

PUTUSAN

Nomor 651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

PT MEDIA KARYA SINERGI, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang dalam hal ini diwakili oleh RINI selaku Direktur, berdasarkan Akta Pendirian No. 02, tanggal 02 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan H. Warman, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, serta perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 5, tanggal 02 Desember 2022, yang dibuat dihadapan Zainun Ahmadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Jakarta Selatan yang beralamat di Gedung Graha Media Lt. 1, Jl. Blora No. 8 – 10, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta hal ini memberikan kuasa kepada RICKY SIAHAAN, S.H., CLA., PUTRA TEGAR H. SIANIPAR, S.H., LL.M., REINARD KRISTI, S.H., AGUNG NUR WAHYUDI, S.H., AFIF JUVICHO, S.H., SALSABILA, S.H., NOVI IKA CAHYANI, S.H., DESNA DWI WAHYUWONO, S.H., PURNAWAN SARAGIH, S.H., M TAUFIK HIDAYAT, S.H., CLA., dan ANJELINA O GULTOM, S.H. para Advokat dan Paralegal dari kantor SSPARTNERSHIP, yang beralamat di Sampoerna Strategic Square, South Tower, Level 30, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 45 - 46, Jakarta Selatan, DKI Jakarta - 12930, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

LAWAN

PT JCO DONUT & COFFEE, yang beralamat di Mall Kelapa Gading 1 & 2, Lantai Dasar, Unit# G-140, C & D, Jl. Boulevard Kelapa Gading, Blok M, Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reinhard S. C. Situmorang, S.H., M.H., Jeremia Raharja, S.H., M.H., M.A.B., Rido Berlyanto, S.H., M.H., Davin

Giovannus, S.H., M.H., Anselmus Ganggas Naraputraka, S.H., M.H., Christovel Antonius Panjaitan, S.H., dan Chandra Siregar, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Situmorang, Raharja & Associates, beralamat di Max Building Lantai 6, Jalan Kebon Kacang Raya No. 8, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 053/JCO-LGL/XI/2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang tercatat dibawah Nomor: 3513/2024 tertanggal 13 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU PROVINSI DKI JAKARTA, yang beralamat di Gedung Mall Pelayanan Publik, Jl. HR. Rasuna Said, Kav. C-22, Setiabudi, Jakarta Selatan, Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Debora Aswinda Solin, S.H., Romanus P. B. Purba, S.H., M.H., Nadia Zunairoh, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor e-0006/HK.02.02 tanggal 28 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

KEPALA UNIT PENGELOLA PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, yang beralamat di Jl. Tanah Abang I, No. 1, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAGIL PRASETYA, S.H dan rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 508/KG.13.00 Tanggal 22 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

KEPALA SUKU DINAS CIPTA KARYA, TATA RUANG DAN PERTANAHAN PROVINSI DKI JAKARTA, yang beralamat di Jl. Tanah Abang I, Blok C, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAGIL PRASETYA, S.H dan rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1091/HK.02.00 Tanggal 25 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA, yang beralamat di Komplek Balaikota DKI Jakarta, Blok H, Jl. Kebon Sirih, No. 18,

Gambir, Jakarta Pusat Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Debora Aswinda Solin, S.H., Romanus P. B. Purba, S.H., M.H., Nadia Zunairoh, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4172/AT.02.03 tanggal 30 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV;**

KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, yang beralamat di Jl. Tanah Abang I, No. 1, Gambir, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAGIL PRASETYA, S.H dan rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1264/AI 02-01 Tanggal 21 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V;**

Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;
Telah mendengar para pihak berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 03 Oktober 2024 dalam Register Nomor 651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA

1. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (“**HIR**”) tentang ketentuan hukum acara perdata Indonesia, mengatur sebagai berikut:
“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”
2. Bahwa oleh karena telah diketahui tempat diam TERGUGAT adalah di Jakarta Utara, maka sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR adalah tepat apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan oleh karenanya pula

Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah Pengadilan yang berhak dan berwenang untuk mengadili dan memutus perkara Gugatan A Quo;

TENTANG PENGGUGAT

3. Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang Jasa Periklanan dan Reklame serta Promosi dan Pemasaran, Advertising, yang pada tanggal 31 Desember 2019 telah mendapatkan Izin Penyelenggaraan Reklame (“**IPR**”), dari Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta *in casu* TURUT TERGUGAT I, dengan detail sebagai berikut:
- Lokasi : Jl. Blora No. 27, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat (“**Lokasi Reklame PENGGUGAT II**”);
 - Ukuran : 24 x 10 x 1 muka = 240m²;
 - Produk : *Videotron* Media Promosi LED (Di atas Bangunan Gedung);

TENTANG DUDUK PERKARA

4. Bahwa sesuai dengan Peraturan Gubernur Prov. DKI Jakarta No. 148 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame (“**Pergub DKI Jakarta 148/2017**”), agar PENGGUGAT dapat melakukan penyelenggaraan reklame dibutuhkan beberapa izin yaitu:
- a. Tata Letak Bangunan – Bangunan Reklame (“**TLB-BR**”);
 - b. Izin Mendirikan Bangunan – Bangunan Reklame (“**IMB-BR**”); dan
 - c. Izin Penyelenggaraan Reklame (“**IPR**”);
5. Bahwa oleh karenanya, sesuai dengan Pergub DKI Jakarta 148/2017 tersebut, PENGGUGAT telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan semua perizinan tersebut, yang kemudian telah mendapatkan izin-izin tersebut di atas dengan uraian sebagai berikut:
- a. TLB-BR pada tanggal 31 Desember 2019;
 - b. IMB – BR pada tanggal 31 Desember 2019; dan
 - c. **IPR pada tanggal 31 Desember 2019;**

6. Bahwa setelah PENGUGAT mendapatkan izin yang dibutuhkan, maka pada tahun 2020 PENGUGAT memulai pembangunan konstruksi reklame guna penyelenggaraan reklame;
7. Bahwa pada tanggal 06 April 2020 **PENGUGAT menemukan adanya pembangunan konstruksi reklame berupa tiang-tiang besi (di atas bangunan) di Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta milik TERGUGAT yang diduga dibangun tanpa adanya perizinan yang lengkap** sebagaimana disyaratkan dalam Pergub DKI Jakarta 148/2017;
8. Bahwa oleh karenanya, pada tanggal 06 April 2020 PENGUGAT telah menyampaikan Surat kepada TERGUGAT, dengan No. 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20, Perihal: Keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame sekaligus Somasi, yang isi pada pokoknya menyatakan:
*“pada tanggal 06 April 2020 telah ditemukan pembangunan konstruksi berupa tiang-tiang besi (di atas bangunan) milik TERGUGAT di Jl. Blora No. 29, yang akan ditinggikan dan menjadi konstruksi reklame, sehingga **berpotensi menghalangi view konstruksi reklame milik PENGUGAT dan mengakibatkan esensi sebagai media promosi menjadi terganggu, dan diduga belum memiliki perizinan yang lengkap, oleh karenanya PENGUGAT meminta agar TERGUGAT melakukan pembongkaran atau pemindahan konstruksi tiang-tiang tersebut dalam waktu 7 hari sejak surat diterima**”;*
10. Bahwa pada tanggal 01 Juli 2022, TERGUGAT menjawab surat PENGUGAT di atas dengan Surat No.: 002-JCO/SBLR/2020, Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO, yang isi pada pokoknya menyatakan:
*“TERGUGAT keberatan dengan adanya pengaduan dari PENGUGAT, sehingga **proses perizinan reklame TERGUGAT yang sudah menjelang final menjadi terhambat**”;*
11. Bahwa kemudian pada tanggal 12 Juli 2022, PENGUGAT telah menerima surat dari TERGUGAT dengan Surat No.: 001-JCO/SBLR/2022, Perihal: Undangan Pertemuan, yang isi pada pokoknya menyatakan:
*“...namun **saat TERGUGAT ingin melanjutkan Proses Perizinan Reklame, TERGUGAT mendapatkan Surat Pemberitahuan beserta balasan ditanggal 10 Mei 2022 dengan No. Surat e-0002/RB.04, yang mana proses perizinan Tata Letak Bangunan (TLB) TERGUGAT tidak***

dapat ditindaklanjuti dikarenakan adanya surat keberatan dari PENGGUGAT;

12. Bahwa kemudian PENGGUGAT telah menerima surat dari TURUT TERGUGAT V, dengan No. Surat: 2574/AT-1301, Perihal: Surat Jawaban, tertanggal 30 November 2022, yang isi pada pokoknya menyatakan:
“Satpol PP Kota Administrasi Jakarta Pusat telah mengusulkan surat usulan penertiban tersebut kepada Satpol PP Provinsi DKI Jakarta...”
13. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2023, TURUT TERGUGAT II telah menyampaikan undangan rapat kepada TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III, untuk diadakannya rapat pada tanggal 14 Februari 2023, dengan agenda: **Rapat Pembahasan Permohonan TLB-BR an. PT JCO DONUT & COFFEE** Pengaduan Keberatan dari PENGGUGAT, yang kemudian isi pada pokoknya rapat pada tanggal 14 Februari 2023 tersebut, **TURUT TERGUGAT II**, menyatakan:
 - a. Hari Rabu tanggal 08 Februari 2023 sudah dilaksanakan survey lokasi bersama antara TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT V, dan TERGUGAT;
 - b. TURUT TERGUGAT II memberikan 2 (dua) opsi **elevasi ketinggian reklame TERGUGAT diturunkan** sehingga TERGUGAT tetap terlihat dan **reklame lain tidak tertutup**;

**TENTANG PERBUATAN TERGUGAT YANG MEMBANGUN
KONSTRUKSI REKLAME TANPA MEMILIKI IZIN**

14. Bahwa Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017 menyatakan secara tegas:
“Setiap penyelenggaraan reklame baru dapat diselenggarakan atau dipasang setelah memiliki perizinan dan membayar kewajiban pajak daerah, retribusi daerah dan penerimaan lain-lain yang sah sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini”;
15. Bahwa lebih lanjut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 100 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur No. 148 Tahun 2017 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame (**“Pergub DKI Jakarta 100/2021”**), menyatakan:
“Penyelenggaraan Reklame adalah rangkaian kegiatan dan pengaturan yang meliputi perencanaan, jenis, bentuk pemanfaatan, perizinan,

penyelenggara, pengendalian, pengawasan dan penertiban reklame dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang kota yang serasi”;

16. Bahwa Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017 *jo.* Pasal 1 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 100/2021 secara tegas menyatakan, untuk dapat menyelenggarakan reklame baru dapat diselenggarakan atau dipasang setelah memiliki perizinan, hal mana **penyelenggaraan reklame ini merupakan suatu rangkaian kegiatan** yang juga meliputi **perencanaan, perizinan, dll;**

17. Bahwa selanjutnya Pasal 1 ayat (3) Pergub DKI Jakarta 100/2021 menyatakan:

“Penyelenggara Reklame adalah orang atau badan yang telah memenuhi persyaratan dan mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah untuk melakukan penyelenggaraan reklame”;

18. Bahwa Pasal 1 ayat (46) Pergub DKI Jakarta 100/2021 juga menyatakan:
*“Gambar Tata Letak Bangunan Bangunan Reklame yang selanjutnya disingkat **TLB-BR** adalah gambar rencana perletakan reklame bagi pemasangan reklame yang memerlukan konstruksi”;*

Bahwa Pasal 1 ayat (46) Pergub DKI Jakarta 100/2021 secara tegas menyatakan, bagi **Penyelenggara Reklame yang hendak melakukan pemasangan reklame yang memerlukan konstruksi** maka **wajib mendapatkan terlebih dahulu Surat TLB-BR sebagai arahan teknis dan gambar rencana perletakan reklame**, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II;

19. Bahwa lebih lanjut Pasal 1 ayat (45) Pergub DKI Jakarta 100/2021 juga menyatakan:

*“Izin Mendirikan Bangunan Bangunan Reklame yang selanjutnya disingkat **IMB-BR** adalah perizinan berisi arahan teknis pembangunan konstruksi Reklame”;*

Bahwa Pasal 1 ayat (45) Pergub DKI Jakarta 100/2021 secara tegas menyatakan bagi **Penyelenggara Reklame yang hendak melakukan pembangunan konstruksi Reklame, wajib terlebih dahulu memiliki IMB-BR** yang berisi arahan teknis pembangunan konstruksi Reklame;
jo.

Pasal 16 ayat (5) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 9 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Reklame (**“Perda DKI Jakarta 9/2014”**), yang menyatakan:

“Penyelenggara Reklame wajib membayar pajak reklame terhitung 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal IMB-BR diterbitkan”;

jo.

Penjelasan Pasal 16 ayat (5) Perda DKI Jakarta 9/2014, yang secara tegas menyatakan:

“Periode 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal IMB-BR diterbitkan adalah periode pembangunan konstruksi dan/atau pemeliharaan bangunan Reklame serta tayangan Reklame. Dengan demikian akan terjadi keseragaman persepsi jangka waktu pemanfaatan Penyelenggaraan Reklame sehingga pelaksanaan pengawasan dan pengendalian Penyelenggaraan Reklame di lapangan dapat dilakukan dengan baik”

Bahwa selain wajib memiliki IMB-BR, bagi Penyelenggara Reklame yang hendak melakukan pembangunan konstruksi Reklame juga wajib terlebih dahulu membayar pajak reklame terhitung 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal IMB-BR diterbitkan, hal mana **jangka waktu 30 (tiga puluh) hari ini juga berlaku sebagai periode waktu pembangunan konstruksi;**

Bahwa hal ini juga berarti **pembangunan konstruksi bangunan Reklame, baru dapat dilakukan setelah Penyelenggara Reklame mendapatkan IMB-BR;**

20. Bahwa faktanya **sejak tanggal 06 April 2020 PENGUGAT menemukan adanya pembangunan konstruksi reklame berupa tiang-tiang besi (di atas bangunan) di Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta milik TERGUGAT yang dibangun tanpa memiliki izin sebagaimana disyaratkan dalam Pergub DKI Jakarta 100/2021 jo. Pergub DKI Jakarta 148/2017;**

21. Bahwa tidak adanya kepemilikan izin dari TERGUGAT ini dapat dibuktikan dengan adanya **pengakuan tertulis dari TERGUGAT berdasarkan Surat dari TERGUGAT dengan No.: 002-JCO/SBLR/2020**, Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO, tertanggal 01 Juli 2022, hal mana secara tegas TERGUGAT menyatakan:

“proses perizinan reklame TERGUGAT yang sudah menjelang final menjadi terhambat”;

Bahwa berdasarkan garis waktu kejadian, **PENGUGAT telah menemukan konstruksi bangunan reklame TERGUGAT terbangun pada tanggal 06 April 2020**, namun ternyata berdasarkan surat TERGUGAT pada tanggal 01 Juli 2022 TERGUGAT menyatakan proses perizinan reklame TERGUGAT masih berproses dan baru

menjelang final menjadi terhambat, hal ini jelas menunjukkan jika **TERGUGAT telah terlebih dahulu membangun konstruksi reklamennya sebelum mendapatkan izin;**

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas menunjukkan jika pada saat membangun konstruksi Reklame miliknya, **TERGUGAT belum memiliki izin sama sekali karena perizinan reklame TERGUGAT masih dalam proses;**

22. Bahwa selanjutnya pembangunan konstruksi Reklame yang dilakukan TERGUGAT tanpa memiliki izin, diperkuat kembali oleh pengakuan TERGUGAT melalui suratnya No.: 001-JCO/SBLR/2022, Perihal: Undangan Pertemuan, tertanggal 12 Juli 2022, yang secara tegas menyatakan

“saat TERGUGAT ingin melanjutkan Proses Perizinan Reklame, TERGUGAT mendapatkan Surat Pemberitahuan beserta balasan ditanggal 10 Mei 2022 dengan No. Surat e-0002/RB.04, yang mana proses perizinan Tata Letak Bangunan (TLB) TERGUGAT tidak dapat ditindaklanjuti dikarenakan adanya surat keberatan dari PENGUGAT;

Bahwa dalam suratnya tersebut secara jelas dan tegas TERGUGAT menyatakan **saat TERGUGAT ingin melanjutkan Proses Perizinan Reklame, proses perizinan Tata Letak Bangunan (TLB) TERGUGAT tidak dapat ditindaklanjuti;**

Bahwa hal ini lagi-lagi secara jelas menunjukkan **pembangunan konstruksi Reklame yang dilakukan oleh TERGUGAT tanpa memiliki izin apa pun;**

23. Bahwa perlu PENGUGAT sampaikan kembali kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, terhadap urutan proses perizinan Penyelenggaraan Reklame, adalah sebagai berikut:

- a. **Tata Letak Bangunan – Bangunan Reklame (“TLB-BR”);**
- b. **Izin Mendirikan Bangunan – Bangunan Reklame (“IMB-BR”); dan**
- c. **Izin Penyelenggaraan Reklame (“IPR”);**

24. Bahwa proses perizinan Tata Letak Bangunan (TLB-BR) adalah tahap izin paling awal, untuk kemudian menuju kepada Izin Mendirikan Bangunan – Bangunan Reklame (“IMB-BR”), sedangkan berdasarkan Penjelasan Pasal 16 ayat (5) Perda DKI Jakarta 9/2014, yang secara tegas dinyatakan:

“Periode 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal IMB-BR diterbitkan adalah periode pembangunan konstruksi...”

