



**KANTOR ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM**  
**M. IQBAL SALIM B., SH. DAN REKAN**

Kantor Pusat : Jl. Perak Timur No. 218, Perak Utara, Surabaya ( 60165 )  
HP. : 0816 1923 914 e-mail : miqbaisalimbrsd@gmail.com

Nomor : 17/IV/MIB-QRM/21

Kepada Yth.

**Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata**

**Nomor : 1210/Pdt.G/2020/PN. Sby.**

Pengadilan Negeri Surabaya

Di Surabaya

Perihal : **Jawaban dan Gugatan Rekonpensi**

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

**M Iqbal Salim B., SH., dan Wahyu P Mauzar, SH., MH.,** advokat- advokat pada **Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum M IQBAL SALIM B., SH. DAN REKAN** yang beralamat di Jalan Perak Timur No. 218, Perak Utara, Pabean Cantikan, Surabaya 60165 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Januari 2021 dalam hal ini selaku kuasa dari **Drs. Muhamad Kirom selaku Tergugat** atas Gugatan Kepemilikan Tanah dan Rumah di Jl. Kramat Gantung No. 93 Surabaya yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Surabaya.

Dengan ini kami selaku kuasa hukum Tergugat perkenankan mengajukan Jawaban sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali yang Tergugat akui kebenarannya secara tegas.



2. Bahwa gugatan Penggugat ini merupakan **gugatan NE BIS IN IDEM**, gugatan ulangan yang sama dan sudah pernah diperkarakan sebelumnya. Gugatan ini, obyek yang digugat berupa penetapan eksekusi terkait pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 117/Pdt.G/2007/PN. Sby dan dalil gugatannya sama dengan perkara No. 368/Pdt.BTH/2018/PN.Sby yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap, No. 2288/Pdt.G/2019/PA. Sby. yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap, No. 453/Pdt.Bth/2019/Pn. Sby. yang telah diputus dan perkara No. 291/Pdt.Plw/2011/PN juncto No. 267/PDT/2013/PT. SBY juncto No. 3383 K/Pdt/2015 yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap. Bahkan secara ceroboh Penggugat menulis **"Para Pelawan"** pada alinea pertama di halaman 3 gugatannya, ini menunjukkan bahwa Penggugat hanya mengcopy paste dari file perkara terdahulu yang telah diajukan oleh Penggugat dan telah diputus dimana Penggugat pada posisi yang kalah. Dengan fakta hukum demikian, maka gugatan ulangan ini dapat dikualifikasi sebagai gugatan Nebis In Idem dan harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima.
3. Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada Pengadilan Negeri Surabaya padahal Tergugat tidak berdomisili di wilayah hukum Surabaya, akan tetapi Tergugat tinggal dan berdomisili di wilayah hukum Kabupaten Malang sebagaimana Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang dimiliki Tergugat adalah jelas beralamat di Perum Istana Bedali Agung B 12, Rt/Rw. 002/012, Kel. Bedali, Kec. Lawang, Kab. Malang. Maka dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil, maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk verklaard/NO**).

**Dalam Pokok Perkara :**



1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada butir 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 gugatannya karena pada pokoknya Tergugat tetap berpegang dan berpedoman pada :
  - 2.1. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya **No. 117/Pdt.G/2007/PN. sby** tertanggal 9 Oktober 2007 juncto No. 56/PDT/2008/PT.Sby tertanggal 1 April 2008 Juncto No. 428 K/Pdt/2009 tertanggal 6 Mei 2010 yang sudah diputus dengan benar menurut hukum mengenai keabsahan hak kepemilikan tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya yang merupakan sebagian dari bidang tanah Eigendom Verponding/RVE No. 7700 adalah **sah milik Muhamad Kirom** selaku ahli waris dari Alm. H. Abdul Kahar / sekarang Tergugat.
  - 2.2. Putusan **No. 291/Pdt.Plw/2011/PN. Sby** juncto putusan No. 267/PDT/2013/PT. Sby juncto putusan MA No. 3383 K/Pdt/2015. Pada putusan tersebut **Noer Rahma** selaku Pelawan dinyatakan sebagai **pelawan yang tidak benar**.
  - 2.3. Putusan **No. 368/Pdt.Bth/2018/PN. Sby.** yang telah diputus pada tanggal 19 Juni 2019 dan telah berkekuatan hukum tetap. Pada putusan tersebut Noer Rahma Binti H. Mansur sebagai Pelawan terhadap Tergugat/Muhamad kirom sebagai Terlawan bahwa **perlawanan Pelawan tidak dapat diterima**.
3. Bahwa dalam posita Penggugat secara berulang-ulang pada butir 7, 8, 11, dan 12 gugatannya menyatakan bahwa putusan hakim atau pengadilan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 117/Pdt.G/2007/PN. Sby **adalah salah dan tidak tepat**, maka seharusnya Penggugat menggunakan upaya-upaya hukum yang ada sesuai HIR (Herzien Inlandsch Reglement) seperti banding atau kasasi



