa Wadung selama 40 (empat puluh) tahun sebagai Kamituwo/Kadus Wadung;
  - Bahwa Saksi menjabat Perangkat Desa/Kadus Wadung tersebut sejak tahun 1978 sampai pension tahun 2010 yang lalu;
  - Bahwa Saksi pernah mendengar ada Proyek Pertamina tentang Pengadaan Kilang Minyak Tuban di Desa Wadung;
  - Bahwa benar, Pertamina membeli tanah-tanah orang-orang Desa untuk kepentingan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban;
  - Bahwa tanahnya orang-orang yang dibeli oleh pihak Pertamina adalah tanah-tanah orang-orang Desa Wadung, Desa Sumurgeneng dan Desa Pomahan, Kec. Jenu, Kab. Tuban;

Halaman 35 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, Mukri punya tanah yang terkena Proyek Pertamina;
- Bahwa Saksi tahu, tanah milik Mukri yang terkena proyek Pertamina tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah milik Mukri yang terkena proyek Pertamina tersebut adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : tanah milik Nartik
  - Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri
  - Sebelah Selatan : tanah milik H. Abdul Salim
  - Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini
- Bahwa Tanah milik Mukri tersebut asal nya dari beli, milik dari tetangga Desa yaitu bu Hj. Siti Fatimah dari Desa Jenggolo, Kec. Jenu, Kab. Tuban;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah milik Hj. Siti Fatimah dibeli oleh Mukri, karena saat itu Saksi yang jadi mekelar tanahnya (perantara) jual belinya;
- Bahwa kuasa Penggugat lalu mohon kepada Majelis Hakim untuk memperlihatkan bukti Surat P-1 berupa Fotokopi Surat Pernyataan jual beli tanah antara Siti Fatimah dengan Mukri;
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat P-1 tersebut, karena bukti surat tersebut saat itu Saksi yang bawa, yaitu tentang jual beli tanah;
- Bahwa betul, pembelinya adalah Mukri dan penjualnya adalah Siti Fatimah;
- Bahwa benar, saat pembelian tanah tegalan tersebut, ada bukti kuitansinya (bukti surat P-2) seharga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Bahwa Mukri membeli tanah milik Siti Fatimah tersebut awalnya Saksi mendengar dari orang-orang katanya bu Fatimah (Hj. Siti Fatimah) akan menjual tanah miliknya, lalu Saksi datang kerumahnya, dan benar bu Fatimah akan menjual tanahnya, Saksi sempat menawar seharga Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dari harga yang ditawarkan sebesar Rp.2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah), tapi belum boleh, kemudian Saksi pulang untuk memberitahu dan bicara sama pak Mukri untuk menawarkan tanah milik bu Fatimah tersebut dengan harga yang diminta bu Fatimah, dan pak Mukri setuju untuk

Halaman 36 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



membeli tanah milik bu Fatimah tersebut kalau harganya Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya Saksi datang kerumah bu Fatimah, dan Saksi mengatakan kalau pak Mukri maunya membeli tanah miliknya tersebut dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), dan akhirnya bu Fatimah menyetujui menjual tanahnya tersebut seharga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan akhirnya tanah tersebut dibeli oleh Mukri;
- Bahwa pada waktu itu pak Mukri belum ada uang untuk membayar harga tanah yang dibelinya tersebut sehingga pak Mukri Saksi pinjami uang Saksi dulu sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) untuk uang panjar/tanda jadi (DP) pembelian tanah ke bu Fatimah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sisa pembayarannya 1 (satu) minggu kemudian dilunasi oleh pak Mukri sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa untuk membayar sisa pembayaran pembelian tanah ke bu Fatimah sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), Mukri mendapatkan uang tersebut dari menjual sapi miliknya;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi dirumah bu Fatimah;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli, Saksi ada di tempat tersebut karena Saksi yang sudah menyiapkan Pernyataan Jual Belinya, dan pada saat itu suami bu Fatimah ada dan duduk satu meja;
- Bahwa pada waktu itu bu Fatimah tidak menunjukkan Sertifikat tanah miliknya tersebut kepada pak Mukri, karena Sertifikat tersebut tidak ada;
- Bahwa Luas tanah keseluruhan milik bu Fatimah adalah  $\pm$  2 Ha lebih dan luas tanah yang dibeli oleh Mukri seluas  $\pm$  1 Ha lebih (1236 Ha);
- Bahwa surat pernyataan jual beli tersebut kemudian Saksi serahkan kepada Kades Wadung untuk tandatangan mengetahui;
- Bahwa setelah surat pernyataan jual beli tersebut di tandatangani oleh Kades Wadung, selanjutnya tanah tersebut dikerjakan oleh Mukri;
- Bahwa setelah tanah tersebut dikuasai dan dikerjakan oleh Mukri, sampai sekarang tidak ada orang lain lagi yang mengerjakan tanah tersebut selain Mukri;
- Bahwa Kuasa Penggugat lalu mohon kepada Majelis Hakim untuk memperlihatkan kepada saksi bukti Surat P-3 berupa Fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Siti Fatimah b.H. Doeradjak No. 417, Persil 73, Kelas II, Luas 1,236 Da.

Halaman 37 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-3 ini, lembaran ini namanya Petok D;
- Bahwa antara Petok D atau Buku C Desa, Saksi lupa;
- Bahwa sebagai Perangkat Desa, pekerjaan Saksi yaitu mengurus Pemerintahan Desa, mengurus tanah, dan pajak atas tanah di Desa Wadung;
- Bahwa Kuasa Tergugat lalu mohon kepada Majelis Hakim untuk memperlihatkan kepada saksi bukti Surat T-1 (Buku Tanah No.1/Desa Wadung a.n. Siti Fatimah) dan Saksi tidak pernah melihat Buku Tanah ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pengukuran baru, dan tidak pernah mengetahui ada pengukuran baru atas tanah milik Hj. Siti Fatimah;
- Bahwa pada tahun 1981 Saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat SHM a.n Siti Fatimah tersebut;
- Bahwa pada saat mau membeli tanah milik Siti Fatimah tersebut Saksi sendiri datang kerumah dan bertemu langsung dengan bu Siti Fatimah, bersama pak Imam suami bu Siti Fatimah;
- Bahwa dengan Doeradjak, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Uang pembayaran pembelian tanah dari Mukri Saksi serahkan ke bu Siti Fatimah dirumahnya;
- Bahwa sebelumnya Saksi memang sudah tahu dimana rumah bu Siti Fatimah, jadi Saksi langsung kesana;
- Bahwa kalau ada orang yang mau menjual tanahnya, sudah biasa Saksi yang menjembatani/makelari;
- Bahwa Saksi tahu kalau bu Siti Fatimah mau menjual tanahnya ya dari suami bu Fatimah sendiri yaitu pak Imam, yang mengatakan ke orang-orang kalau mau menjual tanahnya;
- Bahwa setelah Saksi mendengar hal tersebut dari orang-orang, Saksi langsung mendatangi rumah bu Siti Fatimah dan bertanya ke Siti Fatimah dan ternyata benar, bu Siti Fatimah mau menjual tanahnya;
- Bahwa Bu Siti Fatimah sendiri yang akan menjual tanahnya yang 1 Ha lebih;
- Bahwa pada waktu itu yang menerima uang DP (tanda jadi pembelian tanah) dan uang pelunasan pembelian tanah tersebut adalah bu Siti Fatimah sendiri;
- Bahwa pada waktu itu jual beli tanah memang lazimnya seperti itu, tidak melalui Notaris;

Halaman 38 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1981 atau 1982 jual beli tanah seperti itu memang sudah umum terjadi dan sudah biasa dilakukan;
  - Bahwa dari tahun 1984 tanah tersebut langsung dikerjakan oleh Mukri;
  - Bahwa sejak tanah tersebut dikerjakan oleh Mukri, tidak ada orang atau pihak –pihak yang keberatan;
  - Bahwa Luas tanah milik bu Siti Fatimah seluruhnya adalah  $\pm$  2 Ha lebih (26.450 M2);
  - Bahwa Tanah milik bu Siti Fatimah tersebut yang mengerjakan/menggarap 3 (tiga) orang yaitu Kasturi (orang tua Fathkur Rohman), Kasminten dan Mukri;
  - Bahwa Kasminten menggarap tanah sejak tahun 1986, Kasturi (orang tua Fathkur Rohman) mulai menggarap tahun berapa Saksi tidak ingat, tapi duluan Mukri, yang sudah mengerjakan/menggarap tanahnya sejak tahun 1984 karena sudah beli dari bu Siti Fatimah;
  - Bahwa Tentang status tanah, Kasminten hanya sebagai penggarap, kalau Kasturi membeli dari bu Siti Fatimah, tahun berapa belinya, Saksi tidak ingat;
  - Bahwa awalnya bu Siti Fatimah dimintai tandatangan di Kantor BPN, karena Fathkur Rohman (Kasturi), Kasminten dan Mukri akan mendapatkan pembayaran uang ganti rugi dari Pertamina, dan sehubungan dengan hal tersebut maka diperlukan tandatangan dari bu Siti Fatimah untuk menandatangani surat pelepasan hak, tapi bu Siti Fatimah menolak, di Kantor BPN bu Siti Fatimah menolak/tidak mau diberi uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai uang taliasih, sehingga menjadi masalah seperti ini;
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
3. Saksi Soewarto Darmandi, S.H., disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi berasal dari Desa Mentoso Kec. Jenu, Saksi tinggal di Desa Sugihwaras, Kec. Jenu, Kab. Tuban, akan tetapi Saksi juga punya tanah di Desa Wadung, Kec. Jenu, Kab. Tuban;
  - Bahwa Masalah/perkara ini muncul, awalnya ada 3 (tiga) orang warga Desa Wadung yang datang kepada Saksi yaitu Wahab (anak dari Kasminten), Fathkur Rohman dan Mukri, dimana ketiganya memiliki lahan yang kena pembebasan tanah untuk proyek kilang minyak

Halaman 39 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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)



Pertamina, mereka bertiga memiliki lahan yang berasal dari orang yang bernama Siti Fatimah, tapi pihak Wahab, Fathkur dan Mukri dipersulit oleh pihak Siti Fatimah, mengapa dipersulit ?, bahwa ternyata tanah tersebut ada Sertifikatnya yang masih atas nama Siti Fatimah, lalu mereka Saksi nasehati, Saksi suruh bertanya ke BPN;

- Bahwa Mukri datang menemui Saksi dengan membawa surat pernyataan jual beli tanah dan kuitansinya dan memperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa yang Saksi lakukan malah Saksi menyarankan untuk menggugat saja ke Pengadilan Negeri Tuban, biar bisa dibuktikan saja di persidangan;
- Bahwa mereka bertiga (Wahab, Fathkur Rohman dan Mukri) saat dimediasi pertama oleh kantor BPN di kantor BPN Tuban, mereka sepakat mau memberikan uang kompensasi sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) kepada Siti Fatimah sebagai tali asih agar Siti Fatimah mau menandatangani selaku pemilik asal tanah supaya segera mendapat ganti kerugian dari Pertamina dan uangnya segera bisa cair, akan tetapi ditolak oleh pihak Siti Fatimah;
- Bahwa mengapa pihak Siti Fatimah menolak Saksi tidak tahu, namun kemudian ada surat Kesepakatan bersama antara Fathkur Rohman dan Kasminten dengan Siti Fatimah, fotokopi surat Kesepakatan bersamanya Saksi juga menyimpan, yang isinya dari pihak Kasminten (diwakili anaknya yang bernama Wahab) dan Fathkur Rohman, yang bunyinya memberi kompensasi kepada Siti Fatimah sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan tujuan supaya uang ganti kerugian dari Pertamina bisa cair;
- Bahwa Mukri tidak ikut dalam kesepakatan tersebut, karena Mukri menolak/keberatan untuk memberi kompensasi sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada pihak Siti Fatimah, yang seharusnya pihak Siti Fatimah akan mendapatkan uang tali asih sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari Kasminten, Fathkur Rohman dan Mukri;
- Bahwa selanjutnya Saksi mengkonfirmasi sendiri kebenarannya kepada Kepala Desa Wadung, ternyata memang benar adanya;
- Bahwa benar, akhirnya pihak Siti Fatimah menerima tali asih sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dari Kasminten dan Fathkur Rohman;