Bahwa bagaimana mungkin bisa TERGUGAT telah terlebih dahulu melakukan pembangunan konstruksi reklame miliknya padahal belum memiliki IMB-BR, padahal berdasarkan Pasal 16 ayat (5) Perda DKI Jakarta 9/2014 jelas dinyatakan “**periode pembangunan konstruksi adalah 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal IMB-BR diterbitkan**”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas dapat disimpulkan, jika **TERGUGAT diperbolehkan untuk melakukan pembangunan konstruksi apabila telah memperoleh IMB-BR**, namun **faktanya TERGUGAT telah terlebih dahulu melakukan pembangunan konstruksi reklame jauh sebelum memiliki IMB-BR**;

25. Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT yang melakukan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin adalah perbuatan yang **SALAH dan BERTENTANGAN** dengan ketentuan-ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017 *jo.* Pergub DKI Jakarta No. 100/2021, hal ini diperkuat juga oleh surat TURUT TERGUGAT V kepada PENGGUGAT, yang secara tegas **TURUT TERGUGAT V menyatakan telah mengusulkan surat usulan penertiban kepada TURUT TERGUGAT IV**;

**TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT
PERBUATAN TERGUGAT YANG MELAKSANAKAN
PEMBANGUNAN KONSTRUKSI REKLAME SEBELUM MEMILIKI IZIN**

26. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa adanya izin, **mengakibatkan pembangunan tersebut dilakukan secara sporadik oleh TERGUGAT, tanpa adanya arahan teknis dan tidak ada kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan konstruksi reklame dengan dokumen teknis yang seharusnya mendapat persetujuan terlebih dahulu dalam TLB-BR dan IMB-BR**;
27. Bahwa oleh karena pembangunan konstruksi dilakukan secara sporadik oleh TERGUGAT tanpa adanya arahan teknis yang seharusnya didapat terlebih dahulu oleh TERGUGAT dalam TLB-BR dan IMB-BR, maka **berakibat terjadinya tumpang tindih pandangan (*view*) reklame yang sebelumnya telah berdiri dan memiliki izin lengkap terlebih dahulu milik PENGGUGAT dengan konstruksi reklame yang baru dibangun oleh TERGUGAT**;

28. Bahwa keadaan konstruksi reklame yang dibangun TERGUGAT menutupi *view* reklame milik PENGGUGAT, diperkuat pada saat diadakannya Rapat Pembahasan Permohonan TLB-BR an. TERGUGAT, yang diadakan pada tanggal 14 Februari 2023, hal mana pada rapat tersebut **TURUT TERGUGAT II secara tegas memberikan opsi agar elevasi ketinggian reklame TERGUGAT diturunkan sehingga reklame milik pihak lain tidak tertutup;**

Bahwa opsi yang diberikan TURUT TERGUGAT II ini jelas mencerminkan jika konstruksi reklame yang sedang dibangun TERGUGAT menutupi *view* reklame milik PENGGUGAT dahulu, oleh karenanya TURUT TERGUGAT II menyarankan agar elevasi ketinggian reklame milik TERGUGAT harus diturunkan;

29. Bahwa oleh karena *view* reklame milik PENGGUGAT tertutup oleh konstruksi reklame yang sedang dibangun TERGUGAT, maka jelas PENGGUGAT mengalami kerugian akibat perbuatan TERGUGAT tersebut;
30. Bahwa kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yaitu kerugian materiil dan kerugian immaterial;

KERUGIAN MATERIIL:

31. Bahwa dengan tertutupnya *view* reklame milik PENGGUGAT, jelas membuat para pelanggan (*customer*) PENGGUGAT tidak mau memasang reklame, dan dengan tidak maunya para *customer* memasang reklame, menyebabkan titik reklame tersebut menjadi kosong, sedangkan PENGGUGAT sebelumnya telah mengeluarkan biaya-biaya untuk mendapatkan seluruh izin dalam penyelenggaraan reklame dengan tujuan agar mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum, khususnya dalam perkara *a quo*, yang faktanya saat ini PENGGUGAT harus mengajukan gugatan untuk mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas perbuatan TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
32. Bahwa selain kerugian materiil di atas, PENGGUGAT juga mengalami kerugian materiil atas biaya sewa titik reklame dan biaya listrik yang tetap harus dibayarkan oleh PENGGUGAT, yang seharusnya apabila ada *customer* yang memasang reklame pada titik reklame tersebut, maka biaya sewa titik reklame dan biaya listrik dapat dibayarkan dari pendapatan biaya sewa reklame dari *customer* tersebut;

33. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas menunjukkan secara jelas, PENGGUGAT menderita kerugian materiil atas tertutupnya *view* reklame milik PENGGUGAT, dan untuk jelasnya atas kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT, maka akan PENGGUGAT uraikan sebagai berikut:

a. BIAYA PENGURUSAN PERIZINAN

No.	Uraian Rincian Objek	Jumlah
1	Izin Penyelenggaraan Reklame di Non Aset Pemda; Reklame: *VIDEOTRON* MEDIA PROMOSI LED; Ukuran 24 x 10 x 1 muka = 240m²; Lokasi Jl. Blora No. 27, Kel. Menteng, Kec. Menteng Jakarta Pusat;	Rp. 243.378.000,-
2	Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Gedung;	Rp. 30.000.000,-
TOTAL		Rp. 273.378.000,-
Terbilang: Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Rupiah;		

b. BIAYA SEWA TITIK REKLAME

No.	Keterangan	Jumlah
1	Harga Sewa Lokasi Pemasangan Reklame - Jangka waktu 5 tahun Rp. 4.470.505.000,- - Jangka waktu 2 tahun = (Rp. 4.470.505.000,- : 5) x 2 = Rp. 1.788.202.000,-	Rp. 1.788.202.000,-
2	Ppn 10%	Rp. 178.820.200,-
TOTAL		Rp. 1.967.022.200,-
Terbilang: Satu Miliar Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Rupiah;		

c. BIAYA LISTRIK

No.	Tagihan Bulan	Jumlah
-----	---------------	--------

1	April 2020	Rp. 11.702.994,-
2	Juni 2020	Rp. 11.055.714,-
3	Juli 2020	Rp. 10.420.668,-
4	Agustus 2020	Rp. 22.283,-
5	September 2020	Rp. 2.991.954,-
6	Oktober 2020	Rp. 8.433.990,-
7	November 2020	Rp. 9.342.113,-
8	Desember 2020	Rp. 9.609.140,-
9	Januari 2021	Rp. 8.736.612,-
10	Februari 2021	Rp. 9.195.217,-
11	Maret 2021	Rp. 8.200.339,-
12	April 2021	Rp. 9.561.362,-
13	Mei 2021	Rp. 9.034.335,-
14	Juni 2021	Rp. 9.388.646,-
15	Juli 2021	Rp. 9.358.688,-
16	Agustus 2021	Rp. 8.856.811,-
17	September 2021	Rp. 6.907.368,-
18	Oktober 2021	Rp. 4.855.093,-
19	November 2021	Rp. 4.855.093,-
20	Desember 2021	Rp. 6.210.583,-
TOTAL		Rp. 158.739.003,-
Terbilang: Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Rupiah;		

Bahwa sehingga total keseluruhan **kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT atas perbuatan TERGUGAT tersebut di atas adalah**

sebesar Rp. 2.339.139.203,- (Dua Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Seratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Tiga Rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL:

- 34. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang membangun konstruksi reklame sebelum mendapatkan izin, jelas menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, karena pembangunan konstruksi reklame yang dilaksanakan TERGUGAT menjadi secara sporadik tanpa adanya arahan teknis yang seharusnya tercantum dalam TLB-BR dan IMB-BR, dan akibat tanpa arahan teknis tersebut, konstruksi reklame TERGUGAT menjadi menutupi view reklame PENGGUGAT;
- 35. Bahwa dengan tertutupnya view reklame PENGGUGAT, jelas membuat para customer PENGGUGAT tidak mau memasang reklame pada titik reklame PENGGUGAT, dan dengan tidak maunya para customer memasang reklame, menyebabkan titik reklame tersebut menjadi kosong sehingga PENGGUGAT kehilangan pendapatan atas titik reklame tersebut;
- 36. Bahwa kerugian immaterial PENGGUGAT atas kehilangan pendapatan pada titik reklame tersebut dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut:

Keterangan	Harga/Bulan	Waktu (Bulan)	Kerugian
Pendapatan penerimaan (harga jual pemasangan iklan reklame)	Rp. 717.750.000,-	April 2020 – Desember 2021 (21 bulan)	Rp. 15.072.750.000,-
Terbilang: Lima Belas Miliar Tujuh Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah;			

TENTANG PERBUATAN MELANGGAR HUKUM TERGUGAT

- 37. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara secara tegas menyatakan:
“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

38. Bahwa PENGGUGAT dapat menyatakan, jika **perbuatan TERGUGAT dalam melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin adalah perbuatan melanggar hukum**, hal ini dapat PENGGUGAT uraikan melalui unsur-unsur perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

I. PERBUATAN MELANGGAR HUKUM

Bahwa **perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin, jelas bertentangan dan melanggar Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017**, yang secara tegas menyatakan:

“Setiap penyelenggaraan reklame baru dapat diselenggarakan atau dipasang setelah memiliki perizinan dan membayar kewajiban pajak daerah, retribusi daerah dan penerimaan lain-lain yang sah sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini”;

Bahkan TERGUGAT diketahui telah melaksanakan pembangunan konstruksi reklame sebelum memiliki izin TLB-BR dan IMB-BR, padahal dasar dari dimulainya pembangunan konstruksi reklame adalah 2 (dua) izin tersebut, oleh karenanya telah jelas dan nyata perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin adalah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017;

Bahwa oleh karenanya dapat disimpulkan **perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin telah memenuhi unsur PERBUATAN MELANGGAR HUKUM;**

II. KESALAHAN

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa unsur kesalahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu:

- a. **Kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan; dan**
- b. Kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan;

Bahwa dapat dinyatakan **TERGUGAT secara sadar dan sengaja telah melaksanakan pembangunan konstruksi reklame sebelum memiliki izin, baik izin TLB-BR dan IMB-BR**, hal ini dapat dibuktikan melalui pengakuan tertulis dari TERGUGAT dalam suratnya No.: 002-JCO/SBLR/2020, tertanggal 01 Juli 2022, hal mana secara tegas TERGUGAT menyatakan:

“proses perizinan reklame TERGUGAT yang sudah menjelang final menjadi terhambat”;

Bahkan setelah PENGUGAT melayangkan Surat Teguran Hukum/Somasi kepada TERGUGAT untuk membongkar/memindahkan konstruksi reklamennya karena belum memiliki izin, TERGUGAT bukannya mengindahkan permintaan PENGUGAT, tetapi malah bersikeras melanjutkan pembangunan konstruksi reklamennya dengan cara melayangkan surat kepada PENGUGAT dengan Surat No.: 001-JCO/SBLR/2022, tertanggal 12 Juli 2022, hal mana secara tegas TERGUGAT menyatakan:

“saat TERGUGAT ingin melanjutkan Proses Perizinan Reklame, ...proses perizinan Tata Letak Bangunan (TLB) TERGUGAT tidak dapat ditindaklanjuti dikarenakan adanya surat keberatan dari PENGUGAT”;

Bahwa kesalahan yang dilakukan TERGUGAT ini dapat dinyatakan dilakukan dengan sengaja, karena TERGUGAT telah secara sadar mengetahui jika TERGUGAT tidak memiliki izin apa pun untuk memulai pelaksanaan pembangunan konstruksi reklamennya, namun TERGUGAT secara sengaja malah membangun konstruksi reklamennya, terlebih lagi ketika PENGUGAT melayangkan Surat Teguran Hukum/Somasi kepada TERGUGAT, justru TERGUGAT mengacuhkannya dan bersikeras untuk melanjutkan pembangunan konstruksi reklamennya dan memaksakan untuk melanjutkan proses perizinan reklamennya;

Bahwa oleh karenanya dapat disimpulkan kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah KESALAHAN YANG DISENGAJA, sehingga telah memenuhi unsur adanya KESALAHAN sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

III. KERUGIAN YANG TIMBUL

Bahwa jelas atas perbuatan TERGUGAT sebagaimana telah PENGUGAT uraikan di atas, menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial bagi PENGUGAT, hal mana atas kerugian yang diderita oleh PENGUGAT dapat PENGUGAT uraikan sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL:

a. BIAYA PENGURUSAN PERIZINAN

No.	Uraian Rincian Objek	Jumlah
1	Izin Penyelenggaraan Reklame di Non Aset Pemda; Reklame: *VIDEOTRON* MEDIA PROMOSI LED; Ukuran 24 x 10 x 1 muka = 240m ² ; Lokasi Jl. Blora No. 27, Kel. Menteng, Kec. Menteng Jakarta Pusat;	Rp. 243.378.000,-
2	Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Gedung;	Rp. 30.000.000,-
TOTAL		Rp. 273.378.000,-
Terbilang: Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Rupiah;		

b. BIAYA SEWA TITIK REKLAME

No.	Keterangan	Jumlah
1	Harga Sewa Lokasi Pemasangan Reklame • Jangka waktu 5 tahun Rp. 4.470.505.000,- • Jangka waktu 2 tahun = (Rp. 4.470.505.000,- : 5) x 2 = Rp. 1.788.202.000,-	Rp. 1.788.202.000,-
2	Ppn 10%	Rp. 178.820.200,-
TOTAL		Rp. 1.967.022.200,-
Terbilang: Satu Miliar Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Rupiah;		

c. BIAYA LISTRIK

No.	Tagihan Bulan	Jumlah
-----	---------------	--------

1	April 2020	Rp. 11.702.994,-
2	Juni 2020	Rp. 11.055.714,-
3	Juli 2020	Rp. 10.420.668,-
4	Agustus 2020	Rp. 22.283,-
5	September 2020	Rp. 2.991.954,-
6	Oktober 2020	Rp. 8.433.990,-
7	November 2020	Rp. 9.342.113,-
8	Desember 2020	Rp. 9.609.140,-
9	Januari 2021	Rp. 8.736.612,-
10	Februari 2021	Rp. 9.195.217,-
11	Maret 2021	Rp. 8.200.339,-
12	April 2021	Rp. 9.561.362,-
13	Mei 2021	Rp. 9.034.335,-
14	Juni 2021	Rp. 9.388.646,-
15	Juli 2021	Rp. 9.358.688,-
16	Agustus 2021	Rp. 8.856.811,-
17	September 2021	Rp. 6.907.368,-
18	Oktober 2021	Rp. 4.855.093,-
19	November 2021	Rp. 4.855.093,-
20	Desember 2021	Rp. 6.210.583,-
TOTAL		Rp. 158.739.003,-
Terbilang: Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Rupiah;		

KERUGIAN IMMATERIIL:

Keterangan	Harga/Bulan	Waktu (Bulan)	Kerugian
Pendapatan penerimaan (harga jual pemasangan iklan reklame)	Rp. 717.750.000,-	April 2020 – Desember 2021 (21 bulan)	Rp. 15.072.750.000,-
Terbilang: Lima Belas Miliar Tujuh Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah;			

Bahwa oleh karenanya dapat disimpulkan **perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin telah menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT**, dan hal ini telah memenuhi unsur adanya **“Kerugian Yang Timbul”** sebagaimana dipersyaratkan dalam **Pasal 1365 KUHPerdata**;

IV. HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN

Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa adanya izin, **berakibat pembangunan tersebut dilakukan secara sporadik oleh TERGUGAT, tanpa adanya arahan teknis dan tidak ada kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan konstruksi reklame dengan dokumen teknis yang seharusnya telah disetujui dalam TLB-BR dan IMB-BR**;

