



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 976 K/Pdt/2019

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NIO KIM HO,**
2. **NIO KIM IN,**
3. **SUN BAO,**

Kesemuanya bertempat tinggal di Kampung Cideng, RT 01/03 Desa aba, Kecamatan Legok, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada, Maju Simamora, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum "Maju Simamora & Rekan", berkantor di Ruko Amethyst Blok DC I Nomor 89, Perum. Villa Permata Tangerang, Gelam Jaya, Pasar Kemis, Tangerang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2017

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

### I. **PARA AHLI WARIS ALAMARHUM TAN SENG WIE/ PUNGUT SURYADI yaitu:**

1. **TJUN NIO Alias TAN THUIN NIO**, bertempat tinggal di BSD Blok F 131 Kektor 1-1, RT 002/002, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;
2. **HON NIO Alias HOUN NIOH**, bertempat tinggal di Kampung Dukuh, RT 11/04, Desa Dandang, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang;
3. **HOK KIAM Alias TAN HOK KIAM EPENDY**, bertempat tinggal di BSD Blok F 131 Kektor 1-1, RT 002/002, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;

Halaman 1 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

#### 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

di BSD Blok F 131 Kektor 1-1, RT 002/002, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang;

5. **HOK KOUW Alias IWAN IRAWAN**, bertempat tinggal di BSD Blok F 131 Kektor 1-1, RT 002/002, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, namun sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
6. **GUAN NIO**, bertempat tinggal di Kampung Cisauk Erpak, RT 005/04, Desa Cisauk Kecamatan Sicauc, Kabupaten Tangerang, namun sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
7. **ERNA SANTI Alias ERNA NURKOMARIAH**, bertempat tinggal di Kampung Cibulut, RT 0101 Desa Cibogo, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang;
8. **SANTI PUNTUT SURYADI**, dahulu bertempat tinggal di Bumi Serpong Damai Sektor I Griyaloka Blok B.2/44, RT 007/RW 019, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, sekarang bertempat tinggal di Bumi Serpong Damai Sektor I Griyaloka Blok B.2/44, RT 007/RW 019 Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
9. **LYDIAWATI Alias LYDIAWATI P. SURYADI**, bertempat tinggal di BSD Blok F 131 Kektor 1-1, RT 002/002, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, namun sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
10. **LIANAH SURYADI**, bertempat tinggal di BSD Blok F 131 Kektor 1-1, RT 002/002, Desa Rawa Buntu Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, namun sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Halaman 2 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Ricky Umar A., S.H., M.M., dan kawan-kawan,  
Para Advokat pada Law Firm "Rick's & Pandawa",  
berkantor di Ruko Mahkota Mas Blok J Nomor 47, Jalan  
MH. Thamrin, Cikokol, Tangerang, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2018;

## II. PARA AHLI WARIS TAN SENG WIE/PUNGUT SUARYADI yaitu:

1. **ENDANG LILI ROHANI**, dahulu bertempat tinggal di  
Perumahan Ciater Permai Blok A.1 Nomor 2, RT  
01/RW 04, Desa Ciater, Kecamatan Serpong,  
Kabupaten Tangerang, sekarang bertempat tinggal  
di Perijam Ciater Permai Blok A.1 Nomor 2, RT  
01/RW 04, Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong,  
Kota Tangerang Selatan;
2. **HAERUDIN Alias TAN HOK TIN**, bertempat tinggal  
di Jalan Pasar Jombang, RT 01/02, Desa Jombang,  
Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi:

- Menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan dan  
penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri  
Tangerang Nomor 27/Pen. Eks/2013/PN Tng, *juncto* Nomor  
193/Pdt.G/2001/PN Tng, tanggal 16 Mei 2016 tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Primair

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang benar;