Halaman 40 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



- Bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, KUASA PENGGUGAT mengajukan pertanyaan, akan tetapi terlebih dahulu Kuasa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memperlihatkan kepada saksi bukti Surat P-1 dan P-2 (Fotokopi Surat Pernyataan jual beli tanah dan fotokopi kuitansi pembayaran tanah) dan saksi membenarkan bahwa Saksi pernah melihat sendiri bukti P-1 dan P-2 tersebut di kantor Balai Desa Wadung;
  - Bahwa pada waktu itu membeli tanah dengan cara seperti itu memang lazim dilakukan, karena tanah milik Saksi di Desa Wadung, pembeliannya juga seperti itu;
  - Bahwa benar, Saksi juga melakukan jual beli seperti itu;
  - Bahwa Kuasa Penggugat lalu mohon kepada Majelis Hakim untuk memperlihatkan kepada saksi bukti Surat T-13 dan T-14 (Akta Kesepakatan Perdamaian antara Tergugat dengan Fathkur Rohman dan Akta Kesepakatan Perdamaian antara Tergugat dengan Kasminten) dan Saksi pernah melihat dan tahu bukti surat T-13 dan T-14 tersebut, yaitu Surat tentang kesepakatan perdamaian antara Tergugat dan Fathkur Rohman serta Kasminten, yang pada pokoknya sepakat tidak ada masalah antara mereka, dengan kompensasi pemberian tali asih kepada pihak Siti Fatimah;
  - Bahwa Tali asih itu untuk supaya mempercepat cairnya uang ganti kerugian dari Pertamina, makanya ada uang kompensasi seperti itu;
  - Bahwa Saksi tinggal dan beralamat di Desa Sugihwaras, Kec. Jenu, Kab. Tuban;
  - Bahwa Tanah yang dikuasai oleh Kasminten, Fathkur Rohman dan Mukri tersebut berasal dari pemilik yang sama yaitu Siti Fatimah;
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
4. Saksi Sutrisno, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Perangkat Desa Wadung, Saksi bertugas di Urusan Tata Usaha;
  - Bahwa benar, di Desa Wadung ada pembebasan tanah warga untuk Proyek Pengadaan Kilang Minyak Pertamina;
  - Bahwa selain Desa Wadung, Desa lain yang terkena pembebasan tanah untuk Pengadaan Tanah Proyek Kilang Minyak Pertamina adalah Desa Sumurgeneng;

Halaman 41 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, tanah warga yang terkena proyek pengadaan tanah yaitu termasuk tanahnya Mukri;
- Bahwa Saksi Tahu, batas-batas tanahnya Mukri yang terkena proyek sbb:
  - Sebelah Utara : tanah milik Nartik
  - Sebelah Timur : tanah milik Fathkur Rohman/Marjupri
  - Sebelah Selatan : tanah milik H.Abdul Salim
  - Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini
- Bahwa tanahnya Mukri tersebut luas nya 1 Ha lebih;
- Bahwa tanah milik Mukri tersebut berasal dari tanah milik Hj. Siti Fatimah, dan sesuai dengan buku C Desa, asal tanah diperoleh Mukri pembelian dari Hj. Siti Fatimah;
- Bahwa sebelum ada pembebasan tanah warga oleh Pertamina, tanah Mukri tersebut yang mengelola/mengerjakan ya Mukri, yang bayar PBB nya juga Mukri, dan sampai sekarang fisik tanah tersebut di kuasai oleh Mukri;
- Bahwa setahu Saksi, selama ini tidak pernah ada orang yang mengaku- ngaku bahwa tanah Mukri tersebut milik seseorang;
- Bahwa selama ini Hj. Siti Fatimah tidak pernah keberatan dengan kepemilikan tanah Mukri tersebut;
- Bahwa menurut Klarifikasi Data yang dilakukan oleh Kepala Desa Wadung, menunjuk pemilik obyek tanah yang terkena pembebasan, sesuai dengan Pengumuman adalah Mukri;
- Bahwa Kuasa Penggugat lalu mohon kepada Majelis Hakim untuk memperlihatkan kepada saksi bukti Surat P-3 (fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Siti Fatimah) dan bukti Surat P-4 (fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Mukri P. Matsalam), dan bukti Surat P-5 (fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Wadung) dan Saksi menerangkan Bukti Surat P-3 (fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Siti Fatimah) dan bukti Surat P-4 (fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Mukri P. Matsalam) tersebut, Saksi pernah melihat dan tahu;
- Bahwa menurut Buku C Desa Wadung tersebut, tercatat dalam RM (Repot Minggon) bahwa dari C No.417,Persil 73 (Siti Fatimah b H. Doeradjak) jual (Dj) ke C No.730, Persil 73 (Mukri P Matsalam);

Halaman 42 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti Surat P-5, Saksi tahu yaitu Surat Keterangan Kepala Desa Wadung, yang menerangkan bahwa Mukri adalah benar-benar pemilik SPPT PBB tanah obyek tersebut atas nama Mukri;
- Bahwa untuk bukti Surat P-1 (Surat Pernyataan Jual Beli antara Siti Fatimah dengan Mukri) dan bukti Surat P-2 (kuitansi pembayaran tanah dari Mukri kepada Siti Fatimah), Saksi tidak tahu kejadiannya/prosesnya, akan tetapi Saksi pernah ditunjukkan Mukri di Kantor Balai Desa Wadung beserta kuitansinya;
- Bahwa setahu Saksi, menurut aturan Desa, saat itu jual beli seperti yang dilakukan antara Siti Fatimah dengan Mukri tersebut, termasuk sudah sah untuk jual beli;
- Bahwa pada waktu itu jual beli seperti yang dilakukan antara Siti Fatimah dengan Mukri, yang hanya dengan surat Pernyataan Pelepasan Hak saja dan kuitansi, jual beli seperti itu, sudah cukup, apalagi hanya petok D, jadi tidak harus melalui Notaris;
- Bahwa setahu Saksi, Siti Fatimah dan Mukri pernah dipanggil oleh BPN, di undang untuk memediasi mereka;
- Bahwa saat di mediasi di BPN tersebut, diketahui tanah yang dibeli Mukri SHM nya masih atas nama Siti Fatimah, lalu dalam mediasi muncul uang kompensasi pengganti tandatangan Siti Fatimah, supaya uang ganti rugi dari Pertamina segera cair, dengan cara memberi tali asih berupa sejumlah uang kepada Siti Fatimah, tapi Mukri menyatakan belum siap;
- Bahwa dalam mediasi tersebut, Antara Kasminten dan Fathkur Rohman dengan pihak Siti Fatimah ada kesepakatan, Kasminten dan Fathkur Rohman siap memberikan tali asih kepada Siti Fatimah;
- Bahwa Saksi menjadi Perangkat Desa sejak tahun 1990-1991 an;
- Bahwa buku C Desa itu berbentuk seperti buku, yang Saksi bawa hanya Saksi ambil lembarannya saja dari bagian Buku C Desa tersebut;
- Bahwa kalau dalam Buku C Desa tersebut ada perubahan, Saksi melihatnya ya dari Buku tersebut;
- Bahwa buku C Desa sekarang ini sudah berbentuk lembaran-lembaran, karena sudah terlepas-lepas dari bukunya;
- Bahwa sejak tahun 1990-1991 saat Saksi menjabat sebagai Perangkat Desa tidak pernah ada yang keberatan Mukri mengelola/mengerjakan tanah tersebut;

Halaman 43 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Siapa yang berhak mengisi Buku C Desa adalah seseorang yang ditunjuk dan disetujui Kepala Desa berdasarkan SK Kades;
- Bahwa pada waktu itu siapa yang bertugas menulis di Buku C Desa tersebut, Saksi tidak tahu;
- Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi ataupun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi Sasmito, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja dan menjabat sebagai Kepala Desa Wadung;
- Bahwa benar, di Desa Wadung ada pembebasan tanah warga untuk Proyek Pengadaan Kilang Minyak Pertamina;
- Bahwa selain Desa Wadung, Desa lain yang terkena pembebasan tanah untuk Pengadaan Tanah Proyek Kilang Minyak Pertamina adalah Desa Sumurgeneng;
- Bahwa benar, tanah warga yang terkena proyek pengadaan tanah yaitu termasuk tanahnya Mukri;
- Bahwa Batas-batas tanahnya Mukri yang terkena proyek sbb:
  - Sebelah Utara : tanah milik Nartik
  - Sebelah Timur : tanah milik Fathkur Rohman/Marjupri
  - Sebelah Selatan : tanah milik H.Abdul Salim
  - Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini
- Bahwa selaku kepala desa saksi pernah melihat Buku C Desa (bukti Surat P-3 dan P-4);
- Bahwa dalam Buku C Desa, kepemilikan atas nama Mukri;
- Bahwa dalam pengadaan tanah untuk proyek kilang minyak Pertamina, Saksi ikut sebagai team pengadaan tanah;
- Bahwa benar, tanah Mukri termasuk tanah yang di verifikasi;
- Bahwa bukti kepemilikan an. Mukri, ada;
- Bahwa untuk Surat Keterangan Kepala Desa (bukti Surat P-5), Saksi sendiri yang membuatnya, Surat Keterangan tersebut menerangkan tentang kepemilikan tanah an. Mukri;
- Bahwa selama ini, tidak pernah ada yang mengaku (Siti Fatimah) bahwa tanah Mukri adalah tanah miliknya;

Halaman 44 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti Surat P-1 tersebut Saksi pernah melihat, yaitu Surat Pernyataan Jual Beli tanah, dimana pembelinya adalah Mukri, penjualnya adalah Siti Fatimah;
- Bahwa Kuitansi jual beli (bukti Surat P-2), selaku Kades, Saksi pernah melihat;
- Bahwa Tanah Siti Fatimah tersebut dibeli Mukri dengan harga Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah), akan tetapi proses jual belinya Saksi tidak tahu, karena pada waktu itu proses jual belinya dengan Kepala Desa yang lama;
- Bahwa tanah Mukri belum dibayar ganti kerugiannya oleh Pertamina;
- Bahwa tanah Mukri belum dibayar ganti kerugiannya oleh Pertamina karena uang ganti rugi masih dalam Konsinyasi di Pengadilan Negeri Tuban;
- Bahwa Saksi tidak tahu, tanah Siti Fatimah ada sertifikatnya;
- Bahwa Tanah milik Mukri, SHM masih atas nama Siti Fatimah;
- Bahwa Saksi pernah hadir dalam mediasi yang dilakukan oleh kantor BPN Tuban;
- Bahwa dalam mediasi tersebut disampaikan pada pokoknya supaya Siti Fatimah diberi tali asih supaya mau menandatangani selaku pemilik Sertifikat tanah yang masih atas namanya;
- Bahwa dalam mediasi tersebut antara Siti Fatimah dengan Mukri tidak ada kata sepakat dan titik temu, sehingga mediasi gagal dilakukan oleh BPN, pihak Siti Fatimah menolak karena jumlah uang sebagai kompensasi dinilai kecil (sedikit) sehingga pihak Siti Fatimah tidak mau tandatangan;
- Bahwa daat di mediasi BPN tersebut pihak2 dari pemilik tanah selaku pembeli tanah yang hadir adalah Wahab (anak Kasminten), Fathkur Rohman, dan Mukri, sementara dari pihak Siti Fatimah selalu pemilik asal tanah yang hadir wakilnya yaitu In'am anak dari Siti Fatimah;
- Bahwa dalam mediasi pada waktu itu jumlah uang yang disampaikan mereka bertiga (Wahab/anak Kasminten, Fathkur Rohman, dan Mukri) untuk pengganti tanda tangan Siti Fatimah sebagai uang tali asih/kompensasi untuk pihak Siti Fatimah agar mau tandatangan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), namun wakil Siti Fatimah yaitu In'am, menolak/tidak mau, karena jumlah tersebut dinilai kecil;