Bahwa akibat pembangunan konstruksi reklame TERGUGAT dilaksanakan secara sporadik tanpa ada arahan teknis dari dokumen TLB-BR dan IMB-BR, maka *view* reklame PENGGUGAT yang telah terlebih dahulu berdiri dan memilki izin lengkap menjadi tertutup, dan menyebabkan *customer* tidak mau memasang reklame pada titik reklame milik PENGGUGAT, sehingga titik reklame PENGGUGAT menjadi kosong terus menerus;

Bahwa padahal PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya-biaya perizinan untuk penyelenggaraan reklame tersebut, yang tujuannya adalah guna mendapatkan perlindungan hukum dan tercapainya kepastian hukum, namun **faktanya saat ini**

PENGGUGAT tidak mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum, dan jelas hal ini membuat PENGGUGAT menderita kerugian materiil;

Bahwa selain itu, **selama titik reklame kosong, PENGGUGAT juga tetap harus mengeluarkan biaya sewa titik reklame dan biaya listrik, yang mana seharusnya apabila ada customer yang menyewa titik reklame tersebut, maka biaya sewa titik reklame dan biaya listrik dapat dibayarkan melalui pendapatan tersebut, dan jelas hal ini membuat PENGGUGAT menderita kerugian materiil;**

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT ini juga, menyebabkan **PENGGUGAT mengalami kerugian immaterial, karena dengan tertutupnya view reklame milik PENGGUGAT maka tidak ada customer yang mau memasang reklame pada titik reklame milik PENGGUGAT, sehingga jelas selama masa/waktu kosongnya titik reklame PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT kehilangan pendapatan dari titik reklame tersebut;**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas **dapat dibuktikan adanya hubungan kausal antara Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan TERGUGAT, dengan Kerugian baik materiil dan immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT, dan dalam hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara sudah sepatutnya TERGUGAT wajib mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut dengan memberikan ganti kerugian kepada PENGGUGAT;**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, PENGGUGAT telah dapat membuktikan adanya “Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dan Kerugian”, sehingga hal ini telah **memenuhi unsur adanya “Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dan Kerugian” sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;**

39. Bahwa berdasarkan uraian dalil hukum PENGGUGAT di atas, PENGGUGAT telah dapat membuktikan **perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin, adalah bertentangan dan melanggar Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017, sehingga dapat dinyatakan TERGUGAT telah**

melakukan **PERBUATAN MELANGGAR HUKUM** sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

40. Bahwa oleh karenanya dan sudah sepatutnya, terhadap kerugian materiil dan immateriil yang diderita PENGUGAT, mewajibkan TERGUGAT untuk dihukum memberikan ganti kerugian materiil dan immaterial kepada PENGUGAT sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang besarnya dapat PENGUGAT uraikan sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL:

a. BIAYA PENGURUSAN PERIZINAN

No.	Uraian Rincian Objek	Jumlah
1	Izin Penyelenggaraan Reklame di Non Aset Pemda; Reklame: *VIDEOTRON* MEDIA PROMOSI LED; Ukuran 24 x 10 x 1 muka = 240m ² ; Lokasi Jl. Blora No. 27, Kel. Menteng, Kec. Menteng Jakarta Pusat;	Rp. 243.378.000,-
2	Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Gedung;	Rp. 30.000.000,-
TOTAL		Rp. 273.378.000,-
Terbilang: Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Rupiah;		

b. BIAYA SEWA TITIK REKLAME

No.	Keterangan	Jumlah
1	Harga Sewa Lokasi Pemasangan Reklame • Jangka waktu 5 tahun Rp. 4.470.505.000,- • Jangka waktu 2 tahun = (Rp. 4.470.505.000,- : 5) x 2 = Rp. 1.788.202.000,-	Rp. 1.788.202.000,-
2	Ppn 10%	Rp. 178.820.200,-
TOTAL		Rp. 1.967.022.200,-

Terbilang: Satu Miliar Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Rupiah;

c. BIAYA LISTRIK

No.	Tagihan Bulan	Jumlah
1	April 2020	Rp. 11.702.994,-
2	Juni 2020	Rp. 11.055.714,-
3	Juli 2020	Rp. 10.420.668,-
4	Agustus 2020	Rp. 22.283,-
5	September 2020	Rp. 2.991.954,-
6	Oktober 2020	Rp. 8.433.990,-
7	November 2020	Rp. 9.342.113,-
8	Desember 2020	Rp. 9.609.140,-
9	Januari 2021	Rp. 8.736.612,-
10	Februari 2021	Rp. 9.195.217,-
11	Maret 2021	Rp. 8.200.339,-
12	April 2021	Rp. 9.561.362,-
13	Mei 2021	Rp. 9.034.335,-
14	Juni 2021	Rp. 9.388.646,-
15	Juli 2021	Rp. 9.358.688,-
16	Agustus 2021	Rp. 8.856.811,-
17	September 2021	Rp. 6.907.368,-
18	Oktober 2021	Rp. 4.855.093,-
19	November 2021	Rp. 4.855.093,-
20	Desember 2021	Rp. 6.210.583,-

TOTAL	Rp. 158.739.003,-
Terbilang: Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tiga Rupiah;	

KERUGIAN IMMATERIIL:

Keterangan	Harga/Bulan	Waktu (Bulan)	Kerugian
Pendapatan penerimaan (harga jual pemasangan iklan reklame)	Rp. 717.750.000,-	April 2020 – Desember 2021 (21 bulan)	Rp. 15.072.750.000,-
Terbilang: Lima Belas Miliar Tujuh Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah;			

41. Bahwa Pasal 65 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017 secara tegas menyatakan:

“Penertiban reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa:

- a. Penurunan reklame tertayang; dan/atau
- b. Pembongkaran konstruksi reklame beserta pondasinya;**
- c. Pencabutan IPR; dan
- d. Pencabutan Keputusan Penetapan Perusahaan Jasa Periklanan/Biro Reklame Terdaftar;”

Bahwa sesuai dengan Pasal 65 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017, maka sudah sepatutnya terhadap pelanggaran penyelenggaraan reklame yang dilakukan TERGUGAT, PENGGUGAT mohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan TERGUGAT melakukan pembongkaran konstruksi reklame beserta pondasinya;

42. Bahwa untuk menghindari adanya itikad buruk dari TERGUGAT yang menolak untuk melaksanakan isi putusan *a quo* dan/atau mengalihkan harta kekayaan di kemudian hari kepada Pihak Ketiga guna menghindari putusan *a quo*, maka adalah cukup beralasan bagi PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk **meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan TERGUGAT** yaitu berupa konstruksi beserta papan reklame milik TERGUGAT yang terletak di atas bangunan Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta;

43. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan *a quo* dipatuhi oleh **TERGUGAT**, maka adalah patut TERGUGAT dihukum untuk membayar **Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini, semenjak putusan ini dibacakan;**
44. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V adalah pihak-pihak yang termasuk dalam perkara *a quo*, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk **memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V untuk mematuhi isi putusan *a quo*;**
45. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasari bukti-bukti yang sempurna sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 118 HIR, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan **gugatan *a quo* dapat diputus dengan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*), walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi dari TERGUGAT;**
46. Bahwa oleh karena TERGUGAT berada di Pihak yang dikalahkan, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk **menyatakan seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* wajib dibebankan kepada TERGUGAT;**

PENUTUP

Bahwa berdasarkan uraian seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti hukum tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* untuk dapat memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin TLB-BR dan IMB-BR adalah bertentangan dan melanggar Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017;
 3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT terbukti secara hukum adalah PERBUATAN MELANGGAR HUKUM;
 4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.339.139.203,- (Dua Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Seratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Tiga Rupiah);
 5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 15.072.750.000,- (Lima Belas Miliar Tujuh Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
 6. Memerintahkan TERGUGAT untuk melakukan pembongkaran konstruksi reklame beserta pondasi milik TERGUGAT;
 7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT terhadap barang bergerak milik TERGUGAT berupa konstruksi beserta papan reklame milik TERGUGAT yang terletak di atas bangunan Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta;
 8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan *a quo* semenjak dibacakannya putusan *a quo*;
 9. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V untuk mematuhi isi putusan *a quo*;
 10. Menyatakan putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (*Uit Voerbaar bij Vooraad*) dari TERGUGAT;
 11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo*;
- atau*

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V masing-masing datang menghadap kuasanya di persidangan;

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 YUSTI CINIANUS RADJAH, S.H. Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut:

A. PENDAHULUAN

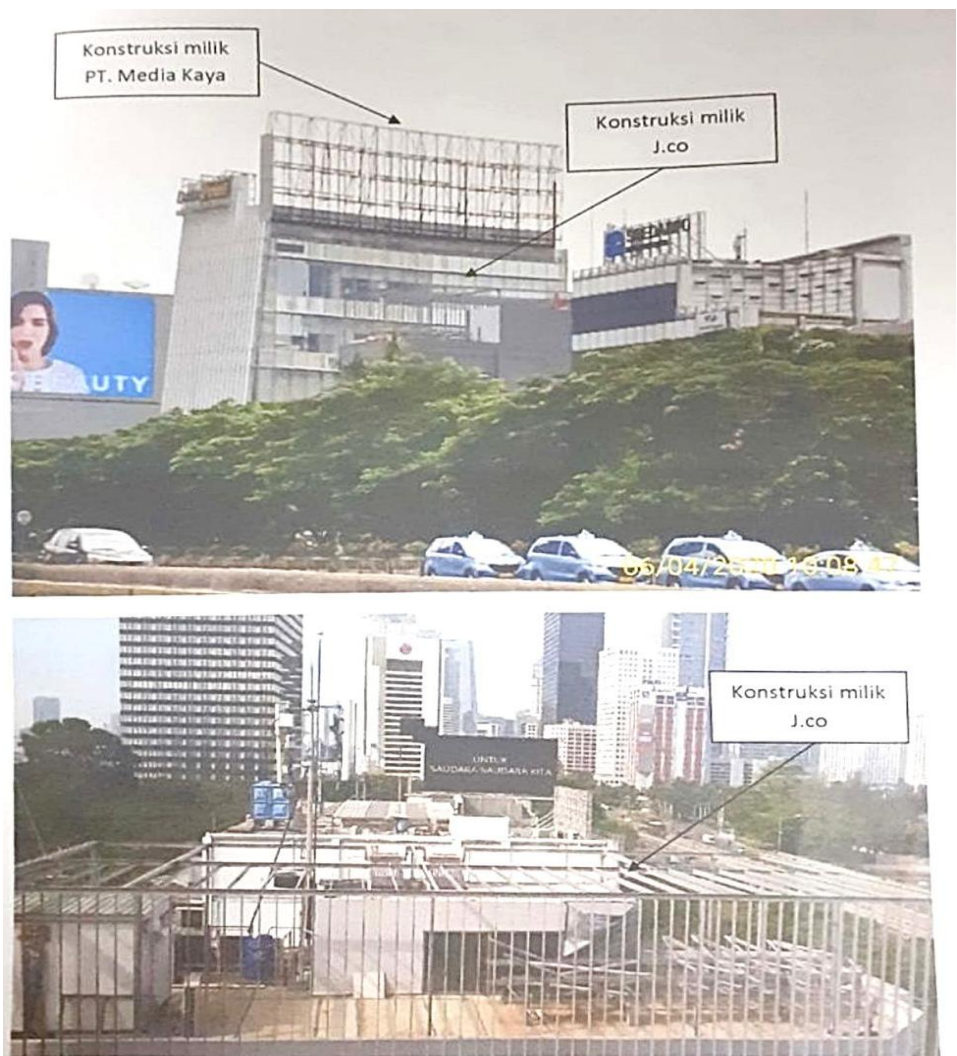
Bahwa sebelum Tergugat menguraikan pokok-pokok jawaban atas Gugatan *a quo*, terlebih dahulu Tergugat bermaksud menyampaikan pendahuluan agar Majelis Hakim mengetahui kedudukan Tergugat dan objek yang menjadi permasalahan dalam Gugatan *a quo*, yaitu:

1. Bahwa Tergugat merupakan suatu perusahaan yang bergerak dibidang *café and resto (food and beverage)* yang beraktivitas pada bangunan yang terletak di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat ("**Bangunan Gedung**").
2. Bahwa **dahulu** Penggugat pada Tahun 2020 dan Tahun 2021 adalah pihak yang menyewa titik reklame pada gedung yang berlokasi di Jalan Blora No. 27, Menteng, Jakarta Pusat (*atau setempat dikenal*

dengan nama Gedung Data Print), yang secara tata letak gedung berada di seberang Bangunan Gedung yang dipakai oleh Tergugat.

3. Bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah menyampaikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum -*quad non*- akibat adanya pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung yang menurut Penggugat konstruksi tiang-tiang tersebut akan digunakan sebagai reklame Tergugat, dan menghalangi pandangan reklame Penggugat, sebagaimana dapat dilihat pada Gambar I dibawah ini:

GAMBAR I



4. Bahwa andaikata pun -*quad non*- konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan konstruksi reklame milik Tergugat, maka sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 100 Tahun 2021

tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 148 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame ("**Pergub No. 100/2021**"), dimana lokasi tersebut berada di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat **maka wilayah tersebut termasuk Kawasan Hunian Pemugaran Menteng yang termasuk Kawasan Tanpa Penyelenggaraan Reklame (Lihat Lampiran II Pergub No. 100/2021).**

5. Bahwa Pasal 1 angka 29 Pergub 100/2021 telah memberi pengertian tentang Kawasan Tanpa Penyelenggaraan Reklame, yaitu kawasan yang tidak diperkenankan untuk penyelenggaraan reklame, **hanya semata-mata nama pengenal usaha atau nama profesi, nama gedung atau identitas perusahaan termasuk logo yang beraktivitas di dalamnya** dan reklame komersial yang perletakkannya pada halte/shelter.
6. Bahwa andaikata pun *-quad non-* pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan konstruksi reklame milik Tergugat maka hal tersebut **BUKANLAH** merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat **karena yang akan dipasang adalah reklame sebagai nama pengenal usaha sesuai dengan Pergub No. 100/2021, dimana nama dan logo tersebut merupakan merek PT. JCO Donut & Coffee (*in casu* Tergugat) yang menunjukan pengenal usaha, dan identitas perusahaan yang beraktivitas di bangunan yang terletak di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat.**

B. DALAM EKSEPSI

I. KOMPETENSI ABSOLUT

PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO KARENA POKOK PERKARA DALAM GUGATAN A QUO MERUPAKAN KEWENANGAN DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.

1. Bahwa Tergugat dengan ini mengutip dalil Penggugat pada angka 8 halaman 4-5 Gugatan *a quo*, yaitu:

“7. Bahwa pada tanggal 06 April 2020 PENGGUGAT menemukan adanya pembangunan konstruksi reklame berupa tiang-tiang besi (diatas bangunan) di Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta milik TERGUGAT yang diduga dibangun tanpa adanya perizinan yang lengkap sebagaimana disyaratkan dalam Pergub DKI Jakarta 148/2017;

8. Bahwa oleh karenanya, pada tanggal 06 April 2020 Penggugat telah menyampaikan Surat kepada Tergugat dengan No. 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20, Perihal keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame sekaligus Somasi, yang isi pada pokoknya menyatakan:

*“pada tanggal tanggal 06 April 2020 telah ditemukan pembangunan **konstruksi berupa tiang-tiang besi (di atas bangunan)** milik Tergugat di Jl. Blora No. 29, yang akan ditinggikan dan menjadi konstruksi reklame, sehingga berpotensi menghalangi view konstruksi reklame milik PENGGUGAT dan mengakibatkan esensi sebagai media promosi menjadi terganggu, dan diduga belum memiliki perizinan yang lengkap, **oleh karenanya PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT melakukan pembongkaran atau pemindahan konstruksi tiang-tiang tersebut dalam waktu 7 hari sejak surat diterima.**”*

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

2. Bahwa dengan memperhatikan dalil Penggugat pada angka 7-8 halaman 4-5 Gugatan *a quo* maka **telah menjadi fakta dalam persidangan a quo bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara a quo adalah tentang adanya konstruksi tiang-tiang**

yang berada di bagian samping atas (“Objek Gugatan”) Bangunan Gedung.