Halaman 3 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penetapan Eksekusi Nomor 27/2013/PN Tng, *juncto* Nomor 193/Pdt.G/2001/PN Tng, tidak dapat dilaksanakan (*non executable*);
5. Menyatakan tidak terdapat tanah seluas 3.053 Ha/30.530 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang dapat dieksekusi sebagaimana dimohonkan Para Terbantah I dan Para Terbantah II karena bertentangan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 61/Pdt/2007/PT BTN, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 619/K/Pdt/2008 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI Nomor 417 PK/Pdt/2011;
6. Menghukum Para Terbantah I dan Para Terbantah II secara tanggung renteng membayar perkara ini;

Atau

Subsida: jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon Putusan Majelis Hakim yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;

1. Bantahan Para Pembantah tidak jelas (*obscur libel*);
2. Uda pernah diputus (*nebis in idem*);
3. *Error in persona* (diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Putusan Nomor 377/Pdt.Bth/2016/PN Tng, tanggal 6 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Terbantah;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.791.000,00 (empat juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 103/PDT/2017/PT BTN, tanggal 6 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Desember 2017 kemudian

Halaman 4 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Kasasi yang diajukan pada tanggal 15 Desember 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Januari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 377/PDT.Bth/2016/PN Tng, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2018;

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 yang diterima tanggal 22 Januari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 103/PDT/2017/PT BTN, tanggal 3 November 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 377/Pdt.Bth/2016/PN Tng, tanggal 6 Mei 2017 yang dimohonkan kasasi tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang telah dieksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 27/PEN.EKS/2013/PN TNG *juncto* Nomor 193/PDT.G/2001/PN TNG, tanggal 16 Mei 2016 adalah tanah milik Para Pemohon Kasasi;
4. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk menyerahkan dan mengembalikan seluruh bidang-bidang tanah serta segala sesuatu yang terdapat di atasnya termasuk bangunan-bangunan rumah pada keadaan semula kepada Para Pemohon Kasasi;
5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon Putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

#### 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 teruat 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 untuk dapat dibenarkan kasasi tersebut, maka perlu kasasi terhadap putusan pengadilan tingkat pertama memori kasasi tanggal 15 Oktober 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 Januari 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Oktober 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten, Mahkamah Agung berpendapat ternyata putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa untuk dapat dibenarkannya suatu bantahan pihak ketiga terhadap eksekusi putusan Pengadilan maka pihak Pembantah adalah pemilik sah atas tanah objek eksekusi, status mana tidak terbukti adanya dalam bantahan a quo;
- Bahwa selain itu Pemohon Kasasi III/Pembantah III adalah ahli waris almarhum Nio Kim Lian, pihak dalam perkara sebelumnya yaitu Nomor 72 PK/Pdt/2010 sehingga Pemohon Kasasi III pihak berperkara dan karena itu tidak dapat mengajukan bantahan pihak ketiga;
- Bahwa oleh karena Para Pembantah tidak mempunyai bukti kepemilikan yang bersifat autentik atas tanah objek sengketa, sementara kepemilikan Terbantah adalah berdasarkan putusan Pengadilan yang telah BHT (berkekuatan hukum tetap) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 193/Pdt.G/2003/PN Tng, tanggal 24 Januari 2002 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 133/Pdt/2002/PT BDG, tanggal 13 Mei 2002 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2693 K/Pdt/2002 tanggal 31 Agustus 2005 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 72 PK/Pdt/2010 tanggal 4 November 2010, maka sudah tepat bantahan Pemohon Kasasi tidak dapat diterima;
- Lagi pula bahwa alasan Pemohon Kasasi berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnnya

Halaman 6 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

### 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

sebagai dasar yang dimaksudkan Pasal 130 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi NIO KIM HO dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

### MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **NIO KIM HO**, 2. **NIO KIM IN**, 3. **SUN BAO** tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., 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 Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 7 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



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

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

**Biaya-biaya:**

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00         |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 10.000,00        |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp484.000,00</u> |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00        |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**DR. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 8 dari 8 hal.Put. Nomor 976 K/Pdt/2019

**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)