Halaman 45 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

- Bahwa selanjutnya dalam mediasi tersebut muncul nilai jumlah uang yang ditawarkan kepada (Wahab/anak Kasminten, Fathkur Rohman, dan Mukri) yaitu sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) per orang sebagai tali asih untuk pihak Siti Fatimah;
  - Bahwa Tali asih untuk Siti Fatimah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) per orang tersebut, hanya disepakati oleh pihak Siti Fatimah dengan Wahab/Kasminten dan Fathkur Rohman saja, sedangkan Mukri menolak;
  - Bahwa Konsinyasi di Pengadilan Negeri Tuban, dibayarkan atas nama Mukri;
  - Bahwa Uang yang di konsinyasi di PN.Tuban belum diterima Mukri;
  - Bahwa sebelum mediasi yang dilakukan di BPN, mediasi pernah dilakukan di Desa Wadung, akan tetapi pihak Siti Fatimah (In'am) tidak hadir;
  - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa selama 2 (dua) periode;
  - Bahwa Konsinyasi yang di PN.Tuban belum tahu berpihak kepada siapa;
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
6. Saksi Suwarno, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi warga Wadung dan menjabat sebagai Wakil Ketua BPD (Badan Permusyawaratan Desa) Desa Wadung;
  - Bahwa Ketua BPD nya yaitu pak Handoyo;
  - Bahwa benar, di Desa Wadung ada pembebasan tanah warga untuk Proyek Pengadaan Kilang Minyak Pertamina;
  - Bahwa benar, tanah warga yang terkena proyek pengadaan tanah yaitu termasuk tanahnya Mukri;
  - Bahwa batas-batas tanahnya Mukri yang terkena proyek sbb:
    - Sebelah Utara : tanah milik Nartik
    - Sebelah Timur : tanah milik Fathkur Rohman/Marjupri
    - Sebelah Selatan : tanah milik H.Abdul Salim
    - Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini
  - Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah Mukri ada sertifikatnya;

Halaman 46 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah obyek telah lama dalam penguasaan Mukri, terbukti setiap Mukri panen tetangga-tetangga tanah Mukri tersebut disuruh ambil oleh Mukri;
  - Bahwa sebelumnya Saksi tidak pernah mendengar dan tahu, seseorang yang bernama Siti Fatimah, Saksi tahunya ya baru-baru ini saja;
  - Bahwa Saksi tinggal di Desa Wadung sejak tahun 1976;
  - Bahwa pada tahun 1984 Saksi sudah tinggal di Desa Wadung, Saksi tahu yang menggarap tanah Mukri ya Mukri sendiri;
  - Bahwa pada waktu itu, Mediasi dilaksanakan di lantai atas (lantai 2) gedung BPN, Saksi tidak ikut hadir, akan tetapi Saksi hanya hadir menunggu di lantai bawah kantor BPN;
  - Bahwa setahu Saksi pada tahun 1986 harga tanah di Desa Wadung per meternya sekitar Rp.500,-(lima ratus rupiah) per meternya, kalau petani dengan petani Rp.150,- (seratus lima puluh rupiah) per meternya, sedangkan untuk umum Rp.800,- (delapan ratus rupiah) per meternya;
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
7. Saksi Tamu, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tahu, bukti surat P-19 yaitu Kuitansi panjar pembelian tanah;
  - Bahwa yang beli tanah anaknya Mukri yang bernama Juriyah;
  - Bahwa keterkaitan Saksi dengan Mukri sehubungan dengan pembelian tanah tersebut, karena Saksi yang menawarkan tanah yang dibeli anaknya Mukri tersebut, Saksi hanya sebagai makelar/melantarkan saja;
  - Bahwa di kuitansi tersebut menyebutkan nilai uang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana uang nya Saksi yang terima dari Juriyah, untuk tali pengikat/uang panjar pembelian tanah tersebut, dengan catatan batas waktu pelunasan/jatuh temponya sampai akhir bulan Agustus 2020;
  - Bahwa tanah tersebut lokasinya di Desa Sukoharjo, Kec. Bancar, Kab. Tuban, pemiliknya orang Surabaya;
  - Bahwa luas tanah milik orang Surabaya tersebut 4,5 Ha, dan harganya Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah)/M2 (per meter persegi);
  - Bahwa tanah yang dibeli Juriyah tersebut merupakan tanah tegal;

Halaman 47 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

- Bahwa tanah akan dilunasi Juriyah, menunggu uang dari pencairan ganti kerugian dari Pertamina;
  - Bahwa apabila melewati jatuh tempo (akhir bulan Agustus 2020) pelunasan belum dibayarkan Juriyah kepada orang Surabaya tersebut, uang panjar/DP yang telah dibayarkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), akan hangus/hilang;
  - Bahwa perantara tanah yang bernama Wardani mengatakan bahwa apabila melewati jatuh tempo (akhir bulan Agustus 2020) pelunasan belum dibayarkan Juriyah kepada orang Surabaya tersebut, uang panjar/DP yang telah dibayarkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), akan hangus/hilang;
  - Bahwa pemilik tanah orang Surabaya, dan yang mau beli adalah Juriyah anaknya Mukri;
  - Bahwa Saksi yang menawari tanah tersebut ke Juriyah dan tahunya Saksi ada tanah yang mau dijual karena Saksi dapat info dari pak Wardani;
  - Bahwa Tanah seluas 4 Ha tersebut sekarang yang menggarap 8 orang petani;
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
8. Saksi Wardani, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan saksi Tamu;
  - Bahwa Tamu dalam jual beli tanah Desa Sukoharjo tersebut hanya selaku perantara saja;
  - Bahwa tanah Sukoharjo dijual dengan harga Rp.50.000,-/M2, milik orang Cina Surabaya, namanya pak Tris;
  - Bahwa Saksi kenal dengan pak Tris, karena pak Tris adalah bos Saksi, bisa dikatakan Saksi orang kepercayaan pak Tris;
  - Bahwa tanah Sukoharjo tersebut berupa tanah tegal , luas nya 4 Ha lebih;
  - Bahwa tanah milik pak Tris tersebut mau dibeli oleh Juriyah, orang Remen, /Wadung, Jenu;
  - Bahwa Saksi sempat bertemu dengan Juriyah sendiri, waktu pembayaran DP tanah Sukoharjo tersebut;
  - Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut;

Halaman 48 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

**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 Saksi pernah melihat bukti Surat P-19 ini, yaitu kuitansi panjar/DP pembelian atas tanah milik pak Tris yang mau dibeli oleh Juriyah, dengan DP Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Bahwa dalam kuitansi tersebut penerima uang panjar an. Wardani, benar itu adalah diri Saksi mewakili pak Tris;
  - Bahwa jatuh tempo pelunasan pembayarannya bulan Agustus akhir;
  - Bahwa isi kuitansi tersebut maksudnya adalah telah disepakati tanah milik pak Tris luas 4 Ha lebih, dijual kepada Juriyah dengan harga Rp.50.000,-/M2 (lima puluh ribu rupiah per meter persegi), dibayar dengan uang panjar/DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), jatuh tempo pelunasan pada bulan Agustus akhir;
  - Bahwa jatuh tempo bulan Agustus dalam kuitansi tersebut maksudnya adalah pada bulan Agustus kekurangan pembayaran/ uang harus sudah lunas, kalau tidak jadi di lunasi berarti uang panjar/DP hangus/hilang;
  - Bahwa bukti surat P-19, sifatnya hanya sebagai kekeluargaan saja, belum resmi sebagai transaksi jual beli;
  - Bahwa tanah milik pak Tris tersebut bersertifikat;
  - Bahwa uang DP dari Juriyah Saksi serahkan pak Tris pada bulan Januari;
  - Bahwa pada waktu itu Juriyah akan melunasi kekurangan pembayarannya kalau tanah milik Mukri sudah dibayar oleh Pertamina;
  - Bahwa tanah Mukri sampai sekarang belum dibayar oleh Pertamina;
  - Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
9. Saksi Nur Na'im,Sp., disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi warga Desa Sugihwaras, pekerjaan dan jabatan Saksi adalah sebagai Kepala Desa Sugihwaras, Kec. Jenu, Kab. Tuban;
  - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Sugihwaras sejak tahun 2007, dan Saksi menjabat sudah 3 (tiga) periode;
  - Bahwa Kegiatan Saksi sehubungan pekerjaan Saksi sebagai Kades diantaranya adalah sebagai anggota Assosiasi Kades se Kabupaten Tuban, Assosiasi tersebut tujuannya sebagai jembatan antar Kades-Kades yang memberikan informasi segala sesuatu yang berhubungan dengan aturan-aturan yang perlu diketahui oleh Kades-Kades se



Kabupaten Tuban, lalu melalui Assosiasi Kades tersebut Saksi diminta bantuan untuk menyelesaikan masalah;

- Bahwa Yang minta bantuan Saksi untuk penyelesaian masalah tersebut, adalah Kepala Desa Wadung yaitu pak Sasmito;
- Bahwa minta penyelesaian masalah dirinya dengan Kepala Desa (Kades) Jenggolo;
- Bahwa Kades Jenggolo tersebut adalah Fathul In'am yaitu anaknya Tergugat Ibu Siti Fatimah;
- Bahwa antara Fathul In'am (Kades Jenggolo) dengan Kades Wadung ada permasalahan tentang penyelesaian tanah di Desa Wadung, masih ada 3 (tiga) titik tanah milik Kasminten, Fathkur Rohman dan Mukri yang masih ada permasalahan;
- Bahwa permasalahannya bukan masalah kepemilikan tanah namun masalah tandatangan dan masalah uang;
- Bahwa benar, Saksi diundang ke Kantor Desa Wadung untuk keperluan mediasi;
- Bahwa dalam mediasi tersebut Saksi hanya mencoba memberikan gambaran dan bisa menyelesaikan masalah keadministrasian dengan Pertamina
- Bahwa permasalahannya adalah masalah uang, maksudnya adalah karena tanah tersebut Sertifikat (SHM) nya masih berbunyi a.n Hj. Siti Fatimah, maka ketiga orang yaitu Kasminten, Fathkur Rohman dan Mukri secara umum segala sesuatunya masih perlu berurusan dengan Siti Fatimah, oleh karena nya karena masih perlu tandatangan surat pelepasan hak atas tanah Hj. Siti Fatimah tersebut, maka sebagai kompensasi tandatangan tersebut ketiganya bisa memberikan tali asih kepada Siti Fatimah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Hj. Siti Fatimah;
- Bahwa segala sesuatunya masih perlu berurusan dengan Siti Fatimah, maksudnya, secara administrasi ke 3 (tiga) nya memiliki tanah yang berasal dari Siti Fatimah, ketiganya masih membutuhkan tandatangan surat-surat pelepasan hak dari Siti Fatimah, sehingga muncul sejumlah uang kompensasi untuk tali asih bagi Siti Fatimah tersebut;
- Bahwa yang dimaksud tali asih yaitu sejumlah uang kompensasi pengganti tandatangan Siti Fatimah, diberikan kepada Siti Fatimah kalau uang ganti rugi dari Pertamina sudah cair, pada mediasi itu maka Saksi beri gambaran bagaimana kalau Siti Fatimah diberi per orang

*Halaman 50 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) per orang ?, akhirnya dari pihak Kasminten dan Fatkhur Rohman setuju, sehingga keduanya sepakat memberikan tali asih kepada Siti Fatimah sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah);

- Bahwa Mukri tidak setuju/menolak kesepakatan tersebut sehingga timbul perkara gugatan nya di Pengadilan Negeri ini;
- Bahwa pada waktu itu, bukan pihak Siti Fatimah yang meminta uang tali asih per orang sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi nilai uang sebesar itu untuk tali asih timbul dari gambaran yang Saksi sampaikan, dan Saksi bilang diberi "sepantasnya";
- Bahwa sebelum dilakukan mediasi di BPN, pernah di lakukan mediasi Balai Desa Wadung, dimana di BPN juga muncul uang pengganti tandatangan/tali asih untuk Siti Fatimah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) bertiga, jadi masing2 Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tetapi mediasi tersebut gagal dan tidak tercapai kesepakatan, karena Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) bagi pihak Siti Fatimah adalah jumlah yang terlalu sedikit;
- Bahwa benar, antara pihak Kasminten dan Fathkur Rohman dengan pihak Siti Fatimah akhirnya berdamai dan sepakat akan memberikan uang kompensasi sebagai tanda uang tali asih kepada pihak Siti Fatimah;
- Bahwa dalam memediasi tersebut, Saksi tidak pernah mendapat tekanan dari seseorang, Saksi lakukan dengan sukarela, karena Saksi merasa dituakan oleh Kades-Kades di Jenu;
- Bahwa dalam mediasi Fathul In'am dan Siti Fatimah, tidak hadir;
- Bahwa setahu Saksi, yang punya pondok pesantren adalah anaknya Siti Fatimah yaitu Fathul In'am;
- Bahwa Saksi pernah mendampingi Fathul In'am ke Polres ada keperluan laporan atas kehilangan SHM an. Siti Fatimah;
- Bahwa Saksi juga ikut mendampingi Fathul In'am ke BPN untuk keperluan mengurus SHM pengganti;
- Bahwa kalau SHM pengganti tersebut terbit, untuk keperluan supaya uang pengganti kerugian dari Pertamina cepat cair;
- Bahwa dalam mediasi tersebut, pihak-pihak yang hadir adalah wakil-wakilnya saja, dari pihak Mukri yang hadir Mukri sendiri, dari pihak Siti