3. Bahwa apabila Objek Gugatan dalam Perkara *a quo* adalah tentang konstruksi tiang-tiang yang berada pada Bangunan Gedung, maka penting untuk memperhatikan secara seksama bahwa **Objek Gugatan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Bangunan Gedung**
4. Bahwa oleh karena yang menjadi Objek Gugatan adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Bangunan Gedung, maka yang menjadi permasalahan dalam Gugatan *a quo* adalah tentang perizinan atas Bangunan Gedung oleh karena yang menjadi sengketa dalam Gugatan *a quo* adalah tentang perizinan Bangunan Gedung maka **SUDAH SEHARUSNYA** Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara , oleh karena terkait perizinan merupakan objek dari PTUN
5. Bahwa pengertian tentang Keputusan Tata Usaha Negara (“**KTUN**”) telah diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“**UU PERATUN**”), yaitu:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

6. Bahwa selanjutnya, pengertian tentang Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 1 angka 8 UU PERATUN, yaitu:

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

7. Bahwa apabila Penggugat merasa keberatan dengan Objek Gugatan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Bangunan Gedung yang digunakan sebagai Toko J.CO/Tergugat, **maka yang menjadi pokok Perkara dalam Gugatan a quo adalah tentang perizinan bangunan gedung yang termasuk dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU PERATUN**, yaitu:

“10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

8. Bahwa oleh karena pokok Gugatan a quo adalah tentang Sengketa Tata Usaha Negara akibat adanya perizinan Bangunan Gedung maka Penggugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1), dan Pasal 54 ayat (1) UU PERATUN, yaitu:

Pasal 53 ayat (1) UU PERATUN:

“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang...”

Pasal 54 ayat (1) UU PERATUN:

“(1) Gugatan sengketa tata usaha negara diajukan kepada pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat.

9. Bahwa dengan memperhatikan dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah jelas dan terang bahwa Penggugat mempermasalahkan adanya konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung sedangkan **Objek Gugatan merupakan satu kesatuan dengan Bangunan Gedung yang telah terkait dengan perizinan Bangunan Gedung**, oleh karena itu telah menjadi fakta bahwa Pokok Gugatan *a quo* adalah permasalahan tentang perizinan atas Bangunan Gedung tersebut.
10. Bahwa dengan demikian Gugatan *a quo* yang mempermasalahkan tentang konstruksi tiang yang merupakan satu kesatuan dengan Bangunan Gedung telah menunjukkan bahwa Penggugat berupaya untuk mempermasalahkan penerbitan izin atas Bangunan Gedung tersebut, sedangkan sesuai dengan Pasal 1 angka 9 UU PERATUN maka perizinan atas Bangunan Gedung merupakan suatu KTUN, **sehingga adalah keliru jika Gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena Sengketa Tata usaha Negara merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara**
11. Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* maka Majelis Hakim harus menyatakan menolak Gugatan *a quo*, hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang termaktub dalam Pasal 134 HIR dan Pasal 132 RV, yaitu:

Pasal 134 HIR

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang dan hakim itupun, karena jabatannya wajib mengaku tidak berwenang.”

Pasal 132 RV

“Dalam hal Hakim itu tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak kewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang.”

12. Lebih lanjut, terhadap hal tersebut diatas M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2016, halaman 421 telah memberikan doktrin hukum, yaitu:

“Hakim secara ex officio, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya:

- *Apabila perkara yang diajukan, secara absolut berada di luar yuridiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain;*
- *Kewajiban itu mesti dilakukan secara ex-officio, meskipun Tergugat tidak mengajukan eksepsi tentang itu.”*

13. Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas, **maka sudah sepatutnya Gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara**, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo*, karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

II. KOMPETENSI RELATIF

PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO KARENA OBJEK GUGATAN MERUPAKAN BENDA TETAP/BENDA TIDAK BERGERAK YANG BERADA DALAM WILAYAH YURISDIKSI HUKUM PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo -quad non-*, maka Majelis Hakim perlu memperhatikan dengan seksama bahwa yang menjadi **Objek Gugatan dalam perkara *a quo* adalah tentang adanya konstruksi tiang yang berada dan menjadi satu kesatuan pada Bangunan Gedung**, sehingga Objek Gugatan merupakan suatu benda tetap/ benda tidak bergerak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 506 ayat (1) KUH Perdata, yaitu:

Pasal 506 ayat (1) KUH Perdata:

“kebendaan tak bergerak ialah:

1. ***perkarangan-perkarangan dan apa yang didirikan diatasnya.”***

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

2. Dengan memperhatikan GAMBAR I sebagaimana tersebut diatas, dapat diperhatikan bahwa Objek Gugatan telah sesuai dengan ketentuan hukum pada Pasal 506 ayat (1) KUHperdata yaitu Objek Gugatan merupakan berupa benda tetap/tidak bergerak dengan demikian sudah seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* ke pengadilan negeri di wilayah Objek Gugatan itu berada sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, yaitu:

Pasal 118 ayat (3) HIR:

“atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu.”

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

3. Bahwa praktek peradilan tentang kewajiban gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut berada (*Forum Rei Sitae*) sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR telah diatur juga dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 ("**Buku II Mahkamah Agung**") pada bagian II Teknis Peradilan, Huruf D Wewenang Relatif, angka 1 butir e halaman 50, yaitu:

"II. TEKNIS PERADILAN

D. WEWENANG RELATIF

1. Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi:
 - e. ***Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR)***

(cetak tebal merupakan penegasan Tergugat II)

4. Bahwa **penerapan tentang kewajiban gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut berada (*Forum Rei Sitae*) sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR telah dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 November 1975, dengan kaedah hukum sebagai berikut:**

"karena sawah dan kebun tersebut pada tanggal ad. 5 s/d 8 surat tergugat itu terletak di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Takalar, maka Pengadilan Negeri ini tidak berwenang mengadilinya dan gugatannya seharusnya tidak diterima."

(dikutip dari R.Soeroso, S.H., Hukum Acara Perdata, Lengkap & Praktis, HIR, RBg dan Yurisprudensi, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2016, Halaman 18)

5. Bahwa praktek peradilan tentang **kewajiban gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut berada (*Forum Rei Sitae*) sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR**, beberapa ahli hukum telah memberikan pendapat hukum yang sejalan dengan hal ini, yakni:

- Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Jakarta: Bina Cipta, Tahun 1977, halaman 37, yaitu:

“... oleh karena itu, meskipun tempat tinggal tergugat diketahui, jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada PN berdasarkan asas forum rei sitae.”

- Prof. R. Soepomo, S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Jakarta: Pradnya Paramita, Tahun 1993, halaman 23, yaitu:

“... atau jika gugatannya mengenai barang tak bergerak (misalnya tanah), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak.”

(dikutip dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam BUKU HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2018, halaman 199).

6. Bahwa Tergugat dengan ini mengutip dalil Penggugat pada butir 7 halaman 4 Gugatan *a quo*, yaitu:

“... konstruksi reklame berupa tiang-tiang besi (di atas bangunan) di Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta ...”

7. Bahwa dari dalil Penggugat tersebut diatas dapat diketahui letak atas Objek Gugatan berada di wilayah Jakarta Pusat, oleh karena itu sudah seharusnya lah Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **BUKAN** ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
8. Berdasarkan hal tersebut di atas **telah terbukti bahwa Penggugat telah melanggar ketentuan hukum tentang kewenangan relatif pengadilan negeri (*forum rei sitae*) dalam mengajukan Gugatan *a quo* sebagaimana telah dijelaskan di atas karena Objek Gugatan berada DILUAR wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara**, dan oleh karena itu maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, karena merupakan kewenangan/kompetensi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

III. GUGATAN A QUO CACAT HUKUM

Gugatan A Quo Cacat Hukum Karena Adanya Perbedaan Nama Subjek Hukum Yang Termuat Dalam Gugatan A Quo Dengan Nama Subjek Hukum Yang Termuat Dalam Anggaran Dasar Yang Disampaikan Oleh Penggugat Dalam Persidangan Perkara A Quo Sebagai Dasar Hukum Dari Badan Hukum PT Media Karya Sinergi

1. Bahwa Tergugat dengan ini mengutip dalil Penggugat pada paragraf 1 halaman 1 Gugatan *a quo*, yaitu:

*“... berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2024, bertindak untuk dan atas nama serta selaku kuasa hukum dari **PT Media Karya Sinergi**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, ...”*

2. Bahwa dalam Gugatan *a quo* telah disebutkan yang menjadi Penggugat adalah PT. Media Karya Sinergi, akan tetapi pada saat pemeriksaan *legal standing* Penggugat sebelum persidangan perkara *a quo* dilaksanakan, **terdapat fakta bahwa nama badan hukum**

yang termuat dalam anggaran dasar yang diajukan oleh Penggugat adalah PT Media Kaya Sinergi.

3. Dengan membandingkan subjek hukum Penggugat dalam Gugatan *a quo* dan subjek hukum yang tercatat dalam anggaran dasar yang diajukan oleh Penggugat sebagai dasar hukum Penggugat untuk bertindak dalam perkara *a quo* maka **terdapat perbedaan nama badan hukum yang bertindak sebagai Penggugat, yaitu subjek hukum atas nama PT. Media Karya Sinergi dan subjek hukum atas nama PT. Media Kaya Sinergi**, sehingga dengan adanya perbedaan frasa pada subjek hukum (Karya dengan Kaya) ini menimbulkan perbedaan subjek hukum yang berhak untuk mengajukan Gugatan *a quo*, oleh karena itu harus ditentukan terlebih dahulu apakah Penggugat merupakan subjek hukum atas nama PT. Media Karya Sinergi atau PT. Media Kaya Sinergi.
4. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Terhormat dan Penggugat berpendapat tentang adanya kesalahan pengetikan (*clerical error*) atas penulisan nama PT Media Karya Sinergi, maka dengan ini Tergugat sampaikan bahwa **kesalahan subjek hukum dalam mengajukan Gugatan *a quo* nyatanya telah dilakukan oleh Penggugat SECARA KONSISTEN DAN BERULANG KALI**, sebagaimana termuat dalam pada Gugatan *a quo*, Surat No. 472/SPP/Med/XI/2024 Tertanggal 20 November 2024 Hal: Proposal Permintaan Penggugat Dalam Mediasi Perkara No. 651/Pdt.G/2024/PN.JKT.UTR ("**Proposal Mediasi**") dan Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu:

- **GUGATAN A QUO:**

PT MEDIA KARYA SINERGI, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang dalam hal ini diwakili oleh RINI selaku Direktur, berdasarkan Akta Pendirian No. 02, tanggal 02 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan H. Warman, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, serta perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 5, tanggal 02 Desember 2022, yang dibuat dihadapan Zainun Ahmadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Jakarta Selatan, yang karena kedudukannya sebagai Direktur, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama PT MEDIA KARYA SINERGI, yang beralamat di Gedung Graha Media Lt. 1, Jl. Blora No. 8 - 10, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta; Untuk selanjutnya disebut sebagai-----
"PENGGUGAT";



- **PROPOSAL MEDIASI DARI PENGGUGAT**

Dengan hormat,

Perkenankanlah Kami, RICKY SIAHAAN, S.H., CLA., PUTRA TEGAR H. SIANIPAR, S.H., LL.M., REINARD KRISTI, S.H., AGUNG NUR WAHYUDI, S.H., AFIF JUVICHO, S.H., INDRA DANIEL SIMANGUNSONG, S.H. Para Advokat dari kantor SS PARTNERSHIP, beralamat di Sampoerna Strategic Square, South Tower, Level 30, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 45 - 46, Jakarta Selatan, DKI Jakarta - 12930. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2024, bertindak untuk dan atas nama PT. MEDIA KARYA SINERGI dalam hal ini diwakili oleh RINI selaku Direktur, oleh karenanya telah mewakili PT. MEDIA KARYA SINERGI. Untuk selanjutnya disebut sebagai-----
-----“PENGGUGAT”;

- **SISTEM INFORMASI PENELUSURAN PERKARA (SIPP)
PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA**

INFORMASI DETAIL PERKARA

Kembali

Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Status Perkara
651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr	PT. MEDIA KARYA SINERGI	PT. JCO DONUT & COFFEE	Persidangan

Data Umum	Penetapan	Jadwal Sidang	Mediasi	Biaya Perkara	Riwayat Perkara						
Tanggal Pendaftaran	Kamis, 03 Okt. 2024										
Klasifikasi Perkara	Perbuatan Melawan Hukum										
Nomor Perkara	651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr										
Tanggal Surat	Kamis, 03 Okt. 2024										
Nomor Surat	651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr										
Penggugat	<table><tr><th>No</th><th>Nama</th></tr><tr><td>1</td><td>PT. MEDIA KARYA SINERGI</td></tr></table>					No	Nama	1	PT. MEDIA KARYA SINERGI		
No	Nama										
1	PT. MEDIA KARYA SINERGI										
Kuasa Hukum Penggugat	<table><tr><th>No</th><th>Nama</th><th>Nama Pihak</th></tr><tr><td>1</td><td>RICKY SIAHAAN, SH</td><td>PT. MEDIA KARYA SINERGI</td></tr></table>					No	Nama	Nama Pihak	1	RICKY SIAHAAN, SH	PT. MEDIA KARYA SINERGI
No	Nama	Nama Pihak									
1	RICKY SIAHAAN, SH	PT. MEDIA KARYA SINERGI									
Tergugat	<table><tr><th>No</th><th>Nama</th></tr><tr><td>1</td><td>PT. JCO DONUT & COFFEE</td></tr></table>					No	Nama	1	PT. JCO DONUT & COFFEE		
No	Nama										
1	PT. JCO DONUT & COFFEE										
Kuasa Hukum Tergugat											

5. Bahwa Penggugat dengan subjek hukum atas nama PT Media Karya Sinergi telah termuat juga dalam Relas Panggilan Sidang perkara *a quo* yang disampaikan kepada Tergugat, yaitu:



6. Bahwa dari bukti-bukti tersebut diatas maka tindakan Penggugat dalam menulis nama PT. Media Karya Sinergi BUKAN merupakan sebuah kesalahan pengetikan (*clerical error*)

sehingga bukti-bukti tersebut diatas telah membuktikan adanya kesalahan subjek hukum yang bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* dan juga yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi milik Penggugat, hal ini sejalan dengan doktrin hukum dari M. Yahya Harahap, dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2018, halaman 54 yang menyatakan:

*“sama halnya dengan penulisan nama orang, penulisan korporasi atau badan hukum (legal entity), **harus lengkap dan jelas sesuai dengan nama yang sesungguhnya berdasarkan:***

- *nama yang disebut dalam **anggaran dasar** atau yang tercantum pada papan nama maupun yang **tertulis pada surat-surat resmi perusahaan;***
- *biasanya, selain ditulis nama lengkap perseroan, ditulis juga nama singkatan sebagaimana yang disebut dalam anggaran dasar atau papan nama.”*

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

7. Lebih lanjut, M. Yahya Harahap telah memberikan pendapat hukum dalam Bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2018, yaitu

“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.”

8. Bahwa apabila Penggugat merupakan subjek hukum atas nama PT. Media Karya Sinergi, maka dengan ini **Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar dilakukan pemeriksaan kembali atas legal**

standing Penggugat berdasarkan pada anggaran dasar yang tercatat dan sesuai dengan subjek hukum atas nama PT. Media Karya Sinergi, AKAN TETAPI apabila Penggugat bertindak untuk dan atas PT Media Karya Sinergi maka Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang cacat hukum karena di dalam Gugatan *a quo* dan seluruh dokumen resmi tercatat atas nama PT Media Karya Sinergi.

9. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas telah terbukti bahwa Penggugat yang diwakili oleh kuasanya telah cacat hukum dalam mengajukan Gugatan *a quo*, karena yang dapat mengajukan gugatan secara tertulis adalah pihak yang memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan tersebut, sedangkan dalam perkara *a quo* pihak yang tercatat dalam anggaran dasar bukanlah dari PT. Media Karya Sinergi, oleh karena itu Tergugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Gugatan A Quo Cacat Hukum Karena Ditandatangani Oleh Kuasa Yang Bukan Advokat

10. Majelis Hakim yang terhormat, mohon kiranya untuk dapat mencermati halaman 1 dan halaman 26 Gugatan *a quo*, bahwa Gugatan *a quo* telah ditandatangani oleh **Para Advokat dan Paralegal dari Kantor Hukum SSPartnership** yaitu Ricky Siahaan, S.H., C.L.A., Putra Tegar H. Sianipar, S.H., LL.M., Reinard Kristi, S.H., Agung Nur Wahyudi, S.H., Afif Juvicho, S.H., Salsabila, S.H., Novi Ika Cahyani, S.H., Desna Dwi Wahyuwono, S.H., Purnawan Saragih, S.H., M Taufik Hidayat, S.H., C.L.A., dan Anjelina O Gultom, S.H., selaku Para Penerima Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Penggugat (*in Casu* PT Media Karya Sinergi) berdasarkan pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 September 2024.
11. Bahwa dalam **peradilan perdata telah diatur secara tegas tentang syarat mutlak dalam mengajukan gugatan apabila penggugat diwakili oleh kuasanya, yaitu gugatan harus ditandatangani oleh Advokat**, hal ini Tergugat sampaikan dengan memperhatikan

ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 48, yaitu:

“B. GUGATAN

1. *Gugatan diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh penggugat atau **kuasanya yang sah (dalam hal ini harus advokat)** dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.”*
2. ...