karena hakim mempunyai kebebasan dalam melaksanakan kekuasaan kehakiman dan dijamin oleh undang-undang.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada butir 9 yang pada pokoknya Tergugat tetap berpegang dan berpedoman pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 117/Pdt.G/2007/PN. sby tertanggal 9 Oktober 2007 juncto No. 56/PDT/2008/PT.Sby tertanggal 1 April 2008 Juncto No. 428 K/Pdt/2009 tertanggal 6 Mei 2010 yang sudah diputus dengan benar menurut hukum yang dengan jelas dan gamblang dalam putusan tersebut yang salah satunya **telah mencabut Surat ijin Penghuni No. 181.2/208/402.503/2001 tanggal 20 Mei 2001.**

Sehingga dengan demikian hak kepemilikan bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya adalah merupakan sebagian dari bidang tanah Eigendom Verponding/RVE No. 7700 adalah sah milik Muhamad Kirom/ sekarang Tergugat selaku ahli waris dari Alm. H. Abdul Kahar.

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada butir 10 gugatannya, karena jelas-jelas tidak ada kaitan H. Mansur bin H. Djen dengan obyek tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya sebagaimana telah diperiksa dan diputus pada perkara terdahulu (**No. 291/Pdt.Plw/2011/PN. Sby juncto putusan No. 267/PDT/2013/PT. Sby juncto putusan MA No. 3383 K/Pdt/2015 serta perkara No. 368/Pdt.BTH/2018/PN.Sby).**
6. Bahwa keabsahan kepemilikan oleh Muhamad Kirom/Tergugat selaku ahli waris dari Alm. H. Abdul Kahar atas bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya inipun diakui kebenarannya dalam putusan perkara perlawanan pihak ketiga yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan No. 291/Pdt.Plw/2011/PN. Sby juncto putusan NO. 267/PDT/2013/PT. Sby juncto putusan MA No. 3383 K/Pdt/2015 . Oleh



Karena itu Tergugat menolak secara tegas gugatan Penggugat seluruhnya, karena gugatan tidak dilandasi alas hak kepemilikan yang sah, gugatan ini lebih merupakan gugatan yang bertujuan mengulur waktu, menghalangi pelaksanaan eksekusi putusan yang merugikan kepentingan hukum Tergugat/ Muhamad Kirom.

7. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat pada butir 2 gugatannya. Yang sebenarnya adalah Penggugat secara melawan hukum menempati dan menguasai tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya, hal ini sebagaimana perkara terdahulu yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya mengenai sengketa atas rumah di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya, yaitu perkara dengan register No. 117/Pdt.G/2007/PN.Sby. jo. No. 56/PDT/2008/PT.Sby. jo. No. 428 K/Pdt/2009.
8. Bahwa Penggugat mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya dengan cara menggunakan permohonan Afwezig (rumah tidak ada pemiliknya) padahal telah terbukti secara hukum bahwa tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya adalah milik H. Abdul Kahar yang disewa oleh Sdr. Lie Jin Liang (yang telah meninggal dunia pada tahun 1998) dengan surat perjanjian sewa pada tanggal 14 Mei 1947 yang kemudian oleh Penggugat selaku anak angkat dari Sdr. Lie Jin Liang **menyerobot** tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya tanpa dilakukan perjanjian sewa kepada Tergugat selaku ahli waris dari H. Abdul Kahar, bahwa atas perbuatannya **Penggugat telah dijatuhi pidana penjara** sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 1976 K/PID/2008 pada tanggal 8 April 2009.
9. Bahwa tidaklah benar jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV sebagaimana butir 4 gugatan, karena diketahui dalil hak kepemilikan Turut Tergugat IV terhadap obyek sengketa bidang tanah



yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya berdasar verponding Indonesia No. 9406 tahun 1959/1963 **menurut hukum terbukti tidak benar dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah**, maka sudah sepatutnya Penggugat tunduk dan patuh atas putusan No. 117/Pdt.G/2007/PN. sby tertanggal 9 Oktober 2007 juncto No. 56/PDT/2008/PT.Sby tertanggal 1 April 2008 Juncto No. 428 K/Pdt/2009 tertanggal 6 Mei 2010.

10. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 10, 11 dan 12 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan No. 117/Pdt.G/2007/PN. sby tertanggal 9 Oktober 2007 tidak dilandasi dengan pertimbangan hukum dan alat bukti yang sah, tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku terhadap Penggugat, tidak dapat dijalankan. Maka terhadap hal-hal tersebut seharusnya Penggugat menemukan bukti baru (novum) dan mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali dan bukannya mengajukan gugatan biasa.

### **Dalam Rekonsensi**

1. Bahwa, dalam Gugatan Rekonsensi ini Tergugat dalam Konpersi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonsensi dan untuk Penggugat dalam Konpersi mohon disebut sebagai pihak Tergugat Rekonsensi ;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi tetap menolak semua dalil-dalil yang diajukan Tergugat Rekonsensi kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonsensi ;
3. Bahwa, seluruh dalil yang telah digunakan dalam jawaban Konpersi dianggap dan dipergunakan kembali untuk dan dalam Rekonsensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan ;
4. Bahwa setelah adanya putusan dalam perkara No. 117/Pdt.G/2007/PN. sby tertanggal 9 Oktober 2007 juncto No. 56/PDT/2008/PT.Sby tertanggal 1 April 2008 Juncto No. 428



K/Pdt/2009 tertanggal 6 Mei 2010, maka penguasaan dan penghunian Tergugat Rekonpensi atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya adalah tidak sah dan melawan hukum dan merugikan Penggugat Rekonpensi ;

5. Bahwa oleh sebab itu, sudah sepantasnya apabila Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik, bebas dari penghuni maupun benda bergerak serta menyerahkan kunci-kunci atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya kepada Penggugat Rekonpensi tanpa reservir, terhitung mulai sejak 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
6. Bahwa sangatlah beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonpensi mengenakan uang sewa tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya terhadap Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang sewa yang besarnya secara prorata dengan hitungan nilai uang sewa pertahun atas tanah dan bangunan di Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya adalah sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2010 ;
7. Bahwa dengan demikian, maka terhitung mulai sejak penguasaan dan kepenghunian Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya itu **haruslah membayar harga sewa** secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi hingga Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik berikut menyerahkan kunci-kunci atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya kepada Penggugat Rekonpensi.

8. Bahwa agar memiliki efek jera dan guna secara sukarela memenuhi bunyi putusan perkara ini, maka terhadap Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya sudah sepatutnya dikenakan membayar uang dwangsom sejumlah **Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per/hari** apabila Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya itu lalai memenuhi bunyi putusan perkara ini

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi**

Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

#### **Dalam Konpensi**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

#### **Dalam Rekonpensi**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;



3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi menguasai dan menghuni tanpa hak atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan baik, bebas dari penghuni maupun benda bergerak serta menyerahkan kunci-kunci atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar **Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** per tahun terhitung sejak tahun 2010 hingga Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya menyerahkan dalam keadaan kosong tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, setempat dikenal persil Jalan Kramat Gantung No. 93 Surabaya ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang dwangsom sejumlah **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** per/hari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi apabila Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi bunyi putusan perkara ini

Atau

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Demikian Jawaban dan Gugatan Rekonpensi ini kami sampaikan, atas perkenannya kami ucapkan terima kasih.



Surabaya, 07 April 2021

Hormat kami,  
**Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum**  
**M IQBAL SALIM B., SH. DAN REKAN**

  
**M Iqbal Salim B., SH.**

Advokat



  
**Wahyu P Mauzar, SH., MH.**

Advokat