Halaman 51 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

Fatimah yang mewakili adalah Saksi sendiri, sedangkan pihak Fathkur Rohman dan Kasminten hadir sendiri;

- Atas keterangan saksi, baik Penggugat/Tergugat Konvensi maupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi atau pun Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-23 berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi legalisir Buku Tanah No.1/Desa Wadung, atas nama Siti Fatimah, bermaterai cukup, diberi tanda (T-1);
2. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat, Nomor SKTLK-BS/3096/XII/YAN.2.4/2020/SPKT Polres Tuban, tanggal 03 Desember 2020, bermaterai cukup, diberi tanda (T-2);
3. Fotokopi Formulir isian Permohonan Pengukuran Tanah ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dari Tergugat berikut lampiran, bermaterai cukup, diberi tanda (T-3);
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk pengukuran ulang dan Pemetaan Kadastral HM 00001 - Wadung, bermaterai cukup, diberi tanda (T-4);
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Tugas Pengukuran Nomor: 3060/St-12.18/XII/2020 atas nama AHMAD BISRI MUSTOFA, bermaterai cukup, diberi tanda (T-5);
6. Fotokopi Pengumuman (Tentang Sertipikat Hilang) Nomor: 377/Peng-35.23/II/2021 melalui Media Cetak/Koran Surabaya Pagi, terbitan hari Jumat Pon, tanggal 26 Februari 2021, bermaterai cukup, diberi tanda (T-6);
7. Fotokopi Surat Keterangan Beda Nama, Nomor: 475/083/414.412.04/2021, yang diterbitkan Kantor Desa Jenggolo tanggal 15 Februari 2021, bermaterai cukup, diberi tanda (T-7);
8. Fotokopi Tanda Terima Surat Permohonan Penerbitan Surat Keterangan Beda Nama atas nama Fatimah, HJ. Nomor: 084/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 11 Februari 2021, bermaterai cukup, diberi tanda (T-8);
9. Fotokopi Surat Nomor: 084/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 11 Februari 2021, Perihal Permohonan Penerbitan Surat Keterangan Beda Nama atas nama Fatimah, HJ., bermaterai cukup, diberi tanda (T-9);
10. Fotokopi Surat Nomor: 063/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 08 Februari 2021, perihal Permohonan Percepatan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 01/Desa Wadung seluas 26.450 M2 (Dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) Atas nama Siti Fatimah Dan/Atau

Halaman 52 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerbitan Surat Keterangan Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Hak Milik Nomor: 01/Wadung Seluas 26.450 M2 (Dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Atas Nama Siti Fatimah. Ditujukan kepada Turut Tergugat, bermaterai cukup, diberi tanda (T-10);

11. Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor: 063/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 08 Februari 2021 ditujukan kepada Turut Tergugat. Diterima oleh staff Turut Tergugat Dini Puji Rahayu, bermaterai cukup, diberi tanda (T-11);
12. Fotokopi Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban, Nomor: 520/300.35.23/III/2021, Sifat Segera, perihal Permohonan Percepatan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik No.1/Desa Wadung Atas Nama SITI FATIMAH tertanggal 16 Maret 2021, bermaterai cukup, diberi tanda (T-12);
13. Fotokopi Akta Kesepakatan Perdamaian (Acta Van Dading) tanggal 04 Februari 2021, antara Tergugat dengan Fatkhur Rohman, bermaterai cukup, diberi tanda (T-13);
14. Fotokopi Akta Kesepakatan Perdamaian (Acta Van Dading) tanggal 04 Februari 2021, antara Tergugat dengan Kasminten, bermaterai cukup, diberi tanda (P-14);
15. Fotokopi Identitas Kartu Tanda Penduduk FATIMAH, HJ., bermaterai cukup, diberi tanda (T-15);
16. Fotokopi Buku Tanah Pengganti No 00001/Desa Wadung, atas nama FATIMAH, HJ. Tertanggal 17 Maret 2021, bermaterai cukup, diberi tanda (T-16);
17. Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor 091/PERM/AAA.LF/III/2021, Tanggal 08 Maret 2021, ditujukan Kepada Bpk. SASMITO, Kepala Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban berikut lampiran, bermaterai cukup, diberi tanda (T-17 A);
18. Fotokopi Surat Keterangan Informasi & Klarifikasi Nomor : 470/120/414.412.08/2021, tertanggal 29 Maret 2021, diterbitkan oleh DESA WADUNG, bermaterai cukup, diberi tanda (T-17 B);
19. Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor 092/PERM/AAA.LF/III/2021, Tanggal 08 Maret 2021, ditujukan Kepada Bpk. H. NURNA'IM, Kepala Desa Sugihwaras, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban berikut lampiran., bermaterai cukup, diberi tanda (T-18 A);
20. Fotokopi Surat Keterangan Informasi & Klarifikasi Nomor : 470/275/414.415.01/2021, tertanggal 15 Maret 2021, diterbitkan oleh DESA SUGIHWARAS, bermaterai cukup, diberi tanda (T-18 B);

Halaman 53 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



21. Fotokopi Sket Lokasi Bidang Tanah FATIMAH, HJ., bermaterai cukup, diberi tanda (T-19);
22. Print photo PESANTREN MADRASAH IBTIDAIYAH MATHOLIBUL HUDA, bermaterai cukup, diberi tanda (T-20);
23. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi Pembayaran Sertifikat Pengganti KARENA HILANG, bermaterai cukup, diberi tanda (T-21);
24. Print Photo Proses Pengambilan Pernyataan dibawah Sumpah Janji dihadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) sebagai syarat Penerbitan Sertipikat Pengganti., bermaterai cukup, diberi tanda (T-22);
25. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00633/Desa Beji atas nama FATIMAH, HJ., bermaterai cukup, diberi tanda (T-23);

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T-1 dan T-3 adalah fotokopi sesuai fotokopi yang dilegalisir, T-5 T-16, T-19 sesuai fotokopinya, yang selanjutnya bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan dibawah;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat Tergugat/Penggugat Rekonvensi juga telah mangajukan alat bukti saksi Ahli yaitu:

1. Saksi Ahli Habib Adjie, S.H.,M.Hum., disumpah pada pokoknya berpendapat sebagai berikut:
  - Bahwa pendapat ahli pada jaman dulu Hukum Agraria di Indonesia masih menganut hukum adat, eigendom di jaman Belanda. Jual beli "secara tunai dan terang" pada waktu itu (tahun 1960) jual beli harus dilakukan secara tunai dan terang, tunai maksudnya adalah ada uang ada barang dan terang maksudnya memang harus di lakukan di hadapan Kepala Desa/Pejabat/perangkat Desa yang bersangkutan;
  - Bahwa pendapat ahli PPAT itu lahir dari UU No.10 tahun 1969, jadi PPAT sebenarnya sudah ada, namun baru tahun 1969-1970 an PPAT mengambil fungsi alih dari Kepala Desa ke PPAT, jadi secara fisik para pihak harus datang menghadap;
  - Bahwa pendapat ahli kalau untuk sahnya jual beli, di Indonesia pada jaman dulu jual beli pihaknya harus bertemu, apabila subyek-obyeknya sudah dipenuhi maka dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Kepala Desa. Tetapi pihaknya harus bertemu dan berhadapan. Oleh Karena sejak tahun 1970 an fungsi alih Kepala Desa sudah diambil oleh PPAT, maka sejak dulu sampai sekarang jual beli



harus berhadapan, kalau di Eropa bisa dilakukan oleh media lain, tapi di Indonesia belum sampai kesana;

- Bahwa menurut ahli bukti kepemilikan itu letter C atau SHM (Sertifikat Hak Milik) selama tidak ada konversi apapun artinya tidak ada perubahan dalam buku C atau tidak diubah dari daftar apapun, maka kepemilikan atas tanah tersebut masih tetap diakui sampai kapanpun;
- Bahwa mengenai bukti T-1 (Buku Tanah), apabila C sah ditulis peningkatan nya jadi Sertifikat, pendapat ahli di buku C harus dicoret jadi HM nomor sekian sekian, itu yang namanya konversi;
- Bahwa terkait ganti rugi tanah fenomena Kilang Minyak Pertamina Tuban, menurut ahli, secara normative yang punya bukti atas tanah itulah yang berhak mendapatkan ganti kerugian;
- Bahwa apabila Tergugat pernah kehilangan SHM (Sertifikat Hak Milik) nya, syarat2 untuk mengajukan Sertifikat Pengganti yang pertama yang harus dilakukan adalah melapor ke Kepolisian atas kehilangan SHM tersebut, dan cara mengajukan SHM pengganti, syarat2nya adalah membawa : KTP, KK, PBB, lalu ada formulir yang harus diisi, dicocokkan dengan Buku Tanah yang ada di BPN, lalu di umumkan di media/koran. Kalau tidak ada sanggahan lalu disumpah, dibuatkan Berita Acaranya. Apabila ada yang menemukan SHM yang hilang di jalan misalnya, SHM tersebut tidak berlaku lagi;
- Diperlihatkan bukti T-6 (Pengumuman Koran tanggal 26 Februari 2021) menurut pengalaman ahli, dengan adanya bukti T-6 seperti itu, apabila selama 30 (tiga puluh) hari tidak ada sanggahan dari pihak-pihak manapun, maka akan diterbitkan Sertifikat Pengganti oleh BPN;
- Bahwa pendapat ahli Buku C itu berupa buku, segala peralihan atau perubahan dicatat dalam buku tersebut;
- Bahwa pendapat ahli hukum adat dan setelah ada PP Nomor 24 tahun 1997, apa yang dimaksud jual beli secara tunai dan terang itu ada uang ada barang, namun secara fisik harus dilakukan dihadapan pejabat/perangkat Desa/Kepala Desa;
- Bahwa "Dihadapan" maksudnya adalah secara fisik pihak-pihaknya harus berhadapan langsung, jadi antara penjual dan pembeli bertemu di hadapan Kepala Desa, jadi secara fisik pihaknya harus ketemuan, makanya dalam perkara penjual dan pembeli tidak bertemu secara langsung, saya tidak tahu masalahnya apa ?, karena PPAT sudah mengalihfungsikan Kepala Desa dalam hal jual beli;

Halaman 55 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pendapat ahli apabila barang sudah dibeli dan dibayar lunas, tanah sudah diserahkan oleh penjual dan sudah dikuasai oleh pembeli, menurut hukum adat memang sudah sah, namun perlu dilihat dulu kejadiannya tahun berapa apakah saat itu sudah ada PPAT atau belum;
- Bahwa pendapat ahli kewenangan PPAT itu diantaranya adalah melaksanakan jual beli, misal dalam PP Nomor: 37 tahun 1998, atau Nomor: 24 tahun 2016 disitu ada kewajiban, dimana setiap jual beli tanah itu harus ada Akta PPAT, apabila tidak ada Akta PPAT BPN bisa menolak;
- Bahwa diperlihatkan Bukti T-1 (Bukti Tanah) dalam UU Agraria No.05 tahun 1960, pendapat ahli Buku Tanah itu semacam minunya Sertifikat, jadi yang akan dikeluarkan salinannya namanya Sertifikat. Buku tanah itu bukti kepemilikan di BPN yang isinya ada luas tanah dsb, dan yang memiliki buku tanah bisa memiliki sertifikat, sedangkan Sertifikat merupakan salinan dari buku tanah, namun buku tanah bukan sertifikat;
- Bahwa Buku Tanah adalah bukti kepemilikan tanah, Apa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah itu terhadap hal tersebut ahli berpendapat bahwa di Indonesia itu ada wujudnya tanah bermacam-macam, ada karena konversi ada karena permohonan, semua bidang tanah di Indonesia harus di daftarkan, semua pemilik tanah di Indonesia harus mendaftarkan tanahnya, memang belum semuanya mendaftarkan kepemilikan tanahnya;
- Bahwa dalam pendaftaran Di Indonesia ada menganut 2 sistem kepemilikan tanah, ada stelsel positif dan negative, dan pendapat ahli dalam system pendaftaran di Indonesia tidak menganut stelsel positif dan negative, di Indonesi belum menganut system positif, tapi bertendensi ke system positif;
- Bahwa apakah semua tanah di Indonesia sudah di daftarkan ? Kalau itu pertanyaannya, ya belum semua tanah-tanah di Indonesia di daftarkan, karena ada yang sifatnya sporadis, misalnya hutan-hutan dsb itu kan belum didaftar;
- Bahwa diperlihatkan Bukti P-1 (Surat Pernyataan Jual Beli) kepada ahli Ahli terhadap bukti surat tersebut pendapat ahli jual beli seperti itu namanya jual beli lepas, dalam praktek ilmu hukum memang sah dan banyak dilakukan, tergantung pakai yang mana BW atau hukum adat, kalau untuk kepentingan para pihak ya boleh-boleh saja, namun ahli tidak bisa mengatakan bahwa bukti surat P-1 itu sah atau tidak sah,