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

12. Bahwa kemudian, Buku II Mahkamah Agung halaman 53, telah mengatur ketentuan tentang kuasa/wakil di pengadilan, yaitu:

“1. Yang dapat bertindak sebagai Kuasa/Wakil dari penggugat/tergugat atau pemohon di pengadilan:

- a. Advokat (sesuai dengan Pasal 32 UU No. 18 tahun 2003 tentang Advokat, Penaasih hukum, pengacara praktik, dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat Undang-Undang Advokat mulai berlaku dinyatakan sebagai Advokat).”*

13. Bahwa dari ketentuan tersebut diatas maka **yang berhak untuk mewakili penggugat di pengadilan adalah advokat**, sedangkan definisi dari advokat itu sendiri secara khusus diatur dalam Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat (**“UU No. 18/2023”**), yang menyatakan:

Pasal 1 angka 1 UU No. 18/2023:

“Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.”

Pasal 32 ayat 1 UU No. 18/2023:

*“Advokat, penasihat hukum, pengacara praktik dan konsultan hukum yang **telah diangkat pada saat Undang-undang ini mulai berlaku**, dinyatakan sebagai Advokat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”*

14. Selanjutnya, pada saat persidangan perkara *a quo* tanggal 15 Januari 2025, **Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya yang bernama Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., dan dalam persidangan tersebut Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., tidak mampu untuk menunjukkan Berita Acara Sumpah tentang pengangkatan dirinya sebagai Advokat, dan Kartu Tanda Pengenal Advokat atas nama dirinya, sehingga dari hasil persidangan tersebut maka terdapat fakta bahwa Sdri. Anjelina O Gultom, S.H. telah bertindak seolah-olah sebagai advokat untuk mewakili Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, akan tetapi pada kenyataannya Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., BUKANLAH seorang advokat sebagaimana dimaksud dalam UU No. 18/2003.**
15. Berdasarkan hal tersebut di atas telah terbukti bahwa Kuasa Penggugat (*in casu* Sdri. Anjelina O Gultom, S.H.) **BUKANLAH** seorang advokat sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 18/2023, **dengan demikian maka Gugatan *a quo* yang diajukan dan ditandatangani oleh Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Buku II Mahkamah Agung**, oleh karena itu Gugatan *a quo* merupakan gugatan yang cacat hukum, dan dengan ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

IV. SURAT KUASA KHUSUS (BIJZONDERE SCHRIFTELIJKE MACHTIGING) PENGGUGAT TIDAK SAH KARENA KUASA PENGGUGAT DAN ATAU PENGGUGAT PRINSIPAL (IN CASU DIREKTUR PT MEDIA KAYA SINERGI) PATUT DIDUGA TELAH MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU DALAM PERKARA A QUO

1. Majelis Hakim yang terhormat, apabila Majelis Hakim berpendapat

bahwa antara PT Media Karya Sinergi dan PT Media Kaya Sinergi merupakan subjek hukum yang sama -*quad non-*, maka Tergugat dengan ini mengutip Surat Kuasa Khusus Penggugat pada halaman 1 yang telah Tergugat unduh/download dari sistem e-court Tergugat, yaitu:

“... Dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya yang disebut dibawah ini, dan dengan ini memberikan kuasa serta wewenang penuh kepada:

1. Ricky Siahaan, S.H., CLA.
2. Putra Tegar H. Sianipar, S.H., LL.M.
3. Reinard Kristi, S.H.
4. Agung Nur Wahyudi, S.H.
5. Afif Juvicho, S.H.
6. Salsabila, S.H.
7. Novi Ika Cahyani, S.H.
8. Desna Dwi Wahyuwono, S.H.
9. Purnawan Saragih, S.H.
10. M Taufik Hidayat, S.H., CLA.
11. Anjelina O Gultom, S.H.

Para Advokat dari kantor SS Partnership yang beralamat di Sampoerna Strategic Square, South Tower Level 30, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 45-46, Jakarta Selatan 12930;”

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

2. Bahwa dengan berpedoman pada Buku II Mahkamah Agung halaman 53 sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas maka **penerima kuasa yang berhak dan sah untuk mewakili penggugat dalam mengajukan gugatan haruslah seorang advokat**, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan hukum tersebut maka **profesi advokat tersebut melekat kepada Ricky Siahaan, S.H., C.LA., Putra Tegar H. Sianipar, S.H., LL.M., Reinard Kristi, S.H., Agung Nur Wahyudi, S.H., Afif Juvicho, S.H., Salsabila, S.H., Novi Ika**

Cahyani, S.H., Desna Dwi Wahyuwono, S.H., Purnawan Saragih, S.H., M Taufik Hidayat, S.H., C.L.A., dan Anjelina O Gultom, S.H. selaku Para Penerima Kuasa.

3. Bahwa Tergugat dengan ini mengutip beberapa ketentuan dan syarat yang wajib dipenuhi untuk menjadi seorang advokat yang diatur dalam UU No. 18/2003, yaitu:

Pasal 1 butir 1 UU No. 18/2003

“Advokat adalah seorang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.”

Pasal 2 ayat (2) UU No. 18/2003

“(2) Pengangkatan Advokat dilakukan oleh Organisasi Advokat.”

Pasal 3 ayat (1) UU No. 18/2003

“(1) untuk dapat diangkat menjadi Advokat harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. warga negara Republik Indonesia;*
- b. bertempat tinggal di Indonesia;*
- c. tidak berstatus sebagai pegawai negeri atau pejabat negara;*
- d. berusia sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) tahun;*
- e. berijazah sarjana yang berlatar belakang pendidikan tinggi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1);*
- f. lulus ujian yang diadakan oleh Organisasi Advokat;*
- g. magang sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun terus menerus pada kantor Advokat;*

- h. tidak pernah dipidana karena melakukan tindak pidana kejahatan yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;*
- i. berperilaku baik, jujur, bertanggung jawab, adil, dan mempunyai integritas yang tinggi.”*

Pasal 4 ayat (1) UU No. 18/2003

“(1) Sebelum menjalankan profesinya, Advokat wajib bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya.”

- 4. Bahwa dari ketentuan tersebut di atas telah jelas bahwa advokat adalah seseorang yang telah memenuhi syarat untuk bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya dan tercatat dalam Organisasi Advokat.
- 5. Bahwa sesuai dengan undang-undang dan kebiasaan yang berlaku bagi seseorang yang berprofesi advokat maka **dokumen sah yang wajib dimiliki oleh setiap advokat adalah Berita Acara Sumpah yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi di wilayah domisili advokat, dan Kartu Tanda Pengenal Advokat dari Organisasi Advokat**, dan kedua dokumen ini menjadi hal yang wajib diperlihatkan aslinya ketika hadir dipersidangan, dan menyerahkan salinan/fotokopinya kepada Majelis Hakim pada saat advokat menjalankan profesinya di dalam pengadilan/persidangan.
- 6. Bahwa pada saat persidangan perkara *a quo* tanggal 15 Januari 2025, **Penggugat hadir diwakili oleh Kuasanya yang bernama Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., dan dalam persidangan tersebut Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., tidak mampu untuk menunjukkan Berita Acara Sumpah tentang pengangkatan dirinya sebagai Advokat, dan Kartu Tanda Pengenal Advokat atas nama dirinya**, sehingga dari hasil persidangan tersebut maka terdapat fakta bahwa **Sdri. Anjelina O Gultom, S.H. telah bertindak seolah-olah**

sebagai advokat untuk mewakili Penggugat dalam persidangan perkara *a quo*, akan tetapi pada kenyataannya Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., **BUKANLAH** seorang advokat sebagaimana dimaksud dalam UU No. 18/2003.

7. Bahwa atas perbuatan Penggugat Prinsipal (*in casu* Direktur PT Media Kaya Sinergi) dan atau Kuasa Penggugat lainnya yang telah mencantumkan dan menyatakan bahwa Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., merupakan advokat di dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat, padahal telah diketahui bahwa Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., **BUKANLAH** advokat maka patut diduga perbuatan Penggugat Prinsipal dan atau Kuasa Penggugat merupakan **pelanggaran hukum baik secara pidana dan atau perbuatan yang melanggar Kode Etik Advokat Indonesia.**
8. Bahwa Tergugat dengan ini mengutip tulisan dari Rekan Togar S.M. Sijabat, S.H., M.H., (Mantan Ketua PBH PERADI) yang termuat dalam Hukum Online tertanggal 02 Maret 2017 yaitu:

*“... Selain itu, non-advokat hanya memberikan bantuan hukum di luar persidangan saja. Artinya, jika telah sampai ke persidangan, yang berhak melakukan pembelaan hukum hanyalah advokat. **Hal-hal terkait pembelaan hukum, seperti membuat dan menandatangani surat gugatan, jawaban, replik, duplik, daftar alat bukti, kesimpulan, dst dilarang dilakukan oleh bukan advokat.***

*Sampai sekarang belum ada aturan yang mengatur sanksi hukum bagi kalangan bukan advokat jika melakukan pelanggaran terhadap kejadian di atas karena mereka bukan anggota organisasi advokat (Perhimpunan Advokat Indonesia – PERADI). **Namun jika merasa dirugikan, mereka bisa dilaporkan ke pihak Kepolisian dengan sangkaan memberikan keterangan palsu di persidangan.***

Namun bagi advokat, khususnya advokat yang terdaftar di Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI), pemberian yang

dilakukan oleh advokat, yaitu mengijinkan bukan advokat ikut menandatangani dokumen-dokumen upaya hukum di persidangan, jelas telah melanggar kode etik, sudah melakukan malpraktik hukum, yaitu membiarkan pihak yang tidak punya kapabilitas advokat untuk melakukan upaya hukum di persidangan."

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

(Sumber Tautan/ Link:

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58212fd4b61cd/dapatkah-advokat-dan-non-advokat-bertindak-sebagai-kuasa-dalam-satu-surat>)

9. Bahwa Tergugat dengan ini men-someer Penggugat Prinsipal dan atau Kuasa Penggugat lainnya untuk membuktikan bahwasannya **Sdri. Anjelina O Gultom, S.H., merupakan advokat yang sah sesuai dengan UU No. 18/2003**, dan apabila Penggugat Prinsipal dan atau Kuasa Penggugat tidak dapat membuktikannya maka perbuatan Penggugat Prinsipal (*in casu* Direktur PT Media Kaya Sinergi) dan atau Kuasa Penggugat tersebut patut diduga telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Bab IX tentang Sumpah Palsu dan Keterangan Palsu yang termaktub dalam Pasal 242 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut "**KUHP**"):

"(1) Barang siapa dalam keadaan di mana undang-undang menentukan supaya memberi keterangan di atas sumpah atau mengadakan akibat hukum kepada keterangan yang demikian, dengan sengaja memberi keterangan palsu di atas sumpah, baik dengan lisan atau tulisan, secara pribadi maupun oleh kuasanya yang khusus ditunjuk untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun."

10. Bahwa tindakan Kuasa Penggugat yang lainnya tersebut patut diduga juga telah melanggar Kode Etik Advokat Indonesia tanggal 23 Mei

2002, yaitu:

Pasal 8 ayat d dan e:

“d. Advokat tidak dibenarkan mengizinkan orang yang bukan Advokat mencantumkan namanya sebagai Advokat di papan nama kantor Advokat atau mengizinkan orang yang bukan Advokat tersebut untuk memperkenalkan dirinya sebagai Advokat.

e. Advokat tidak dibenarkan mengizinkan karyawan-karyawannya yang tidak berkualifikasi untuk mengurus perkara atau memberi nasehat hukum kepada klien dengan lisan atau dengan tulisan.”

11. Bahwa dengan ini **Tergugat mencadangkan segala haknya** untuk melakukan langkah hukum apapun baik yang diatur dalam ketentuan hukum pidana sebagaimana dimaksud dalam KUHP maupun Kode Etik Advokat Indonesia.
12. Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas telah menjadi fakta bahwa **Surat Kuasa Khusus Penggugat** didasarkan **pada suatu hal yang patut diduga melanggar undang-undang sehingga menyebabkan Surat Kuasa Khusus Penggugat menjadi tidak sah dan cacat formil**, oleh karena Gugatan *a quo* didasarkan pada Surat Kuasa Khusus yang cacat formil maka Gugatan *a quo* menjadi cacat formil juga, dan dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan bahwa **Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

V. PENGGUGAT TELAH SALAH DALAM MENENTUKAN OBJEK GUGATAN SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A QUO MENJADI SALAH (*ERROR IN OBJECTO*)

1. Bahwa Tergugat dengan ini juga mengutip dalil Penggugat yang tercantum dalam Gugatan *a quo*, yaitu:

- **Dalil Penggugat angka 8 halaman 4 Gugatan *a quo*:**

“Bahwa oleh karenanya, pada tanggal 06 April 2020 PENGGUGAT telah menyampaikan Surat kepada TERGUGAT, dengan No. 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20, Perihal: Keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame sekaligus Somasi, yang isi pada pokoknya menyatakan:

*“Pada tanggal 06 April 2020 telah ditemukan **pembangunan konstruksi berupa tiang - tiang besi (di atas bangunan)** milik TERGUGAT di Jl. Blora No. 29, yang akan ditinggikan dan menjadi konstruksi reklame, sehingga berpotensi menghalangi view konstruksi reklame milik PENGGUGAT dan mengakibatkan esensi sebagai media promosi menjadi terganggu, dan diduga belum memiliki perizinan yang lengkap, oleh karenanya PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT melakukan pembongkaran atau pemindahan konstruksi tiang - tiang tersebut dalam waktu 7 hari sejak surat diterima.””*

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

- **Dalil Penggugat angka 20 halaman 8 Gugatan *a quo*:**

*“Bahwa faktanya sejak tanggal 06 April 2020 PENGGUGAT menemukan adanya **pembangunan konstruksi reklame berupa tiang-tiang besi** (di atas bangunan) di J. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta milik TERGUGAT yang dibangun tanpa memiliki izin sebagaimana disyaratkan dalam Pergub DKI Jakarta 100/2021 jo. Pergub DKI Jakarta 148/2017.”*

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

- **Dalil Penggugat angka 21 halaman 8 s/d halaman 9 Gugatan a quo:**

“Bahwa tidak adanya kepemilikan izin dari TERGUGAT ini dapat dibuktikan dengan adanya pengakuan tertulis dari TERGUGAT berdasarkan Surat dari TERGUGAT dengan No.: 002-JCO/SBLR/2020, Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO, tertanggal 01 Juli 2022, hal mana secara tergas TERGUGAT menyatakan:

proses perizinan reklame TERGUGAT yang sudah menjelang final menjadi terhambat;”

2. Bahwa dari **dalil Penggugat tersebut diatas maka yang menjadi Objek Gugatan adalah konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung sebagaimana dapat dilihat pada GAMBAR I diatas dan telah termuat dalam Surat Penggugat No. 033.**
3. Bahwa sehubungan dengan Objek Gugatan yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo, faktanya terdapat kekeliruan atas Objek Gugatan yang secara sadar telah dilakukan oleh Penggugat, hal ini dapat dilihat pada dalil Penggugat angka 13 halaman 5-6 Gugatan a quo, yaitu:

“Bahwa pada tanggal 13 Februari 2023, TURUT TERGUGAT II telah menyampaikan undangan rapat kepada TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III, untuk diadakannya rapat pada tanggal 41 Februari 2023, dengan agenda: Rapat Pembahasan Permohonan TLB-BR an. PT JCO DONUT & COFFEE Pengaduan Keberatan dari PENGGUGAT, yang kemudian isi pada pokoknya rapat pada tanggal 14 Februari 2023 tersebut, TURUT TERGUGAT I, menyatakan:

- a. *Hari Rabu tanggal 08 Februari 2023 sudah dilaksanakan survey lokasi bersama antara TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT V, dan TERGUGAT;*

- b. *TURUT TERGUGAT II memberikan 2 (dua) opsi elevasi ketinggian reklame TERGUGAT diturunkan sehingga TERGUGAT tetap terlihat dan reklame lain tidak tertutup;*"
4. Selanjutnya, dari dalil Penggugat tersebut diatas telah diketahui fakta bahwa telah dilakukan Rapat Pembahasan Permohonan TLB-BR an. PT JCO Donut & Coffee Pengaduan Keberatan dari Penggugat pada tanggal 14 Februari 2023 ("**Rapat Tanggal 14 Februari 2023**"), dan telah dihadiri oleh Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat V.
5. Bahwa pada saat Rapat 14 Februari 2023 telah diketahui bahwa konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung yang menjadi Objek Gugatan **BUKANLAH merupakan tiang-tiang yang akan digunakan sebagai konstruksi reklame milik Tergugat, hal ini secara tegas dapat dilihat dalam Risalah Rapat tanggal 14 Februari 2023**, yaitu Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V, dan Tergugat telah melakukan survei ke Bangunan Gedung, dan telah diketahui bahwa konstruksi pembangunan reklame yang akan dibangun oleh Tergugat berada pada bagian atap/ dak Bangunan Gedung sesuai dengan rencana pembangunan pada Gambar II berikut ini:

GAMBAR II



6. Lebih lanjut, dari sketsa tersebut diatas jelas bahwa konstruksi reklame milik Tergugat berada pada atap/ dak Bangunan Gedung, **sehingga konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung yang didalilkan oleh Penggugat sebagai konstruksi reklame milik Tergugat merupakan sebuah kesalahan dan kekeliruan**, dan dengan demikian **dalil Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat akibat adanya pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung yang menjadi Objek Gugatan menjadi salah.**
7. Berdasarkan uraian Tergugat di atas, dapat diketahui bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan Objek Gugatan dalam Gugatan *a quo*, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan bahwa **Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).**

VI. GUGATAN A QUO DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Gugatan A Quo Kabur Dan Tidak Jelas Karena Penggugat Mencampuradukkan 2 (Dua) Objek Dalam Satu Gugatan Sehingga Tidak Diketahui Perbuatan Melawan Hukum Yang Mana Yang Telah Dilakukan Oleh Tergugat Atas Konstruksi Reklame Yang Dimaksud Oleh Penggugat.

