



PUTUSAN
Nomor 4210 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. PEMERINTAH KABUPATEN BUTON**, berkedudukan di Jalan Takawa, Gedung A, Desa Kondowa, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, Provinsi Sulawesi Tenggara, yang diwakili oleh La Haruna, SP., M.Si., selaku Pj. Bupati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fakharudin M. Satu, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kabupaten Buton, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2024;
Pemohon Kasasi I semula Tergugat I;
- II. PEMERINTAH KOTA BAUBAU**, berkedudukan di Jalan Palagimata, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, yang diwakili oleh Muh. Rasman Manafi selaku Pj. Wali Kota, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hamsah, dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2024;
Pemohon Kasasi II semula Tergugat III;

L a w a n :

AKHMATUL FERLIN bin LA ATU, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah, Kaveling 34, RT 001, RW 001, Kelurahan Waruruma, Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada lamawati, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "*lamawati, S.H. dan Rekan*", beralamat di Jalan Dayanu Iksanuddin, Kelurahan Katobengke,

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025



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

Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2024;

Termohon Kasasi semula Penggugat;

D a n:

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BUTON**, berkedudukan di Kelurahan Wasaga, Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton, Provinsi Sulawesi Tenggara;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BAUBAU**, berkedudukan di Jalan Sijawangkati, Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau;
3. **IPTU SAMSUDDIN**, bertempat tinggal di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;
4. **HENI HERAWATI**, bertempat tinggal di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;

Para Turut Termohon Kasasi semula Tergugat II, IV, V dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah anak keturunan almarhum La Atu;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau seluas $\pm 519 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatas dengan tanah negara sekarang jalan setapak;
 - sebelah timur berbatas dengan tanah Anwardin;
 - sebelah selatan berbatas dengan tanah M. Toha Harun;

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah barat berbatas dengan tanah negara;
adalah hak milik almarhum La Atu yang harus dimiliki oleh anak keturunannya yaitu Penggugat sekarang ini;
- 4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat;
- 5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Guna Pakai Nomor 8 Tahun 1991 atas nama dahulu Pemerintah Kabupaten Buton Tergugat II dan sekarang Pemerintah Kota Baubau Tergugat III;
- 6. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat, menguasai, menerbitkan surat-surat, serta mempertahankan tanah objek sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat;
- 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap tanah objek sengketa;
- 8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apa pun juga;
- 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Peradilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat I:

1. *Diskualifikasi in person;*
2. Gugatan Penggugat *error in persona (gemis aanhoeda nigheid);*

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025

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

3. Dasar hukum gugatan tidak jelas;

4. Gugatan kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Tergugat III:

- Dasar hukum gugatan tidak jelas, dalil gugatan tidak jelas, pihak Penggugat hanya menceritakan perolehan lahan berdasarkan surat keterangan tanpa ada proses administrasi selanjutnya sesuai Peraturan Perundang-Undangan;

Eksepsi Tergugat IV:

- Gugatan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Baubau telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau, tanggal 30 Desember 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah anak keturunan almarhum La Atu;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Batulo, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara yang dahulu Kabupaten Buton, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas $\pm 519 \text{ m}^2$ (lima ratus sembilan belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatasan dengan tanah negara sekarang dengan jalan setapak;
 - sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Anwardin;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik M Toha Harun;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah negara;adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat-surat yang telah terbit atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Tahun 1991

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama dahulu Pemerintah Kabupaten Buton dan sekarang Pemerintah Kota Baubau;

6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai menerbitkan surat-surat serta mempertahankan tanah objek sengketa adalah merupakan suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, bertentangan dengan hak Penggugat serta merugikan Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa lalu menyerahkan kepada Penggugat seketika dengan tanpa dibebani syarat apapun juga sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya jika lalai mematuhi isi putusan yang telah dijatuhkan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.472.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Baubau tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 11/PDT/2025/PT KDI, tanggal 6 Maret 2025;

Menimbang, bahwa setelah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 Maret 2025 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2024 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2025 dan 20 Maret 2025 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau, yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Baubau, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 8 April 2025;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi I yang diterima tanggal 8 April 2025 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/semula sebagai Pembanding II/Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 11/PDT/2025/PT KDI, tanggal 6 Maret 2025;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* pada semua tingkat peradilan;

Subsidiar:

Apabila Ketua Mahkamah Agung *cq.* Majelis Hakim Tingkat Kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi II yang diterima tanggal 8 April 2025 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor: 18/Pdt.G/2024/PN Bau, tanggal 30 Desember 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari Nomor 11/PDT/2025/PT KDI tanggal 6 Maret 2025;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 15 April 2025 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Baubau yang mengabulkan gugatan Penggugat, telah salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa dalil Penggugat jika objek sengketa adalah miliknya berdasarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 593/2363 tanggal 20 September 1985 beserta Gambar Situasi oleh Pls. Kepala Kantor Agraria Kabupaten Buton, tidak dapat dibenarkan karena surat keterangan tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, apalagi surat keterangan tersebut dibuat oleh Bupati tanpa persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Buton;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tersebut tidak serta merta melahirkan hak kepemilikan atas tanah, melainkan harus ditindaklanjuti dengan prosedur permohonan hak ke BPN, hingga terbit hak milik atau Hak Guna Bangunan (HGB), dimana Penggugat tidak dapat membuktikan adanya permohonan hak tersebut sehingga atas tanah tersebut terbit hak atas nama Penggugat;

Bahwa sebaliknya atas objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Tahun 1991 yang berarti telah berusia lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, sehingga walaupun seandainya Penggugat adalah pemilik objek sengketa dianggap telah melepaskan haknya atas tanah dimaksud (*rechtsverwerking*);

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PEMERINTAH KABUPATEN BUTON, 2. PEMERINTAH KOTA BAUBAU dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 11/PDT/2025/PT KDI, tanggal 6 Maret 2025 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau, tanggal 30 Desember 2024 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PEMERINTAH KABUPATEN BUTON, 2. PEMERINTAH KOTA BAUBAU** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 11/PDT/2025/PT KDI, tanggal 6 Maret 2025 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Bau, tanggal 30 Desember 2024;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 9 Oktober 2025 oleh Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rechtika Dianita, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Rechtika Dianita, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp480.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Plt. Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 4210 K/Pdt/2025