*Halaman 56 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



tapi silahkan saja para pihak saja untuk membuktikan surat tersebut, karena itu bukan kewenangan ahli, silahkan saja membandingkan antara surat pernyataan tersebut dengan Sertifikat kuat yang mana;

- Bahwa mengenai ganti rugi, secara normative pemilik Sertifikat yaitu penjual, kalau ada kepentingan, yang punya tanah ada sertifikat, tanah dijual, namun Sertifikat tidak diperlihatkan/ditunjukkan kepada pembeli, sehingga terjadi jual beli, harga dibayar, tanah diserahkan ke pembeli namun Sertifikat tidak pernah diberikan kepada pembeli yang Desa juga tahu, sehingga ada perubahan catatan di Buku C Desa, sampai akhirnya ada pembebasan tanah dan data ferivikasi dari Desa atas nama pembeli, terhadap hal tersebut ahli tidak dapat berpendapat karena bukan kapasitas ahli;
- Bahwa dalam Buku C Desa, ada coretan lalu ada tulisan jl (jual), menurut saya itu artinya jual belinya tidak di Sertifikatkan. Kalau di Sertifikatkan coretannya pasti ada tulisan sudah jadi HM nomor sekian-sekian;
- Bahwa ditunjukkan bukti P-1 berupa surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan ini bukan Perjanjian Jual Beli tanah, terhadap bukti P-1 adalah surat Pernyataan Jual Beli Tanah, secara dari segi hukum surat tersebut bersifat deklaratif, deklair nya dilanjutkan jual beli atau tidak ahli tidak tahu;
- Bahwa pada persidangan sebelumnya ada saksi yang mengatakan ia yang menemui bu Fatimah untuk melakukan jual beli, tidak membawa pak Mukri pada saat jual beli, terhadap hal tersebut ahli berpendapat kalau bicara secara teori ada 3 (tiga) tahapan, salah satunya adalah yang namanya pakta perjanjian, jaman sekarang, kalau antara penjual dan pembeli sudah deal maka akan dibawa ke PPAT atau Notaris, kalau jaman dulu cukup dihadapan perangkat Desa/Kepala Desa, kalau masih dibawa kesana kesini, itu bukan jual beli tapi masih perjanjian atau cari kesepakatan seperti apa, jadi masih harus dipertemukan;
- Bahwa apabila antara penjual dan pembeli tidak bertemu langsung dalam jual beli, pendapat ahli apabila antara penjual dan pembeli tidak bertemu langsung, jual belinya dikatakan tidak sah;
- Bahwa pada buku tanah yang diterbitkan pada tahun 18 Juli 1981 atas nama Hj. Siti Fatimah, pendapat ahli seperti yang telah dibacakan

*Halaman 57 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



pada bukti T-1 yaitu Buku Tanah bahwa saat sekarang ini BPN masih tercatat atas nama Hj. Siti Fatimah;

- Bahwa menurut ahli apabila tanah tersebut masih tercatat di Buku C Desa, dalam praktek masih harus diawali ke kepala desa dulu baru dibuatkan aktenya ke PPAT, tidak bisa dibuatkan balik nama, ujung2nya akan dibuatkan akte PPAT nya dulu;
- Bahwa apabila akan didaftarkan Konversi, apakah harus jual beli dihadapan Notaris, seandainya tidak usah dijadikan Sertifikat, pendapat ahli kalau cukup balik nama saja prakteknya di Desa ya kejadiannya akan begitu2 saja;
- Bahwa jual beli tanah apabila tidak di konversi, tidak dihadapan PPAT tidak akan sah, menurut pendapat ahli apabila tidak dipertemukan kalau misalkan salah satu mempercayai seseorang untuk menawar sampai harga jadi, selanjutnya setelah harga jadi lalu dibayar, tanah di serahkan, ketika surat pernyataan ini dibuat, karena pembeli mempercayai perantara ini dan selama ini tidak ada masalah, terhadap hal tersebut ahli berpendapat jual beli itu pihak-pihaknya tetap harus menghadap, apapun yang terjadi harus menghadap perangkat Desa ybs., saling percaya itu bukan bagian dari aspek jual beli karena itu tergantung dari orangnya bukan pada hukum normative, jadi penghadapan itu wajib sifatnya;
- Bahwa pada Jaman dulu tahun 1988 sampai tahun 1990 an masih belum banyak Kantor Desa sehingga orang mau menemui Kepala Desa agak susah, oleh karenanya surat-surat cukup menghadap ke perangkat Desa dengan saksi dari perangkat Desa juga, prakteknya seperti itu, menurut ahli kejadian seperti itu apakah sudah sah terhadap hal tersebut ahli berpendapat bahwa yang namanya menghadap itu, dalam dunia notaris yang saya tahu, PPAT itu punya wilayah kerja masing-masing, mau ke Kepala Desa atau ke PPAT, yang penting masih dalam wilayah PPAT nya, masing-masing pihak itu harus saling berhadapan, pertemuan mau di rumah penjual atau pembeli, atau jaman sekarang di hotel atau di café, itu biasa terjadi, yang penting menurut saya secara fisik kedua pihak ini pernah bertemu, dimanapun, yang penting kalau di kecamatan ya di wilayah kecamatan tersebut;
- Bahwa dalam hukum Agraria juga masih dipengaruhi oleh hukum adat, sementara pada tahun 1981-1984 terjadi kejadian seperti itu di wilayah tersebut (Wadung), terhadap hal tersebut pendapat ahli pada

*Halaman 58 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



tahun 1981-1984 terjadi kejadian seperti itu di wilayah tersebut (Wadung), ya ahli tidak tahu kejadiannya, mungkin bisa dipanggil ahli-ahli yang lain yang tahu kejadiannya pada saat itu;

- Bahwa sejak tahun 1970 PPAT sudah ada, dimana UU Nomor 05 tahun 1960 sudah di berlakukan, dalam hal ada suatu perjanjian yang tidak dihadapkan PPAT, maka pendapat ahli kalau dalam UU Nomor 05 tahun 1960 dilanjut dalam PP Nomor 10 tahun 1961 di Pasal 19, disebutkan setiap kali ada jual beli dicatatkan dalam sebuah akta dihadapan Pejabat hanya pejabat saja, namun selanjutnya dalam aturan lainnya (Mendagri) jual beli wajib dibuat/dilakukan dihadapan pejabat, pejabat yang dimaksud adalah PPAT;
- Bahwa menurut ahli bahwa jual beli wajib dilakukan dihadapan pejabat (PPAT), apabila tidak dilakukan di hadapan PPAT, apakah ada frase yang menyatakan bahwa jual beli tersebut batal atau bagaimana terhadap hal tersebut pendapat ahli memang tidak ada frase yang menyatakan bahwa jual beli tersebut batal atau bagaimana, namun menurut ahli hanya ada kesalahan prosedur;
- Bahwa tentang masalah balik nama dalam buku letter C, kemudian ada bahasa “di konversi” atau ditingkatkan, pada saat seseorang mau melakukan konversi apakah ada surat tembusan dari Desa kepada BPN ataukah hanya pihaknya saja bahwa “saya mau konversi” terhadap hal tersebut pendapat ahli prosedurnya adalah sebelum mau mengkonversi pasti ada pengukuran, yang sebelumnya ada pengumuman atau pemberitahuan dari BPN ke kantor Desa, intinya Desa mengetahui akan ada peningkatan konversi dari letter C ke Sertifikat;
- Bahwa pada Buku Tanah yang terbit pada tahun 1981, lalu ada jual beli pada tahun 1984, pendapat ahli sejak akan ditingkatkan menjadi konversi, maka pada tahun 1981 tersebut seharusnya tidak ada perubahan lagi dalam buku C;
- Diperlihatkan Bukti TT-1 (Buku Tanah Desa Wadung) berdasarkan bukti tersebut yaitu Buku Tanah Desa Wadung di buku tersebut ada petunjuk, tahun 2021 yaitu Sertifikat Pengganti ada sket tanah, ada tertulis “sumpah”, yang menyumpah yang menyumpah adalah BPN;
- Bahwa apakah ada peraturan yang mewajibkan BPN untuk memberi tahu kepada Desa bahwa tanah sudah bersertifikat, mengenai

*Halaman 59 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



hal itu silahkan BPN untuk menjelaskan, bukan kewenangan ahli untuk menjawab;

- Bahwa apakah ada ketentuan yang mewajibkan pemilik tanah ini memberitahukan kepada Desa bahwa tanah yang sudah terjual terhadap hal tersebut ahli tidak punya kewenangan untuk menjawab pertanyaan seperti itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00001 Atas Nama FATIMAH HJ. Tanggal 17 Maret 2021 (Buku Tanah yang lama sudah dihapus, karena telah diterbitkan Sertipikat pengganti Blanko Baru), bermaterai cukup, diberi tanda (TT-1);
2. Fotokopi Gambar Situasi / Gambar Ukur Nomor: 36/1979, bermaterai cukup, diberi tanda (TT-2);

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang selanjutnya bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan dibawah;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat:

Terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 berupa Fotokopi Surat Pernyataan jual beli tanah Siti Fatimah dengan Mukri, P-2 berupa Fotokopi kwitansi pembayaran tanah dari Mukri kepada Siti Fatimah, menunjukkan telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berupa tanah milik Hj. Siti Fatimah (Tergugat) dimana Hj. Siti Fatimah (Tergugat) memiliki tanah seluas 2 Ha lebih dan dijual ke Mukri (Penggugat) seluas 1,236 Ha. dan bukti P-1 adalah merupakan bukti akta dibawah tangan yang dibuat oleh penjual dan pembeli dihadapan atau diketahui oleh Kepala Desa sedangkan P-2 adalah kwitansi sebagai tanda bukti pembayarannya yang ditanda tangani oleh Hj. Siti Fatimah selaku penjual dan Mukri selaku Pembeli;

Bahwa terhadap bukti P-1 dan P-2 tersebut telah pula dikuatkan oleh saksi Sutikno sebagai Kepala Dusun (perangkat Desa) Wadung sejak tahun 1978 hingga tahun 2010 tugasnya mengurus Pemerintahan Desa, berawal saksi mendengar Hj Siti Fatimah akan menjual tanah terus saksi mendatangi kerumahnya menanyakan dan benar Hj. Siti Fatimah akan menjual tanahnya



dengan harga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) awalnya oleh saksi Sutikno ditawarkan Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) akhirnya dibeli Mukri dengan Harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Setelah disepakati sebagai tanda jadi Hj. Siti Fatimah diberi panjar sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kemudian kekurangannya sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dilunasi oleh Mukri adapun uang Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) didapat Mukri dari menjual sapi miliknya, bahwa pada saat pelunasan oleh saksi dibuatkan Surat Pernyataan Jual beli ditandatangani oleh Hj. Siti Fatimah selaku penjual dan Mukri selaku pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa sedangkan kwitansi sebagai tanda bukti pembayarannya ditandatangani oleh Hj. Siti Fatimah;