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat sangat menyayangkan dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang sama sekali tidak sesuai dengan fakta, hal ini dapat dilihat pada Gugatan *a quo*, yaitu:

Dalil Penggugat angka 8 halaman 4 Gugatan *a quo*:

“Bahwa oleh karenanya, pada tanggal 06 April 2020 PENGGUGAT telah menyampaikan Surat kepada TERGUGAT,

dengan No. 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20, Perihal: Keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame sekaligus Somasi, yang isi pada pokoknya menyatakan:

Pada tanggal 06 April 2020 telah ditemukan **pembangunan konstruksi berupa tiang - tiang besi (di atas bangunan)** milik TERGUGAT di Jl. Blora No. 29, yang akan ditinggikan dan menjadi konstruksi reklame, sehingga berpotensi menghalangi view konstruksi reklame milik PENGGUGAT dan mengakibatkan esensi sebagai media promosi menjadi terganggu, dan diduga belum memiliki perizinan yang lengkap, oleh karenanya PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT melakukan pembongkaran atau pemindahan konstruksi tiang - tiang tersebut dalam waktu 7 hari sejak surat diterima.”

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

Dalil Penggugat angka 20 halaman 8 Gugatan a quo:

“Bahwa faktanya sejak tanggal 06 April 2020 PENGGUGAT menemukan adanya **pembangunan konstruksi reklame berupa tiang-tiang besi** (di atas bangunan) di J. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta milik TERGUGAT yang dibangun tanpa memiliki izin sebagaimana disyaratkan dalam Pergub DKI Jakarta 100/2021 jo. Pergub DKI Jakarta 148/2017”

(cetak tebal merupakan penegasan oleh Tergugat)

Dalil Penggugat angka 21 halaman 8 s/d halaman 9 Gugatan a quo:

“Bahwa tidak adanya kepemilikan izin dari TERGUGAT ini dapat dibuktikan dengan adanya pengakuan tertulis dari TERGUGAT berdasarkan Surat dari TERGUGAT dengan No.: 002-JCO/SBLR/2020, Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan

Reklame JCO, tertanggal 01 Juli 2022, hal mana secara tegas TERGUGAT menyatakan :

proses perizinan reklame TERGUGAT yang sudah menjelang final menjadi terhambat;”

2. Berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas pembangunan konstruksi tiang-tiang pada Bangunan Gedung. Namun, pada angka 28 halaman 11 Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan:

“Bahwa keadaan konstruksi reklame yang dibangun TERGUGAT menutupi view reklame milik PENGGUGAT, diperkuat pada saat diadakannya Rapat Pembahasan Permohonan TLB-BR an. TERGUGAT, yang diadakan pada tanggal 14 Februari 2023, hal mana pada rapat tersebut TURUT TERGUGAT II secara tegas memberikan opsi agar elevasi ketinggian reklame TERGUGAT diturunkan sehingga reklame milik pihak lain tidak tertutup;”

3. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 28 halaman 11 Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan telah adanya rapat yang dilakukan pada tanggal 14 Februari 2023, dan pada rapat tersebut membahas tentang Pembahasan Permohonan TLB-BR **yang akan dibangun oleh Tergugat pada bagian atas Bangunan Gedung.**
4. Bahwa dari dalil Penggugat pada Gugatan *a quo*, maka terdapat kontradiksi dari Penggugat dalam memilih Objek Gugatan, dimana pada angka 8 halaman 4, angka 20 halaman 8, angka 21 halaman 8 s/d halaman 9 Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan bahwa tiang-tiang tersebut merupakan bangunan konstruksi reklame **yang telah dibangun** oleh Tergugat pada tahun 2020, akan tetapi dalil Penggugat pada angka 28 halaman 11 Gugatan *a quo* menyatakan terdapat pertemuan rapat tertanggal 14 Februari 2023 untuk pembahasan permohonan TLB-BR **yang akan menjadi** acuan

pembangunan konstruksi reklame oleh Tergugat pada bagian atap/dak Bangunan Gedung.

5. Lebih lanjut, dengan adanya kontradiksi pada dalil-dalil dalam Gugatan *a quo*, menyebabkan adanya ketidakpastian atas Objek Gugatan yang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap Tergugat, dalam hal ini menjadikan Objek Gugatan tidak jelas sehingga menyebabkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh sebab itu, berdasarkan uraian Tergugat tersebut di atas, sudah seharusnya Gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Gugatan A Quo Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Diuraikan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Serta Tidak Diuraikan Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan Para Tergugat I & II Dengan Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat;

6. Bahwa Gugatan *a quo* **kabur dan tidak jelas** karena dalam posita (*fundamentum petendi*) Gugatan *a quo* tidak dijelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) yang dilanggar Tergugat, fakta-fakta perbuatan melawan hukum yang mendasari gugatan diajukan dan hubungan-hubungan kausalitas antara perbuatan Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat.
7. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai “**KUHPerdata**”) adalah:

Pasal 1365 KUHPerdata

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

8. Bahwa menurut pendapat Prof. Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, suatu perbuatan melawan hukum dibagi atas 5 (lima) unsur utama yang harus terpenuhi yakni antara lain:
- a. Harus ada perbuatan;
 - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - c. Ada kerugian;
 - d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - e. Ada kesalahan.

Kelima unsur tersebut di atas wajib diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, namun **faktanya Penggugat tidak menguraikan kelima unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas, sehingga Gugatan *a quo* yang demikian tentunya tidak jelas dan tidak tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)** sebagaimana diatur pasal 8 RV;

9. Bahwa Penggugat tidak mampu memberikan dasar hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat akibat adanya konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung, andaikata pun *-quad non-* konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung menutupi *view/* pandangan reklame Penggugat, maka sudah seharusnya Penggugat menyebutkan dasar hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat.
10. Dari uraian tersebut diatas maka telah menjadi bukti bahwa **Penggugat tidak mampu membuktikan unsur kesalahan dari salah satu kelima unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas, sehingga Gugatan *a quo* yang demikian tentunya tidak jelas dan tidak tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)** sebagaimana diatur pasal 8 RV;

Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena antara Posita dengan Petitum tidak saling berkaitan

11. Bahwa Tergugat dengan ini mengutip Petitum Penggugat pada angka 6 halaman 25 Gugatan *a quo*, yaitu:

“6. Memerintahkan *TERGUGAT* untuk melakukan pembongkaran konstruksi reklame beserta pondasi milik *TERGUGAT*;

12. Bahwa Petitum Penggugat tersebut sungguh tidak masuk akal karena apabila mencermati Gugatan *a quo* telah terlihat dengan jelas bahwa Penggugat merupakan pihak yang menyewa titik reklame pada gedung yang berlokasi di Jalan Blora No. 27, Kel. Menteng, Jakarta Pusat dengan jangka waktu 2 tahun periode sewa yaitu Tahun 2020 dan Tahun 2021, hal ini sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 33 huruf b halaman 13, dan angka 38 huruf b halaman 18 Gugatan *a quo*.
13. Bahwa keberadaan Penggugat sebagai penyewa atas titik reklame pada gedung yang berlokasi di Jalan Blora No. 27, Kel. Menteng, Jakarta Pusat telah berakhir sejak Tahun 2021, sehingga Petitum Penggugat tentang pembongkaran reklame milik Tergugat -*quad non*- tidak dapat diterima karena andaikata pun -*quad non*- keberadaan atas konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung mengganggu pandangan reklame milik Penggugat maka sejak Tahun 2022 sampai dengan saat ini, Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan atas titik reklame pada gedung yang berlokasi di Jalan Blora No. 27, Kel. Menteng, Jakarta Pusat.
14. Bahwa selain daripada itu, menjadi sebuah pertanyaan bagi Tergugat bahwa apabila adanya konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung mengganggu titik reklame pada gedung yang berlokasi di Jalan Blora No. 27, Kel. Menteng, Jakarta Pusat milik Penggugat, mengapa setelah hampir 4 (empat) tahun kemudian Penggugat baru mengajukan Gugatan *a quo*?
15. Bahwa seharusnya ketika Penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan atas adanya konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung, maka secara seketika Penggugat

mengajukan Gugatan *a quo* kepada Tergugat, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat. Dengan demikian maka Tergugat beranggapan bahwa Penggugat bukanlah Penggugat yang beritikad baik dalam mengajukan Gugatan *a quo*, dan tujuan daripada Penggugat hanyalah untuk mengganggu usaha dan mencemarkan nama baik Tergugat.

16. Berdasarkan seluruh uraian tersebut yang tertuang dari **angka 1 sampai dengan angka 16 Bab VIII** ini, menunjukkan Penggugat tidak mampu untuk menyampaikan uraian yang jelas mengenai dasar fakta (*fetelijke grond*) pada positanya sebagai landasan penting dalam merumuskan gugatan sebagaimana dalam doktrin ilmu hukum, setiap gugatan yang diajukan ke pengadilan harus disertai dengan adanya uraian yang menjelaskan mengenai dasar fakta dan dasar hukum. Tidak adanya kejelasan dan ketegasan tentang hal tersebut menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Hal tersebut sesuai pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua”, hlm. 515, yang menjelaskan:

“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).”

17. Bahwa dalam praktek peradilan perdata, suatu gugatan yang tidak menguraikan dasar fakta dan dasar hukum secara jelas serta tidak menggambarkan terjadinya suatu tindakan perbuatan melawan hukum, menyebabkan gugatan tersebut cacat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini di antaranya merujuk pada pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2093 K/Pdt/2015 tanggal 14 Desember 2015 yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 2093 K/Pdt/2015 tanggal 14 Desember 2015

“Bahwa dalam perkara ini tidak tergambar apakah pihak Penggugat telah melaksanakan eksekusi atas harta Tergugat yang dahulu diletakkan sita oleh Polisi atau Kejaksaan, sehingga yang digugat adalah merupakan sisa tagihan karena kewajiban Tergugat tidak terpenuhi seluruhnya, tidaklah jelas dalam gugatan Penggugat, maka dengan demikian gugatan Penggugat cacat formil, sehingga pertimbangan dan Putusan Judex Facti (Pengadilan Negeri/ Pengadilan Tinggi) telah sesuai hukum;”

18. Dengan demikian telah terbukti bahwa dalam Gugatan *a quo*:

- telah mencampuradukkan 2 (dua) objek dalam satu gugatan sehingga tidak diketahui perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat atas konstruksi reklame yang dimaksud oleh penggugat;
- tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat; dan
- antara Posita dengan Petitum tidak saling berkaitan.

19. Dari uraian Tergugat tersebut diatas telah terbukti dengan jelas bahwa Gugatan *a quo* cacat formil karena gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) maka sudah patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* **tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)**.

Gugatan A Quo Kabur Dan Tidak Jelas Karena Tidak Ada Kerugian Materiil dan Imateriil Dalam Perkara A Quo

20. Majelis Hakim memeriksa perkara, tidak ada kerugian materiil dalam perkara *a quo*.

Bahwa merujuk pada penjelasan Tergugat diatas yaitu tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 1365 KUHPerdata maka dengan tidak terpenuhinya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum menyebabkan tuntutan kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak dapat ditujukan kepada Tergugat. Terlebih lagi sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan bahwasannya konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung berada jauh dibawah posisi dari titik reklame yang dahulu milik Penggugat.

21. Selain dari kerugian materiil, tuntutan ganti kerugian immateriil oleh Penggugat tidak dapat diajukan karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor No. 650/PK/Pdt/1994, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”.

Padahal faktanya perkara *a quo* bukanlah perkara tentang kematian, luka berat dan penghinaan.

22. Oleh karena itu, Gugatan *a quo* yang menyatukan antara kerugian materiil dan immateriil secara hukum sudah seharusnya tidak dibenarkan karena membuat suatu gugatan menjadi **tidak jelas** dan **kabur**.
23. Sehubungan dengan hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 582.K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975 dinyatakan sebagai berikut:

*“Karena **petitum gugatan adalah tidak jelas**, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima**.”*

24. Dengan demikian, sudah seharusnya berdasarkan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

C. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan Dalam Eksepsi tersebut di atas, *-mutatis mutandis-* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari uraian Dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa, dengan ini Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.

I. TINDAKAN TERGUGAT TIDAK DAPAT DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat yang disampaikan pada angka 38 dan 39 halaman 15 s/d 21 Gugatan *a quo* tentang uraian perbuatan melanggar hukum yang didalilkan oleh Penggugat .
2. Bahwa terkait perbuatan melanggar hukum yang didalilkan oleh Penggugat, perlu diketahui berikut pendapat para ahli terkait pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum tindakan perbuatan melawan hukum, yakni :
 - Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb. dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga – Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan (Penerbit PT Citra Aditya Bakti, cetakan ke-1, tahun 2015, halaman 146 - 147) mengemukakan:

“Unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini adalah sebagai berikut:

- 1. Harus ada perbuatan, baik yang bersifat positif maupun negative.*
- 2. Perbuatan itu harus melawan hukum,*
- 3. Ada kerugian,*
- 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian,*
- 5. Ada kesalahan (schuld).”*

- Prof. Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, suatu perbuatan melawan hukum dibagi atas 5 (lima) unsur utama yang harus terpenuhi yakni antara lain:
 - a. Harus ada perbuatan;
 - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - c. Ada kerugian;
 - d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - e. Ada kesalahan.
- 3. Bahwa, Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb., dan Prof. Rosa Agustina secara jelas telah menjelaskan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang terdiri dari 5 (lima) unsur. **Suatu pihak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum jika kelima unsur perbuatan melawan hukum terbukti terpenuhi**, sebagaimana pendapat dari M.A. Moegni Djojodirdjo S.H. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (Penerbit PT Pradnya Paramita, cetakan ke-2, tahun 1082, halaman 34), yang menyebutkan:

*“Dalam aksi karena onrechtmatige daad maka si **penuntut harus membuktikan semua unsur-unsur**, yakni antara lain bahwa ia harus membuktikan adanya kesalahan si pelaku.”*

- 4. Bahwa faktanya dalam Gugatan *a quo*, uraian tentang unsur **perbuatan melawan hukum** sangat tidak tepat sehingga perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat tidak terbukti, sebagaimana Tergugat uraikan sebagai berikut:

Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Harus Dipenuhi Dalam Gugatan	Isi Gugatan <i>a quo</i>
Adanya perbuatan	Sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan, bahwa konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan satu kesatuan dengan Bangunan Gedung. Hal ini kemudian menimbulkan pertanyaan bagi Tergugat, apakah pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan perbuatan melawan hukum? Tentu jawabannya pasti tidak. Dengan demikian unsur tentang perbuatan dalam perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat menjadi tidak terbukti.
Perbuatan itu harus melawan hukum	Penggugat mencoba untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung karena belum adanya ijin atas Tata Letak Bangunan-Bangunan Reklame (“TLB-BR”), dan Ijin Mendirikan Bangunan-Bangunan Reklame (“IMB-BR”), sedangkan Penggugat bukan lah pihak yang berwenang untuk menentukan apakah pembangunan konstruksi tiang-tiang yang

Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Harus Dipenuhi Dalam Gugatan	Isi Gugatan <i>a quo</i>
	berada di bagian samping atas Bangunan Gedung tanpa adanya TLB-BR dan IMB-BR -<i>quad non</i>- merupakan melawan hukum? Penting untuk diketahui oleh Penggugat bahwa andaikata pun -<i>quad non</i>- pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan konstruksi reklame Tergugat dan telah dibangun tanpa adanya TLB-BR dan IMB-BR maka konstruksi tiang-tiang tersebut akan dilakukan pembongkaran oleh Tim Penertiban Terpadu sesuai dengan Pasal 65 ayat 2 huruf b jo. Pasal 67 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 148 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame ("Pergub No. 148/2017").
Ada Kerugian	Bahwa dengan tidak terpenuhinya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hukum maka tuntutan kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak patut ditujukan kepada Tergugat.
Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian	Apabila memperhatikan dalil Tergugat tersebut diatas, yaitu tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka unsur hubungan sebab

Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Harus Dipenuhi Dalam Gugatan	Isi Gugatan <i>a quo</i>
	akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian menjadi tidak terbukti. Penting kiranya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk memperhatikan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung pada GAMBAR I, bahwa posisi atas konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung terletak berada jauh dibawah reklame yang diklaim sebagai milik Penggugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa <i>view/</i> pandangan reklame yang dahulu milik Penggugat menjadi terganggu merupakan uraian kata-kata bohong.
Adanya kesalahan	Dari uraian Tergugat telah terbukti bahwa tidak ada kesalahan yang dibuat oleh Tergugat atas konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung.