Bahwa dari keterangan saksi Sutikno dan saksi Sasmito tersebut juga telah bersesuaian dengan bukti P-3 berupa Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Siti Fatimah b.H.Doeradjak No. 417, Persil 73. Kelas II, Luas 1.236 Da, BEKTI p-4 Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa Wadung a.n Mukri P. Matsalam No.730, Persil 73, Kelas II, Luas 1.236 Da, yang dikuat pula oleh Saksi Sutrisno, dimana saksi Sutikno bekerja sebagai Perangkat Desa Wadung, Saksi bertugas di Urusan Tata Usaha dan saksi Sasmito selaku Kepala Desa Wadung yang menerangkan bahwa terhadap bukti surat P-3 dan P-4 tersebut para saksi pernah melihat dan tahu, dari Buku C Desa Wadung tersebut menunjukkan, tercatat dalam RM (Repot Minggon) bahwa dari C No.417,Persil 73 (Siti Fatimah b H. Doeradjak) jual (Dj) ke C No.730, Persil 73 Mukri P Matsalam);

Bahwa dari fakta tersebut telah bersesuaian pula dengan bukti P-5 berupa Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Wadung No.470/416/414.412.08/2020 tanggal 7 Desember 2020, P-6 Fotokopi Surat Keterangan Objek untuk ketetapan IPEDA tanggal 24-7-1984, P-7 Sampai Dengan P-14 berupa Fotokopi SPPT th 2019 NOP: 35.23.140.010.006-0026.0, a.n Mukri dimulai dari tahun 2007 menunjukkan bahwa setelah terjadi jual beli dari tahun 1984 sampai dengan tahun 2019 tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat;

Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Sutikno dan saksi Sasmito pada awal tahun 2019 PT PERTAMINA (Persero) membuat Proyek strategis nasional pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) yang dikenal dengan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban sehingga Tanah Mukri yang terkena proyek Pertamina batas-batasnya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abdul Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

Bahwa dari keterangan saksi Sasmito selaku Kepala Desa Wadung pernah menjadi Panitia Pembebasan tanah untuk PT. PERTAMINA bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban oleh karena di Buku C Desa Wadung bahwa tanah objek sengketa tercatat telah dibeli oleh Mukri (Penggugat) sesuai dengan Surat Pernyataan jual beli tanah Hj. Siti Fatimah dengan Mukri, kwitansi pembayaran tanah dari Mukri kepada Siti Fatimah maka pembesaran tanah dibayar PT. PERTAMINA kepada Mukri (Penggugat) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) bukti vide P-15 Fotokopi Berita Acara Penawaran Pembayaran ganti kerugian No.24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Tanggal 01-12-2020, P-16 Fotokopi Relas Panggilan kepada Mukri No.24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Tanggal 02-12-2020, bermaterai cukup, P-17 Fotokopi Relas Pemberitahuan Penyimpanan Uang Ganti Kerugian/Konsinyasi No.24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Tanggal 14-12-2020, P-18 Fotokopi Penetapan Nomor: 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn;

Bahwa terhadap bukti P-20 Fotokopi surat dari BPN tentang Pemberitahuan Hubungan Hukum, dan P-21 berupa Fotokopi Daftar Hadir Mediasi Tahap 2, dikaitkan dengan dengan keterangan saksi Soewarto Darmandi, S.H., dan saksi Suwarno yang pada pokoknya menerangkan bahwa masalah/perkara ini muncul, awalnya ada 3 (tiga) orang warga Desa Wadung yang datang kepada Saksi yaitu Wahab (anak dari Kasminten), Fathkur Rohman dan Mukri, dimana ketiganya memiliki lahan yang kena pembebasan tanah untuk proyek kilang minyak Pertamina, mereka bertiga memiliki lahan yang berasal dari orang yang bernama Siti Fatimah, tapi pihak Wahab, Fathkur dan Mukri dipersulit oleh pihak Siti Fatimah, mengapa dipersulit?, bahwa ternyata tanah tersebut ada Sertifikatnya yang masih atas nama Siti Fatimah, lalu mereka Saksi nasehati, Saksi suruh bertanya ke BPN dan akhirnya Wahab (anak dari Kasminten), Fathkur Rohman, Mukri (Penggugat) melakukan mediasi di BPN dimana Wahab (anak dari Kasminten), Fathkur Rohman telah berhasil mediasi namun untuk Mukri tidak berhasil hal ini juga bersesuaian dengan saksi Nur Na'im,Sp., yang menerangkan bahwa saksi adalah orang yang ditunjuk untuk menyelesaikan masalah antara Hj. Siti Fatimah dengan Wahab (anak dari Kasminten), Fathkur Rohman dan Mukri;

*Halaman 62 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Suratman oleh karena saksi tersebut tidak disumpah maka tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Tamu dan saksi Wardani pada pokoknya menerangkan Juriyah anak Mukri telah membeli tanah tegal, luasnya 4 Ha lebih dan sudah di DP oleh karena tanah yang akan diganti oleh PERTAMINA belum juga terbayarkan maka DP tersebut menjadi hilang yang mengakibatkan kerugian bagi Juriyah anak Mukri, terhadap saksi-saksi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada hubungannya dengan dalil gugatan Penggugat maka terhadap keterangan saksi-saksi tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka selanjutnya alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat membantah dalil-dalil Penggugat, bantahan tersebut pada pokoknya yaitu

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita angka 1 dan angka 2 yang pada pokoknya mendalilkan bidang tanah seluas 1.236 ha dengan dasar C Desa Wadung Nomor 730 Persil 73, kelas II dibeli dari Penggugat pada tahun 1984 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum.

Bahwa dalil tersebut Tergugat bantah dengan tegas, dapat Tergugat tanggapi:

- a. Bahwa merupakan fakta hukum Penggugat adalah salah seorang yang dipercaya menggarap tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban bersama dengan 2 (dua) penggarap lainnya;
- b. Bahwa Bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat tersebut merupakan bagian dari bidang tanah Tergugat yang terletak di Desa Wadung seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa Wadung, atas nama Siti Fatimah (Fatimah, HJ), yang saat ini bidang tanah tersebut berbatasan dengan:
  - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Selatan berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Barat berbatasan dengan Tanah Pertamina.
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya PLTU.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat tersebut sampai dengan saat ini masih sah dan tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, Tergugat masih sah sebagai pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud;

c. Bahwa Tergugat tidak pernah menjual bidang tanah yang didalilkan oleh Penggugat kepada siapapun termasuk kepada Penggugat sekalipun, terhadap dalil Penggugat mendalilkan dibeli dari Tergugat pada tahun 1984 dapat dipastikan jual beli dilakukan oleh oknum yang mengatas namakan Tergugat dan/atau jual beli diduga dilakukan dengan cara rekayasa (terungkap saat mediasi di BPN Tuban dan mediasi di PN Tuban Penggugat membeli tidak bertemu dengan Tergugat). Apalagi terhadap C Desa Persil 73 yang di dalilkan sudah menjadi warkah guna peningkatan Hak Milik Nomor 01/ Desa Wadung atas nama Siti Fatimah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 18 Juli 1981 yang mana terhadap data fisik dan data yuridis sudah berada pada arsip pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban (Turut Tergugat). Karena dalam penerbitan sertifikat, kepala kantor Pertanahan sejatinya dibantu oleh Panitia Ajudikasi sesuai dengan Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya tersebut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Terhadap T.1 Fotokopi dari fotokopi legalisir Buku Tanah No.1/Desa Wadung, atas nama Siti Fatimah, T-2 Fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat, Nomor SKTLK-BS/3096/XII/YAN.2.4/2020/SPKT Polres Tuban, tanggal 03 Desember 2020, T.3 Fotokopi Formulir isian Permohonan Pengukuran Tanah ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dari Tergugat berikut lampiran, T.4 Fotokopi Kwitansi Pembayaran untuk pengukuran ulang dan Pemetaan Kadastral HM 00001 - Wadung, T-5 Fotokopi dari fotokopi Surat Tugas Pengukuran Nomor: 3060/St-12.18/XII/2020 atas nama AHMAD BISRI MUSTOFA, T-6 Fotokopi Pengumuman (Tentang Sertipikat Hilang) Nomor: 377/Peng-35.23/III/2021 melalui Media Cetak/Koran Surabaya Pagi, terbitan hari Jumat Pon, tanggal 26 Februari 2021, T-7 Fotokopi Surat Keterangan Beda

*Halaman 64 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama, Nomor: 475/083/414.412.04/2021, yang diterbitkan Kantor Desa Jenggolo tanggal 15 Februari 2021, T-8 Fotokopi Tanda Terima Surat Permohonan Penerbitan Surat Keterangan Beda Nama atas nama Fatimah, HJ. Nomor: 084/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 11 Februari 2021, T-9 Fotokopi Surat Nomor: 084/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 11 Februari 2021, Perihal Permohonan Penerbitan Surat Keterangan Beda Nama atas nama Fatimah, HJ., T-10 Fotokopi Surat Nomor: 063/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 08 Februari 2021, perihal Permohonan Percepatan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 01/Desa Wadung seluas 26.450 M2 (Dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) Atas nama Siti Fatimah Dan/Atau Penerbitan Surat Keterangan Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Hak Milik Nomor: 01/Wadung Seluas 26.450 M2 (Dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Atas Nama Siti Fatimah. Ditujukan kepada Turut Tergugat, T-11 Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor: 063/PERM/AAA.LF/II/2021, tanggal 08 Februari 2021 ditujukan kepada Turut Tergugat. Diterima oleh staff Turut Tergugat Dini Puji Rahayu, T-12 Fotokopi Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban, Nomor: 520/300.35.23/III/2021, Sifat Segera, perihal Permohonan Percepatan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No.1/Desa Wadung Atas Nama SITI FATIMAH tertanggal 16 Maret 2021;

Terhadap bukti T-13 Fotokopi Akta Kesepakatan Perdamaian (Acta Van Dading) tanggal 04 Februari 2021, antara Tergugat dengan Fatkhur Rohman, T-14 Fotokopi Akta Kesepakatan Perdamaian (Acta Van Dading) tanggal 04 Februari 2021, antara Tergugat dengan Kasminten terhadap bukti tersebut menunjukkan bahwa antara Tergugat dengan Fatkhur Rohman dan Kasminten terhadap objek yang dibebaskan oleh PT. PERTAMINA telah selesai dengan perdamaian yang dilakukan di hadapan BPN Kab. Tuban;

Terhadap bukti T-15 Fotokopi Identitas Kartu Tanda Penduduk FATIMAH, HJ., T-16 Fotokopi Buku Tanah Pengganti No 00001/Desa Wadung, atas nama FATIMAH, HJ. Tertanggal 17 Maret 2021 menunjukkan bahwa terhadap objek sengketa sudah terbit buku tanah dengan nama sesuai dengan KTP Tergugat;

Terhadap T-17 A Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor 091/PERM/AAA.LF/III/2021, Tanggal 08 Maret 2021, ditujukan Kepada Bpk. SASMITO, Kepala Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban berikut lampiran, T-17 B Fotokopi Surat Keterangan Informasi & Klarifikasi Nomor : 470/120/414.412.08/2021, tertanggal 29 Maret 2021, diterbitkan oleh DESA WADUNG, menunjukkan bahwa Tergugat pernah bersurat kepada Kepala Desa

*Halaman 65 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wadung dengan perihal klarifikasi terkait Fatkhul In'Am (selaku Kepala Desa Jenggolo) pernah datang untuk mediasi terkait objek sengketa dengan Mukri dan dari surat balasan yang dibuat oleh Kepala Desa Wadung menyatakan bahwa pada tanggal 21 Oktober 2020 mediasi yang diadakan di kantor Desa Wadung, Fatkhul In'Am tidak hadir sama sekali;

Terhadap T-18 A Fotokopi Tanda Terima Surat Nomor 092/PERM/AAA.LF/III/2021, Tanggal 08 Maret 2021, ditujukan Kepada Bpk. H. NURNA'IM, Kepala Desa Sugihwaras, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban berikut lampiran, T-18 B Fotokopi Surat Keterangan Informasi & Klarifikasi Nomor :470/275/414.415.01/2021, tertanggal 15 Maret 2021, diterbitkan oleh Desa Sugihwaras, menunjukkan bahwa Tergugat pernah bersurat kepada Kepala Desa Wadung dengan perihal klarifikasi terkait Fatkhul In'Am (selaku Kepala Desa Jenggolo) pernah datang untuk mediasi terkait objek sengketa dengan Mukri dan dari surat balasan yang dibuat oleh Kepala Desa Sugihwaras menyatakan bahwa pada tanggal 21 Oktober 2020 mediasi yang diadakan di kantor Desa Wadung, Fatkhul In'Am tidak hadir sama sekali;

Terhadap T-19 Fotokopi Sket Lokasi Bidang Tanah FATIMAH, HJ.,, menunjukkan bahwa sket lokasi objek sesuai dengan gambar buku tanah Nomor 001 Desa wadung yang sebagiannya menjadi objek sengketa;

Terhadap T-20 Print photo PESANTREN MADRASAH IBTIDAIYAH MATHOLIBUL HUDA menunjukkan gambar lokasi dan bangunan Pesantren MADRASAH IBTIDAIYAH MATHOLIBUL HUDA;

Terhadap T-21 Fotokopi dari fotokopi Kwitansi Pembayaran Sertifikat Pengganti karena hilang, T-22 Print Photo Proses Pengambilan Pernyataan dibawah Sumpah Janji dihadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) sebagai syarat Penerbitan Sertipikat Pengganti, menunjukkan bahwa Tergugat telah membayar biaya untuk membuat sertipikat Pengganti kepada BPN Kab. Tuban selanjutnya oleh BPN Kab. Tuban dilanjutkan prosesnya Pengambilan Pernyataan dibawah Sumpah Janji dihadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat) sebagai syarat Penerbitan Sertipikat Pengganti;

Terhadap T-23 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00633/Desa Beji atas nama FATIMAH, HJ., menunjukkan bahwa Tergugat memiliki tanah di desa Beji;

Menimbang, bahwa setelah Mejlis Hakim membaca kesimpulan Tergugat/Penggugat Rekonvensi ternyata terdapat lampiran surat berupa:

*Halaman 66 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*

#### 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)



1. Surat Pernyataan bersama tertanggal 17 Februari 2021, yang dibuat oleh 1. Kasminten, 2. Fatkhur Rohman dengan Jh. Fatimah;
2. Tanda bukti laporan Polisi, Nomor TBL-B/210/IV/RES.1.2/2021/UM/SPKT POLDA Jatim;

Menimbang, bahwa oleh karena lampiran tersebut tidak diajukan dalam saat acara pembuktian dipersidangan maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya;

Selanjutnya terhadap pendapat Ahli yang bersesuaian dengan bantahan Tergugat pada pokoknya menerangkan:

Bahwa Ahli berpendapat PPAT lahir sejak tahun 1969-1970 an. PPAT ini adalah pengambil fungsi alih jual beli yang tadinya dihadapan kepala desa, diambil alih menjadi dihadapan PPAT jadi sejak tahun 1970 PPAT sudah ada;

Bahwa Ahli berpendapat syarat sah jual beli dilihat berdasarkan dari 1320 BW, syarat subjektif dan objektif harus dipenuhi. kemudian Kalau dalam hukum adat, tunai dan terang harus dilakukan, artinya para pihak harus bertemu dan dihadapan pejabat serta saksi. Jadi pada jaman dahulu jika melihat sejarah hukum tanah, jual beli harus terang dan tunai bahkan hingga saat ini di Indonesia. Ketika fungsi kepala desa diambil oleh PPAT harus menghadap, artinya secara fisik datang kehadapan PPAT, jadi sejak jaman dulu hingga saat ini para pihak yang melakukan jual beli harus menghadap kepada PPAT. Berbeda jika diberikan ilustrasi dengan di Eropa, menghadap itu bisa dialih fungsikan dengan media zoom, namun di Indonesia belum sampai ke sana, jadi mau tidak mau harus berhadapan;

Bahwa pendapat Ahli Bukti P-1 sudah didaftarkan ke BPN sehingga seharusnya pada buku C sudah dicoret dan diberi keterangan nomor sertifikat berdasarkan sertifikat yang terdaftar tersebut;

Bahwa Ahli berpendapat dihadapan itu artinya secara fisik harus bertemu, penjual pembeli bertemu dihadapan kepala desa atau perangkatnya, jadi secara fisik harus ada pertemuan. Jadi fungsi jual beli yang harus dilakukan oleh kepala desa kemudian oleh PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah diambil alih/diserahkan fungsi itu menjadi oleh PPAT. Jadi PPAT sebenarnya mengalihfungsikan dari dihadapan kepala desa, menjadi dihadapan PPAT;

Bahwa Ahli berpendapat jika jual beli tersebut dapat dibuktikan tidak pernah bertemu secara langsung antara pembeli dan penjual maka jual beli tersebut dikatakan tidak sah;



Bahwa dalam hukum Agraria juga masih dipengaruhi oleh hukum adat, sementara pada tahun 1981-1984 terjadi kejadian seperti itu di wilayah tersebut (Wadung), terhadap hal tersebut pendapat ahli pada tahun 1981-1984 terjadi kejadian seperti itu di wilayah tersebut (Wadung), ya ahli tidak tahu kejadiannya, mungkin bisa dipanggil ahli-ahli yang lain yang tahu kejadiannya pada saat itu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah membantah atas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan:

Bahwa tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1/ Desa Wadung, Kecamatan Jenu Kabupaten Tuban, seluas 26.450 M2, tertulis atas nama Hj. SITI FATIMAH, yang diterbitkan pada tanggal 18-07-1981, berasal dari C Desa No. 417 Persil 51 D. II dan Persil 73 D. II;

Bahwa pada Tahun 2019, PT. PERTAMINA (Persero) melaksanakan Proyek Strategis Nasional Pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) atau yang dikenal dengan pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban;

Bahwa semua tahapan dan prosedur pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban telah dilaksanakan;

Bahwa tanah obyek Perkara (tanah Hak Milik No. 1/Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban, seluas 26.450 M2, tertulis atas nama Hj. SITI FATIMAH) termasuk yang terkena Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban;

Bahwa menanggapi Potitum angka 5, 8, 9 dan 10 pada Gugatan dari Penggugat, dapat kami sampaikan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagai dasar pembayaran ganti rugi kilang minyak yaitu bukti kepemilikan/alas hak, karena dari data yang ada pada Kantor Petanahan Kabupaten Tuban, bahwasanya tanah yang dibeli oleh Sdr. MUKRI setelah diadakan Pengukuran ternyata sudah terbit nomor haknya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1 atas nama SITI FATIMAH;
2. Karena Sertipikat Hak Milik No. 1 hilang, maka harus diterbitkan sertipikat penggantinya sebagai keperluan administrasi / persyaratan penerbitan Sertipikat hilang;
3. Bahwasanya pihak BPN belum bisa memproses surat pelepasan / penyerahan hak untuk proses pembayaran ganti rugi sebelum penerima ganti rugi melengkapi bukti-bukti kepemilikan tanahnya.

Bahwa Sdr. MUKRI tidak dapat menyerahkan surat bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik No. 1/Desa Wadung, Kecamatan Jenu,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tuban, seluas 26.450 M2, tertulis atas nama Hj. SITI FATIMAH dikarenakan pada waktu jual beli tanah dengan Siti Fatimah tidak menyerahkan pula Sertipikat Hak Milik No. 1/Desa Wadung tersebut;

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten telah mengadakan verifikasi data dan memediasikan kedua pihak untuk tercapai musyawarah, namun gagal mencapai mufakat dan kedua belah pihak memilih jalur hukum melalui gugatan di Pengadilan untuk mencari keadilan;

Bahwa sesuai ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pasal 42 ayat (2) butir b.1 dan 2. Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya maka pembayaran ganti kerugian dititipkan/diserahkan melalui lembaga konsinyasi ke Pengadilan Negeri Tuban dan telah ada Penetapan tanggal 8 Desember 2020 No. 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tuban;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk Proyek Pengadaan Tanah untuk Kilang Minyak Pertamina di Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban telah sesuai dan berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Kepala Badan Pendaftaran Nasional No. 5 Tahun 2012, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya tersebut Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa: TT- 1 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00001 Atas Nama FATIMAH HJ. Tanggal 17 Maret 2021 (Buku Tanah yang lama sudah dihapus, karena telah diterbitkan Sertipikat pengganti Blanko Baru), TT-2 Fotokopi Gambar Situasi / Gambar Ukur Nomor: 36/1979, menunjukkan bahwa sertipikat objek sengketa atas nama Tergugat namun telah hilang sehingga atas permohonan Tergugat, Turut Tergugat telah menerbitkan Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00001 Atas Nama FATIMAH HJ. Tanggal 17 Maret 2021;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sebidang tanah seluas 1,236 Ha. di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik

Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri

Halaman 69 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

Sebelah Selatan : tanah milik H. Abdul Salim

Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

diperoleh Mukri dengan cara membeli dari Hj. Siti Fatimah yang dilakukan secara tunai dan terang. Bahwa tunai artinya harga tanah sudah dibayar lunas dapat dibuktikan dengan bukti Surat Penggugat bertanda P-1 dan P-2 dikuatkan dengan keterangan saksi Sutikno yang menerangkan bahwa Hj. Siti Fatimah menjual tanahnya dengan harga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) awalnya oleh Mukri ditawarkan Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) akhirnya dibeli Mukri dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Setelah disepakati selanjutnya Hj. Siti Fatimah diberi panjar sebagai uang muka sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) selang satu minggu kemudian kekurangannya yang sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dilunasi oleh Mukri melalui saksi Sutikno dan uang tersebut oleh saksi Sutikno diserahkan langsung kepada Hj. Siti Fatimah dirumahnya. Bahwa terang artinya bahwa jual beli tanah tersebut disaksikan oleh perangkat Desa setempat yang pada waktu itu saksi Sutikno selaku perantaranya juga sebagai Jogoboyo selaku perangkat Desa Wadung menyaksikan langsung dan menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli selanjutnya surat pernyataan jual beli tersebut diserahkan Kepala Desa Wadung untuk ditandatangani. Bahwa setelah surat pernyataan jual beli ditandatangani oleh Kepala desa wadung selanjutnya tanahnya diserahkan dan dikerjakan Mukri (Penggugat) sejak tahun 1984 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka jual beli yang dilakukan oleh Mukri selaku pembeli dan Hj. Siti Fatimah selaku penjual telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang unsurnya:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik maka para pihak yang ada didalamnya harus dilindungi secara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata dan oleh karena dilindungi secara hukum maka jual beli yang terjadi adalah sah, hal ini sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi MA No. 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang isinya "bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan

Halaman 70 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn

#### 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

jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah” maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa terhadap syarat pertama berdasarkan pertimbangan diatas maka telah nyata telah terjadi perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 1,236 Ha. di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban antara Mukri selaku pembeli dan Siti Fatimah selaku penjual yang dibuat dihadapan Kepala Desa Wadung yang disaksikan oleh saksi Sutikno dan jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Mukri maka dari pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat pertama yang berbunyi “Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” telah terpenuhi;

Bahwa terhadap syarat kedua Kecakapan untuk membuat suatu perikatan bahwa didalam perjanjian tersebut termuat identitas Penggugat (Mukri selaku Pembeli) dan Tergugat (Siti Fatimah selaku Penjual) dimana keduanya telah membubuhkan tandatangan yang diketahui oleh Kepala Desa dan ditandatangani oleh para saksi. Dengan demikian syarat kedua yang berbunyi “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan telah terpenuhi;

Bahwa terhadap syarat ketiga dari perjanjian jual beli sebidang tanah maka tanah milik Hj. Siti Fatimah (Tergugat) seluas 26.371 M2 lebih telah dijual ke Mukri (Penggugat) seluas 1,236 Ha. Yang berada di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah milik Nartik  
Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri  
Sebelah Selatan : tanah milik H. Abdul Salim  
Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

menjadi milik Mukri selaku pembeli sehingga menimbulkan suatu hal tertentu maka syarat ketiga yang berbunyi “Suatu hal tertentu” telah terpenuhi;

Bahwa terhadap syarat keempat dipertimbangkan sebagai berikut bahwa jual beli tanah tersebut tanah milik Hj. Siti Fatimah (Tergugat) yang dijual ke Mukri (Penggugat) seluas 1,236 Ha. adalah suatu hal yang halal tidak bertentangan dengan Undang-undang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat keempat pun yang berbunyi “Suatu sebab yang halal” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka jual beli tanah yang dilakukan oleh Mukri (Penggugat) selaku pembeli dan Hj. Siti Fatimah (Tergugat) selaku penjual adalah sah menurut hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3438 K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989 yang menyatakan bahwa untuk suatu sahnya jual beli tanah menurut Hukum Adat, diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi

*Halaman 71 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



yaitu: 1. Syarat Tunai artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada kepada pihak penjual yang serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanahnya tersebut kepada pembeli (contante handeling). 2. Syarat terang artinya artinya pelaksanaan syarat pertama diatas dilakukan dihadapan saksi para Pejabat/Pamong Praja. Bahwa berdasarkan Azas Bona Fides (Itikad baik) melindungi pembeli yang beritikad baik azas mana berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 14 – 4 – 1973, Nomor: 122K/Sip/1973 menyatakan bahwa “belum dilaksanakan jual beli tanah sengketa dimuka PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut merupakan persyaratan administrasi belaka. Pembeli yang telah bertindak serta beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah” oleh karena tanah tersebut atas jual beli yang sah maka yang berhak menerima ganti rugi pembebasan tanah dari PT. PERTAMINA sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) adalah Penggugat;

Menimbang, dari bukti Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah mempunyai buku tanah, oleh karena sertipikat telah hilang maka Tergugat membuat surat kehilangan Polres Tuban, tanggal 03 Desember 2020 untuk mengajukan atau membuat sertipikat yang hilang tersebut kepada BPN dengan mengajukan Formulir isian Permohonan Pengukuran Tanah ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dengan membayar biaya yang dibutuhkan selanjutnya BPN Kab. Tuban melakukan pengukuran yang mana sebelumnya telah dilakukan pengumuman terhadap objek melalui Media Cetak/Koran Surabaya Pagi, terbitan hari Jumat Pon, tanggal 26 Februari 2021, selanjutnya agar tidak terjadi perbedaan nama Tergugat maka Tergugat Permohonan Penerbitan Surat Keterangan Beda Nama atas nama Fatimah,HJ., selanjutnya Tergugat memohon kepada BPN Kab. Tuban untuk mempercepat Dalam Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Hak Milik Nomor: 01/Wadung Seluas 26.450 M2 (Dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi), dan tanah tersebut masuk dalam proyek pertamina sehingga mendapat ganti rugi dimana untuk ganti rugi tersebut di consinasikan ke Pengadilan Negeri Tuban dan diatas objek yang mendapatkan adalah Kasminten, Fathkur Rohman, Mukri (Penggugat) namun Sertifikatnya masih atas nama Hj. Siti Fatimah, lalu Kasminten, Fathkur Rohman berhasil dengan mediasi namun dengan Mukri (Penggugat) mediasi tidak berhasil;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Tergugat mempunyai sebidang tanah yang berada di



Desa Wadung seluas 26.371 M2 namun terhadap bukti surat maupun Ahli tersebut tidak ada yang dapat mendukung dalil bantahannya apakah Mukri (Penggugat) hanya disuruh untuk mengelola saja, ataukah menguasai dengan cara membeli dari Tergugat sebagai mana dalam bantahan Tergugat tersebut, namun sebagai mana pertimbangan alat bukti Tergugat tidak ada alat bukti satupun yang dapat membuktikan bahwa penguasaan Penggugat hanya disuruh oleh Tegugat untuk mengelola saja dan tidak ada yang dapat membuktikan bahwa Tergugat tidak pernah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan apa yang menjadi dalam pokok dalil gugatannya sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka petitum dari gugatan Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 1 masih bergantung pada petitum yang lainnya maka petitum angka 1 ini akan dipertimbangkan setelah petitum yang lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Mukri (Penggugat) selaku pembeli dan Hj. Siti Fatimah (Tergugat) selaku penjual adalah sah menurut hukum maka petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 oleh karena telah nyata Tergugat telah menjual tanahnya kepada Penggugat maka Penggugat adalah pemilik tanah maka terhadap petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 oleh karena pada awal tahun 2019 PT PERTAMINA (Persero) membuat Proyek strategis nasional pembangunan New Grass Root Refinery (NGRR) yang dikenal dengan Proyek Pengadaan Kilang Minyak Tuban terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban dan tanah Penggugat mendapat ganti rugi dari PT. PERTAMNI namun pihak Tergugat yang memiliki sertifikat tidak mau mengakui telah menjual kepada Penggugat sehingga proses pembayaran melalui Konsinyasi di Pengadilan Negeri Tuban dengan Penetapan Nomor 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. ditujukan kepada Penggugat belum bisa



terbayarkan dengan demikian apakah Tindakan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memperhatikan bunyi Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, perbuatan melawan hukum mengandung 4 (empat) unsur, yaitu:

1. Unsur perbuatan melanggar hukum;
2. Unsur adanya kerugian;
3. Unsur kesalahan;
4. unsur ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan Tergugat memenuhi empat unsur tersebut?

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu jual beli terhadap tanah seluas 1,236 Ha. Yang berada di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban sah menurut hukum namun Tergugat tidak mau mengakui maka merupakan perbuatan yang melanggar hak sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis menilai unsur "Perbuatan Melawan Hukum" telah terpenuhi oleh perbuatan Tergugat;

Menimbang, bahwa adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil maka kerugian karena perbuatan melanggar hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak mau mengakui telah menjual sebagian tanahnya kepada Penggugat dan tidak mau mendatangi surat surat keperluan untuk menerima ganti rugi dari PT PERTAMINA sehingga telah menimbulkan kerugian kepada pihak Penggugat maka unsur "adanya kerugian" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa pada dasarnya unsur "kesalahan" mengikuti sifat melanggar hukum dari suatu perbuatan bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan melanggar hukum, undang-undang mensyaratkan agar para pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut karena tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk dalam tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikalau dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidaklah



didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara tetapi didasarkan kepada undang-undang lain;

Menimbang, bahwa tanah sengketa seluas 1,236 Ha. Yang berada di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban adalah tanah yang diperoleh Penggugat dengan membeli dari Tergugat sah menurut hukum dan Tergugat tidak mau mengakui maka dengan Tergugat tidak mengakui adalah perbuatan yang salah berdasarkan hal tersebut unsur "kesalahan" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori yaitu teori hubungan factual dan teori penyebab kira-kira;

Menimbang, bahwa bahwa tanah sengketa seluas 1,236 Ha. Yang berada di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban adalah tanah yang diperoleh Penggugat dengan membeli dari Tergugat sah menurut hukum dan Tergugat tidak mau mengakui maka dengan Tergugat tidak mengakui sehingga telah menimbulkan kerugian kepada pihak Penggugat adalah perbuatan secara tidak cermat dan hati-hati menyebabkan Penggugat mengalami kerugian immateriil maupun materiil dengan demikian unsur adanya kausalitas telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, oleh karena semua unsur perbuatan melanggar hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara telah terpenuhi maka menurut Majelis Hakim, Penggugat telah dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka terhadap petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 oleh karena selama persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian maka terhadap petitum angka 5 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 6 oleh karena jual beli tanah yang dilakukan oleh Mukri (Penggugat) selaku pembeli dan Hj. Siti Fatimah (Tergugat) selaku penjual adalah sah menurut hukum maka untuk Tergugat diharuskan mau menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) yang



di berikan PT. PERTAMINA kepada Penggugat sesuai Penetapan Nomor 24/Pdt.P.Cons/2020/PN.Tbn. Dengan demikian terhadap petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 7 oleh karena petitum angka 6 enam telah dikabulkan maka Turut Tergugat selaku Badan Pertanahan Kab. Tuban harus melaksanakan putusan ini. Dengan demikian terhadap petitum angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uoitvoerbaar bijvoraad) sekalipun ada Banding maupun Kasasi maka dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat telah ternyata terhadap ketentuan pasal 191 Rbg dan SEMA No 3 tahun 2000 tentang Putusan serta Merta (uitvoorbaar bij Voorraad) dan provisional serta SEMA No 4 tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisional belum sepenuhnya terpenuhi, maka tuntutan agar putusan dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau dan lainnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah mengajukan bukti surat-surat dan saksi-saksi seperti telah disebutkan di dalam konpensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi pada pokoknya menuntut:

1. Menyatakan Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan Kerugian pada Penggugat dalam Rekonvensi baik materiil maupun immateriil;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa wadung, seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3-1979 Nomor 36/79, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dR pada tanggal 18 Juli 1981, atas nama Siti Fatimah, yang saat ini bidang tanah tersebut berbatasan dengan:

- Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina.
- Selatan berbatasan dengan Tanah Pertamina.
- Barat berbatasan dengan Tanah Pertamina.
- Timur berbatasan dengan Jalan Raya PLTU.

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 01/Desa wadung, seluas 26.450 M<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) gambar situasi uraian batas tanggal 1-3-1979 Nomor 36/79, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dR pada tanggal 18 Juli 1981, atas nama Siti Fatimah (Hj. Fatimah) saat ini dilakukan Pemecahan/Pemisahan oleh Turut Tergugat dalam Rekonvensi menjadi 3 (tiga) bidang atas nama Hj. Fatimah;

4. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemilik bidang tanah seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi) merupakan bagian dari Hak milik Nomor 01/Desa Wadung yang terkena pembebasan proyek kilang minyak tuban adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;

5. Menyatakan Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi bukan Pihak Yang Berhak atas ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) atas bidang tanah Penggugat dalam Rekonvensi seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi);

6. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi adalah Pihak yang berhak atas ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) atas bidang tanah Penggugat dalam Rekonvensi seluas 12.080 m<sup>2</sup> (dua belas ribu delapan puluh meter persegi);

7. Menyatakan penetapan Konsinyasi Nomor 24/PDT.P.CONNS/2020/PN.Tbn, tanggal 08 Desember 2020 oleh PT PERTAMINA (Persero) menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi Karena sebagai Pihak yang Berhak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, telah ternyata bahwa gugatan dalam rekonvensi ini ada hubungan koneksitas yang substansial dan relevan dengan gugatan dalam kompensi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dalam mempertimbangkan gugatan dalam Rekonvensi ini Majelis Hakim mengutip kembali apa yang sudah dipertimbangkan didalam gugatan Kompensi, yang karena erat kaitannya

*Halaman 77 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



dengan gugatan Rekonvensi ini dianggap berlaku pula untuk mempertimbangkan gugatan Rekonvensi ini dan dianggap telah termuat disini dan oleh karena dalam gugatan Rekonvensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian maka menurut Majelis Hakim secara mutatis mutandis gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ini patutlah dinyatakan ditolak pula;

## **DALAM KONVENSI/REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam konvensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, demikian juga gugatan dalam rekonvensi telah dinyatakan ditolak, maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Desa Wadung, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban pada Buku C Desa dahulu tercatat atas nama Siti Fatimah b H. Doeradjak No.417 persil 73 kelas II Luas 1,236 Ha menjadi atas nama Mukri P. Matsalam No. 730 persil 73 Kelas II Luas 1,236 Ha sekarang sudah bersertifikat yaitu Sertifikat hak Milik No.1 atas nama Siti Fatimah (Tergugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik Nartik
- Sebelah Timur : tanah milik Fatkhur Rohman/Marjupri
- Sebelah Selatan : tanah milik H. Abd Salim
- Sebelah Barat : tanah milik Supinah/Kustini

Adalah sah menurut hukum;

2. Menyatakan Penggugat pemilik tanah sebagaimana tersebut pada petitum no. 2 diatas;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang melanggar hukum adalah merugikan Penggugat;

*Halaman 78 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) apa bila Tergugat menolak untuk menandatangani maka supaya Pengadilan Negeri Tuban memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menandatangani surat-surat/akta pelepasan hak atau segala dokumen untuk keperluan pembebasan tanah guna mendapatkan pembayaran uang ganti rugi dari PT. PERTAMINA (Persero) sebesar Rp. 8.401.816.788,- (Delapan miliar empat ratus satu juta delapan ratus enam belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSIS

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ditolak;

## DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. Rp. 1.450.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban, pada hari Jumat, tanggal 28 Mei 2021, oleh kami, Nofan Hidayat, S.H., sebagai Hakim Ketua, Taufiqurrohman, S.H., M.Hum. dan Uzan Purwadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tuban Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn tanggal 5 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 3 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Naniek Koesdiningsih, S.H..Mh., Panitera Pengganti dan dengan dihadiri secara e-Court oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 79 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Tbn



Taufiqurrohman, S.H., M.Hum.

Nofan Hidayat, S.H.

Uzan Purwadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Naniek Koesdiningsih, S.H..MH.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	480.000,00
4. PNBP	Rp.	30.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp.	800.000,00
7. Sumpah	Rp.	20.000,00
8. Materai	Rp.	10.000,00
9. Redaksi	Rp.	10.000,00
10. Leges	Rp.	10.000,00
11. Penggandaan/lain-lain	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	1.450.000,00

(satu juta empat ratus lima puluh ribu)