5. Selain daripada itu, **pada Tahun 2020 dan Tahun 2021 ketika Penggugat masih sebagai penyewa titik reklame pada gedung Jalan Blora No. 27, Kel. Menteng, Jakarta Pusat, konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung TIDAK MENGALAMI PERUBAHAN, dan tetap berada jauh dibawah reklame Penggugat.** Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa *view/* pandangan reklame

Penggugat terganggu akibat konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan dalil yang salah dan tidak tepat.

6. Sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan pada bagian Pendahuluan diatas Bahwa andaikata pun *-quad non-* konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan konstruksi reklame milik Tergugat, maka sesuai dengan Pergub 100/2021, dimana lokasi tersebut berada di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat maka wilayah tersebut termasuk Kawasan Hunian Pemugaran Menteng yang termasuk **Kawasan Tanpa Penyelenggaraan Reklame**.
7. Bahwa Pasal 1 angka 29 Pergub 100/2021 telah memberi pengertian tentang Kawasan Tanpa Penyelenggaraan Reklame, yaitu kawasan yang tidak diperkenankan untuk penyelenggaraan reklame, **hanya semata-mata nama pengenal usaha atau nama profesi, nama gedung atau identitas perusahaan termasuk logo yang beraktivitas di dalamnya** dan reklame komersial yang perletakkannya pada halte/shelter.
8. Bahwa andaikata pun *-quad non-* pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan konstruksi reklame milik Tergugat maka hal tersebut **BUKANLAH** merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat **karena yang akan dipasang adalah reklame Tergugat sebagai nama pengenal usaha sesuai dengan Pergub No. 100/2021, dimana nama dan logo tersebut merupakan merek PT. JCO Donut & Coffee (*in casu* Tergugat) yang menunjukkan pengenal usaha, dan identitas Tergugat yang beraktivitas di bangunan yang terletak di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat.**
9. Bahwa perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah nyata terbantahkan, karena logo yang akan Tergugat pasang merupakan pengenal usaha sebagaimana diatur dalam Pergub No. 100/2021, sedangkan titik reklame yang

dahulu digunakan oleh Penggugat merupakan reklame yang mana memuat iklan yang disampaikan dan tidak melakukan kegiatan usaha di bangunan reklame tersebut berada yaitu berada disamping bangunan milik kami yang berlokasi di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat.

Dengan demikian, patut diduga bahwa titik reklame yang dahulu disewa oleh Penggugat merupakan titik reklame yang telah melanggar peraturan yang berlaku, dimana reklame Penggugat tersebut memuat iklan komersil **yang tidak bertujuan sebagai penunjuk pengenalan usaha, nama bangunan atau identitas perusahaan termasuk logo yang beraktfitas di bangunan tersebut.**

10. Bahwa faktanya dalam Gugatan *a quo*, Penggugat tidak dapat menguraikan dengan secara lengkap dan benar terkait unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, andaikata pun benar - *quad non* - Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum akibat konstruksi tiang pada gedung seperti yang didalilkan oleh Penggugat, maka hal tersebut harus diajukan oleh dan ke instansi pemerintah terkait bukan oleh Penggugat.
11. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka andaikata pun -*quad non*- pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung merupakan konstruksi reklame milik Tergugat maka hal tersebut **BUKANLAH** merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan Penggugat juga telah gagal dalam menguraikan dan membuktikan tentang adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, oleh karena itu sudah seharusnya gugatan *a quo* ditolak untuk seluruhnya.

II. PENGGUGAT SALAH MENAFSIRKAN TERKAIT KONTRUKSI TIANG BESI YANG MELEKAT PADA GEDUNG DALAM PERKARA A QUO

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, perlu Tergugat sampaikan bahwa Penggugat telah salah menafsirkan suatu konstruksi tiang besi yang

melekat pada gedung dalam perkara *a quo* sebagai konstruksi reklame.

- 2. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat yang disampaikan dalam Gugatan *a quo*, yaitu:

Dalil angka 8 halaman 4 Gugatan *a quo*:

“Bahwa oleh karenanya, pada tanggal 06 April 2020 PENGGUGAT telah menyampaikan Surat kepada TERGUGAT, dengan No. 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20, Perihal: Keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame sekaligus Somasi, yang isi pada pokoknya menyatakan:

“pada tanggal 06 April 2020 telah ditemukan pembangunan konstruksi berupa tiang - tiang besi (di atas bangunan) milik TERGUGAT di Jl. Blora No. 29, yang akan ditinggikan dan menjadi konstruksi reklame, sehingga berpotensi menghalangi view konstruksi reklame milik PENGGUGAT dan mengakibatkan esensi sebagai media promosi menjadi terganggu, dan diduga belum memiliki perizinan yang lengkap, oleh karenanya PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT melakukan pembongkaran atau pemindahan konstruksi tiang - tiang tersebut dalam waktu 7 hari sejak surat diterima”,”

- 3. Bahwa konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud oleh Penggugat adalah sebagai berikut:



4. Bahwa dari korespondensi yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, dimana pada lampiran surat dari Tergugat terdapat **sketsa** untuk **Pembangunan reklame** yang akan **dilaksanakan**, yakni sebagai berikut :



5. Dari kedua gambar tersebut diatas, sangat jelas bahwa Penggugat telah salah menafsirkan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung, yang dianggap oleh Penggugat sebagai konstruksi reklame Tergugat, faktanya konstruksi reklame yang akan dibangun oleh Tergugat adalah konstruksi yang berada diatas Gedung sesuai dengan sketsa diatas.
6. Selain itu, Penggugat pada angka 13 halaman 5 sampai dengan 6 Gugatan *a quo* menyatakan bahwa:

“Bahwa pada tanggal 13 Februari 2023, TURUT TERGUGAT II telah menyampaikan undangan rapat kepada TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III, untuk diadakannya rapat pada tanggal 14 februari 2023, dengan agenda: Rapat Pembahasan Permohonan TLB-BR an. PT JCO DONUT & COFFEE Pengaduan keberatan dari PENGGUGAT, yang kemudian isi pada pokoknya rapat pada tanggal 14 Februari 2023 tersebut, TURUT TERGUGAT II, menyatakan :

A. Hari Rabu tanggal 8 Februari 2023 sudah dilaksanakan survey lokasi bersama antara TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT V, dan TERGUGAT;

B. TURUT TERGUGAT II **memberikan 2 (dua) opsi elevasi ketinggian reklame TERGUGAT diturunkan sehingga TERGUGAT tetap terlihat dan reklame lain tidak tertutup;**"

7. Bahwa posita angka 13 pada Gugatan *a quo* telah membuktikan bahwa konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung **BUKAN** merupakan konstruksi reklame Tergugat. Hal ini dibuktikan dengan Turut Tergugat II memberikan opsi untuk elevasi ketinggian reklame milik Tergugat yang akan dibangun dan bukan membongkar tiang besi yang sudah melekat pada gedung yaitu konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung sesuai dengan GAMBAR I.
8. Berdasarkan uraian Tergugat di atas, telah terbukti bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan dan menentukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena faktanya Penggugat telah salah dalam menafsirkan antara konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung (**Lihat GAMBAR I**) dengan konstruksi tiang yang berada pada atap/ dak Bangunan Gedung (**Lihat GAMBAR II**), oleh karena itu Gugatan *a quo* tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat menjadi tidak tepat, dan oleh karena itu sudah seharusnya gugatan *a quo* ditolak untuk seluruhnya.

III. TERGUGAT ADALAH PIHAK YANG DIRUGIKAN KARENA KESALAHAN PENAFSIRAN KONSTRUKSI TIANG-TIANG YANG BERADA DI BAGIAN SAMPING ATAS BANGUNAN GEDUNG YANG DILAKUKAN PENGGUGAT MENAKIBATKAN PENGURUSAN IZIN REKLAME TERGUGAT MENJADI TERHAMBAT

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas, bahwa Tergugat merupakan pihak yang telah dirugikan akibat dari kekeliruan Penggugat dalam menafsirkan dan/atau menduga

objek gugatan berupa konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung yang dianggap oleh Penggugat merupakan konstruksi reklame milik Tergugat sebagaimana termuat dalam GAMBAR I, sehingga mengakibatkan pengurusan izin reklame milik Tergugat menjadi terhambat.

2. Bahwa kemudian atas dugaan Penggugat tersebut, penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat yang kemudian ditembuskan kepada instansi-instansi terkait yaitu Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V.
3. Selanjutnya atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, perwakilan dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V, pada tanggal 8 Februari 2023 melakukan survei ke lokasi usaha Tergugat yang terletak di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta.
4. Bahwa berdasarkan hasil survei dari pihak Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V, maka telah menjadi bukti bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung, oleh karena itu sampai dengan saat ini konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung masih tetap melekat pada Bangunan Gedung.
5. Selanjutnya tindak lanjut keberatan dari Penggugat, dan hasil survei yang telah dilakukan pihak Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V, maka pada tanggal 14 Februari 2023 dilakukan pertemuan yang difasilitasi oleh Turut Tergugat II.
6. Bahwa dari hasil notulensi rapat tersebut tidak ada pembahasan mengenai konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung, hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah salah menafsirkan konstruksi tiang pada atas bangunan merupakan konstruksi reklame milik Tergugat.

7. **Majelis Hakim Yang Terhormat**, dengan diterbitkannya izin reklame milik Tergugat maka telah menjadi fakta bahwa dalil-dalil Penggugat menjadi terbantahkan, karena tidak ada pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, dan terbitnya izin reklame milik Tergugat tersebut, menunjukkan bahwa tidak ada konstruksi reklame yang menutupi atau menghalangi pandangan/view reklame milik Penggugat.
8. Berdasarkan uraian Tergugat di atas, akibat dari salah penafsiran Penggugat terhadap konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas Bangunan Gedung mengakibatkan kerugian bagi Tergugat berupa izin reklame milik Tergugat menjadi terhambat, sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

IV. TENTANG SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)

1. Bahwa berdasarkan angka 42 halaman 23-24 Gugatan *a quo*, Penggugat menuntut untuk diberikannya sita jaminan, sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

“Bahwa untuk menghindari adanya itikad butuk dari Tergugat yang menolak untuk melaksanakan isi putusan a quo dan/atau mengalihkan harta kekayaan di kemudian hari kepada Pihak Ketiga guna menghindari putusan a quo, maka adalah cukup beralasan bagi Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT yaitu berupa konstruksi beserta papan reklame milik TERGUGAT yang terletak di atas bangunan Jl. Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta;”

2. Berdasarkan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Penggugat, oleh karena Tergugat bukan pihak yang melakukan pembangunan konstruksi tiang-tiang yang berada di bagian samping atas bangunan gedung, dan **permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tidak layak untuk dikabulkan** karena

permohonan Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan pasal 277 HIR, yaitu:

- (1) Adanya persangkaan yang beralasan;
- (2) Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya;
- (3) Dengan Maksud, menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan Penggugat;
- (4) Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.

Atas dasar itu, **Penggugat wajib membuktikan terlebih dahulu alasan-alasan di atas.**

- 3. **Melengkapi** argumentasi Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar berkenan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 05 tahun 1975 Tentang Sita Jaminan (*Conservatior Beslag*) ("**SEMA No. 5/1975**"), dimana angka 1 (a) SEMA No. 5/1975 menyatakan:

"agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan Lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-sekali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan Undang-undang (Pasal 277 H.I.R / 261 R.Bg)."

- 4. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka **sangat beralasan menurut hukum bagi Tergugat agar Majelis Hakim pemeriksa perkara Gugatan a quo untuk menolak permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Penggugat.**

V. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENUNTUT UANG PAKSA/DWANGSOM

- 1. Bahwa pada angka 43 halaman 24 Gugatan a quo, Penggugat menuntut untuk diberikannya uang paksa/*dwangsom*, sebagaimana dinyatakan sebagai berikut:

“Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan a quo dipatuhi oleh TERGUGAT, maka adalah patut TERGUGAT dihukum untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini, semenjak putusan ini dibacakan;”

2. Bahwa Tergugat bukanlah pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawaban seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo sehingga Penggugat tidak berhak untuk menuntut Uang Paksa kepada Tergugat.
3. Bahwa selain itu, terkait dengan penerapan uang paksa (dwangsom), Pasal 606a *reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (selanjutnya disebut “Rv”) mengatur sebagai berikut:

*“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk **sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang** maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”*

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 606 Rv tersebut, penerapan uang paksa (dwangsom) baru dapat dilakukan apabila keputusan Majelis Hakim memeriksa perkara a quo **tidak mengandung hukuman agar Tergugat membayar sejumlah uang**.
5. Bahwa merujuk pada **Gugatan** tampak jelas bahwa Penggugat pada pokoknya memohonkan agar Majelis Hakim perkara a quo menjatuhkan putusan dengan amar putusan menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat.
6. Dengan demikian tampak jelas bahwa Gugatan Penggugat merupakan gugatan dengan petitum Gugatan yang mengandung **hukuman agar Tergugat membayar sejumlah uang**. Oleh karenanya, tuntutan Penggugat agar diberikannya uang paksa/dwangsom **haruslah ditolak**.

VI. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOEBAAR BIJ VOORRAAD*) TIDAK BERDASAR

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 45 halaman 24 telah mengajukan tuntutan sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari bukti - bukti yang sempurna sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 118 HIR, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat diputus dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad), walaupun ada upaya verzet, banding, dan kasasi dari Tergugat;”
2. Bahwa **Tergugat dengan tegas menolak** tuntutan Penggugat tersebut karena merupakan **tuntutan yang tidak berdasar**.
3. Bahwa selain itu, mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1043K/1971 memberikan kaedah hukum bahwa pelaksanaan putusan hakim, **harus menunggu sampai seluruh putusan mempunyai kekuatan hukum tetap**, meskipun salah satu pihak (tergugat) tidak banding atau kasasi, tetapi penggugat banding dan kasasi berarti putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*), oleh karena itu **belum dapat dieksekusi**.
4. Bahwa selain itu, permohonan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menentukan secara spesifik tentang putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), yaitu:
 - a. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim pengadilan Negeri dan Ketua /Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan tuntutan provisi sebagaimana diuraikan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan/atau pasal 191 ayat (1) Rbg serta 332 Rv; dan
 - b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04/2001 tertanggal 21 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim pengadilan Negeri dan Ketua /Hakim Pengadilan

Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali melaksanakan putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan.

5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti merupakan **tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada**. Oleh karenanya, sudah seharusnya **berdasarkan hukum permohonan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Penggugat dinyatakan ditolak**.

C. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan menurut hukum bagi Tergugat agar Majelis Hakim pemeriksa perkara Gugatan *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veerklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

atau

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV, telah memberikan eksepsi dan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Perkara A Quo Karena Gugatan A Quo Tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatig Overheidsdaad*)

1. Bahwa pada petitum nomor 2 gugatan *a quo*, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk:

- “2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang melaksanakan pembangunan konstruksi reklame tanpa memiliki izin TLB-BR dan IMB-BR adalah bertentangan dan melanggar Pasal 4 ayat (2) Pergub DKI Jakarta 148/2017.”*
2. Bahwa Pasal 4 ayat (2) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 148 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame mengatur:
- “(2) setiap penyelenggaraan reklame baru dapat diselenggarakan atau dipasang setelah memiliki perizinan dan membayar kewajiban pajak daerah, retribusi daerah dan penerimaan lain-lain yang sah sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini.”*
3. Bahwa izin yang dimaksud oleh Penggugat dalam petitum nomor 2 gugatan *a quo* berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 100 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 148 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame adalah sebagai berikut:
- Pasal 1 ayat (45):
“Izin Mendirikan Bangunan Bangunan Reklame yang selanjutnya disingkat IMB-BR adalah perizinan berisi arahan teknis pembangunan konstruksi Reklame.”
 - Pasal 1 ayat (46):
“Gambar Tata Letak Bangunan Bangunan Reklame yang selanjutnya disingkat TLB-BR adalah gambar rencana perletakan reklame bagi pemasangan reklame yang memerlukan konstruksi.”
 - Pasal 1 ayat (47):
“Izin Penyelenggaraan Reklame yang selanjutnya disingkat IPR adalah perizinan untuk penyelenggaraan reklame yang berisi antara lain teks reklame atau gambar reklame atau logo reklame, jenis reklame, lokasi titik reklame, jangka waktu dan ukuran media atau bidang reklame.”
4. Bahwa berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 148 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame mengatur:
- “(1) Setiap penyelenggaraan reklame di dalam dan di luar sarana dan prasarana kota **harus mendapat IPR dari Pejabat yang ditunjuk Gubernur dalam hal ini Kepala Dinas PMPTSP.**”*

5. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, Angka 3 huruf a Pemerintah, objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi:

“1) Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual.

2) Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan.

3) Diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau asas- asas umum pemerintahan yang baik (keputusan tata usaha negara dan/atau Tindakan yang bersumber dari kewenangan terikat atau kewenangan bebas).

4) Bersifat:

- Konkret-Individual (contoh: keputusan izin mendirikan bangunan, dsb).*
- Abstrak-Individual (contoh: keputusan tentang syarat-syarat pemberian perizinan, dsb).*
- Konkret-Umum (contoh: keputusan tentang penetapan upah minimum regional, dsb).*

5) Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang bersifat Final dalam arti luas yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah menimbulkan akibat hukum meskipun masih memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain (contoh: perizinan tentang fasilitas penanaman modal oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Izin Lingkungan, dsb).

6) Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum (contoh: LHP Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan (BPKP), dsb).”

6. Bahwa izin TLB-BR, IMB-BR dan IPR memenuhi unsur kumulatif sebagai Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum yang bersifat konkret, individual, dan final.

7. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur:

“(1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara

dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

8. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) mengatur:

“(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”

9. Bahwa sebagaimana penjelasan tersebut di atas, maka yang berwenang memeriksa dan memutus gugatan *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan demikian mohon Yang Mulia Majelis Hakim pada perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*inkracht van gewijsde*).

Bahwa berdasarkan atas fakta-fakta yang telah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV uraikan diatas, maka dengan ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* agar menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan berkenan untuk memutus:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V tidak mengajukan jawaban melalui sistim informasi pengadilan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V untuk mengajukan jawaban secara ecourt melalui sistim informasi pengadilan pada tanggal 05 Maret 2025;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 26 Maret

2025 melalui sistim informasi pengadilan, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Dupliknya tanggal 16 April 2025 melalui sistim informasi pengadilan;

Menimbang, bahwa pada persidangan acara Duplik, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V mengajukan duplik melalui sistim informasi Pengadilan tanggal 16 April 2025, sebagaimana selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat dari PT MEDIA KAYA SINERGI kepada PT JCO DONUT & COFFEE, dengan Surat No.: 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20, Perihal: Keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame sekaligus Somasi, tertanggal 06 April 2020 dan Lampiran, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat dari PT JCO DONUT & COFFEE kepada PT MEDIA KAYA SINERGI, dengan Surat No.: 002-JCO/SBLR/2020, Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO, tertanggal 01 Juli 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat dari PT JCO DONUT & COFFEE kepada PT MEDIA KAYA SINERGI, dengan Surat No.: 001-JCO/SBLR/2022, Perihal: Undangan Pertemuan, tertanggal 12 Juli 2022, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan Surat No.: 2174/AT-1301, Perihal: Surat Jawaban, tertanggal 30 November 2022 dan Lampiran, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Notulen Rapat tanggal 14 Februari 2023, Perihal Titik Reklame atas nama PT JCO DONUT & COFFEE dan Pengaduan PT MEDIA KAYA SINERGI dan Lampiran, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Profil Perseroan PT. JCO DONUT & COFFEE dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU), diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Tata Letak Bangun Bangunan Reklame PT. Media Kaya Sinergi berlokasi di Jl. Blora No. 27, tertanggal 31 Desember 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Keputusan Kepala Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 229/C.37b.1/31.71.06.1001.03.025.K.1.a.b.g/2/-1.785.51/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jl. Blora No. 27 Kel. Menteng Jakarta Pusat, tertanggal 31 Desember 2019, diberi tanda bukti P-8;

9. Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 120/C.30a.0/31.71.06.1001.03.025.K.1.a.b.g/2/-1.728/2019 tentang Izin Penyelenggaraan Reklame, tertanggal 31 Desember 2019, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Somasi dari PT. Media Kaya Sinergi kepada PT. JCO Donut & Coffee, Nomor : 0031/SP/LGL-012/XI/2022, Perihal : Tanggapan, Permintaan Klarifikasi, Sekaligus Somasi (Peringatan) untuk Menurunkan Konstruksi Reklame yang Terpasang di Jalan Blora Nomor 29, Menteng, Jakarta Pusat, tertanggal 09 November 2022, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Tanggapan dari PT. JCO Donut & Coffee kepada PT. Media Kaya Sinergi (melalui kuasa hukum T.G.P Law Office) Nomor : 218/JCO-LGL/XI/2022, perihal : Tanggapan atas Surat No. 0031/SP/ LGL-012/XI/2022, tertanggal 10 November 2022, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Somasi Terakhir dari PT. Media Kaya Sinergi kepada PT. JCO Donut & Coffee, Nomor : 0014/SP/LGL-005/MAKS/III/2023, Perihal : Somasi (Peringatan) Terakhir untuk Menurunkan Konstruksi Reklame yang Terpasang di Jalan Blora Nomor 29, Menteng, Jakarta Pusat, tertanggal 24 Maret 2023, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat dari Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan Surat No. : 149/TM.12.49, Perihal: Undangan Rapat, tertanggal 13 Februari 2022, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Notulen Rapat, Perihal : Titik Reklame atas nama PT JCO DONUT & COFFEE dan Pengaduan PT Media Kaya Sinergi, tertanggal 14 Februari 2023 dan Lampiran, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta, dengan Surat No. : e-0008/AT.13.00, Perihal : Jawaban Surat Legal Departement PT. Media Kaya Sinergi, tertanggal 4 Januari 2023, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat dari PT. MEDIA KAYA SINERGI kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM PTSP) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan Surat No. : 0018/SP/LGL-006/MAKS/IV/23, Perihal : Permohonan Klarifikasi Terkait Rangka Reklame Yang Diduga Liar Yang Masih Berdiri Di Atas Gedung Jco Donuts & Coffee, JALAN BLORA NOMOR 29, MENTENG, JAKARTA PUSAT, tertanggal 11 April 2023 dan lampiran , diberi tanda bukti P-16;

17. Fotokopi Surat dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta kepada PT. Media Kaya Sinergi, dengan Surat No. : e-0346/TM.12.13, Perihal : Tanggapan Surat Terkait Status IPR milik JCO & Coffe di Jalan Blora, Menteng, Jakarta Pusat, tertanggal 4 Mei 2023 dan Lampiran , diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat dari PT. Media Kaya Sinergi kepada Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan Surat No. : 0023/SP/LGL-007/MAKS/V/23, Perihal : Tindak Lanjut Klarifikasi Status Tiang Reklame, tertanggal 17 Mei 2023 dan Lampiran : L-1 & L-2, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat dari PT. Media Kaya Sinergi kepada Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan Surat No. : 0027/SP/LGL-009/MAKS/VI/23, Perihal : PERMOHONAN PENERTIBAN REKLAME SEBAGAI WUJUD PENEGAKAN HUKUM, tertanggal 12 Juni 2023 dan lampiran : L-1, L-2, & L-3, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Keputusan Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 38/C.30b/31.71.06.1001.5.K-1.b,d,1/2/TM.12.49/e/2023 tentang Izin Penyelenggaraan Reklame PT. JCO DONUT & COFFEE, tertanggal 10 Juli 2023, diberi tanda bukti P-20;
21. Foto copy Biaya Pengurusan Izin Penyelenggaraan Reklame, diberi tanda P-21;
22. Foto copy Biaya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Gedung, diberi tanda P-22;
23. Foto copy Harga Sewa Lokasi Pemasangan Reklame
 - a. Jangka waktu 5 Tahun Rp. 4.470.505.000
 - b. Jangka wktu 2 tahun
$$= (\text{Rp. 4.470.505.000,-} : 5) \times 2$$
$$= \text{Rp. 1.788.202.000,-} , \text{ diberi tanda P-23;}$$
24. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Mei 2020, diberi tanda P-24;
25. Foto copu Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Juni 2020, diberi tanda P-25;
26. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Juli 2020. diberi tanda P-26;

27. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Agustus 2020, diberi tanda P-27;
28. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik September 2020, diberi tanda P-28;
29. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Oktober 2020, diberi tanda P-29,
30. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik November 2020, diberi tanda P-30
31. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Desember 2020, diberi tanda P-31
32. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Januari 2021, diberi tanda P-32;
33. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Februari 2021, diberi tanda P-33;
34. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Maret 2021, diberi tanda P-34;
35. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik April 2021, diberi tanda P-35;
36. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Mei 2021, diberi tanda P-36;
37. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Juni 2021, diberi tanda P-37;
38. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Juli 2021, diberi tanda P-38;
39. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Agustus 2021, diberi tanda P-39;
40. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik September 2021, diberi tanda P-40;
41. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Oktober 2021, diberi tanda P-41;
42. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik November 2021, diberi tanda P-42;
43. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Desember 2021, diberi tanda P-43;
44. Foto copy Bukti Pembayaran Tagihan Biaya Listrik Januari 2022, diberi tanda P-44
45. Foto copy RATECARD PT. MEDIA KAYA SINERGI, diberi tanda P-45;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan setelah diperiksa bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13, berupa fotokopi dari fotokopi. Bukti yang diberi tanda P-16, P-18, dan P-19 merupakan fotokopi dari Print Out bukti P-21, sampai dengan P-44 berupa fotokopi dari fotokopi, dan bukti yang diberi tanda P-45 merupakan copy dari Print Out,;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukei surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Okky Affizar, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa adanya Pertemuan yang difasilitasi oleh DPM PTSP Jakarta Pusat pada tanggal 14 Februari 2023 yang dihadiri juga oleh Okky;
 - Bahwa Pada pertemuan tersebut membahas terkait izin TLB-BR yang diajukan oleh PT Jco yang belum terbit;
 - Bahwa Selanjutnya pada pertemuan tersebut PT Jco juga diminta untuk menurunkan elefasi ketinggian Reklame milik PT Jco;
 - Bahwa Saksi juga menjelaskan sebelum mendirikan konstruksi Reklame seharusnya mengurus perizinan khususnya IMB-BR, sedangkan PT Jco sudah membangun konstruksi Reklame tanpa adanya izin terlebih dahulu;
 - Bahwa Saksi menjelaskan Reklame milik PT Jco telah dibangun pada tahun 2020, namun izin IMB-BRnya baru terbit pada tahun 2023;
2. Saksi Suhartanto Saputro, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi menerangkan telah adanya konstruksi Reklame dibangun pada akhir tahun 2020 serta bangunan tersebut telah selesai sampai dengan merek Jco terpasang pada Reklame tersebut;
 - Bahwa Saksi menerangkan Reklame milik Jco sampai saat ini masih menghalangi reklame milik Penggugat;
 - Bahwa Selanjutnya berdasarkan permintaan DPM PTSP sesuai dengan hasil rapat pada tanggal 14 Februari 2023 untuk PT Jco menurunkan elefasi ketinggian Reklame milik Jco, namun sejak tanggal 14 Februari 2023 tersebut ketinggian dari Reklame milik Jco tidak berubah sama sekali;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil eksepsi dan jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Doktrin Hukum M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2016, halaman 421, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007, khususnya bagian II Teknis Peradilan, Huruf D Wewenang Relatif, angka 1 butir e halaman 50, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Doktrin Hukum R. Soeroso, S.H., dalam buku Acara Perdata, Lengkap & Praktis, HIR, RBg dan Yurisprudensi, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2016, Halaman 18 tentang Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 November 1975, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Doktrin Hukum Prof. R. Soepomo, S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Jakarta: Pradnya Paramita, Tahun 1993, khususnya halaman 23 (dikutip dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Tahun 2016, khususnya halaman 199) diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Surat Kepala Suku Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: e-0016/PA.01 tertanggal 22 November 2022 Hal: Penjelasan Terkait Permohonan Rekomendasi Teknis Reklame di Jalan Blora No. 29 Kel. Menteng Kec. Menteng Kota Adm. Jakarta Pusat, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Notulen Rapat pada tanggal 14 Februari 2023 di Ruang Rapat Sekko Gd. Blok A Lt. 2 Perihal: Titik Reklame an. PT. JCO Donut & Coffee dan Pengaduan PT. Media Kaya Sinergi, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Surat Penggugat Nomor: 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20 tertanggal 06 April 2020 Perihal: Keberatan atas Pembangunan Konstruksi Reklame Sekaligus Somasi ("Surat No. 0033"), diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Surat Tergugat Nomor: 002-JCO/SBLR/2020 tertanggal 12 Juni 2020 Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO, diberi tanda bukti T-8a;

9. Fotokopi Surat Tergugat Nomor: 002-JCO/SBLR/2020 tertanggal 01 Juli 2022 Perihal : Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO ("Surat No.002"), diberi tanda bukti T-8b;
10. Fotokopi Surat Penggugat Nomor: 0009/SP/LGL-001/MAKS/VII/2022 tertanggal 08 Juli 2022 Perihal: TINDAK LANJUT SURAT NOMOR 0033/SP/LGL-002/MAKS/IV/20 MENGENAI "KEBERATAN ATAS PEMBANGUNAN KONSTRUKSI REKLAME" SEKALIGUS SOMASI KEDUA ("Surat No. 0009"), diberi tanda bukti T-9;
11. Fotokopi Surat Tergugat No.: 208/JCO-LGL/VIII/2022 tertanggal 08 Agustus 2022 Perihal: Klarifikasi Izin Penyelenggaraan Reklame JCO, diberi tanda bukti T-10;
12. Fotokopi Surat Penggugat Nomor: 0015/SP/LGL-010/MAKS/VIII/2022 tertanggal 22 Agustus 2022 Perihal: TANGGAPAN ATAS SURAT KLARIFIKASI NO. 208/JCO-LGL/VIII/2022 TERTANGGAL 08 AGUSTUS 2022, diberi tanda bukti T-11;
13. Fotokopi Surat Penggugat Nomor: 0022/SP/LGL-011/MAKS/X/2022 tertanggal 26 Oktober 2022 Perihal: SOMASI (PERINGATAN);, diberi tanda bukti T-12
14. Fotokopi Surat Tergugat No.: 217/JCO-LGL/X/2022 tertanggal 28 Oktober 2022 Perihal: Tanggapan atas Surat No. 0022/SP/LGL-011/MAKS/X/2022, diberi tanda bukti T-13;
15. Fotokopi Surat Turut Tergugat III Nomor: e-0002/RB.04 tertanggal 10 Mei 2022 Hal: Penjelasan Terkait Permohonan Rekomendasi Teknis Reklame di Jalan Blora Jakarta Pusat, diberi tanda bukti T-14;
16. Fotokopi Bukti Permohonan Izin Nomor Permohonan/Token: C35/2202148DD40FD85 tertanggal 14 Februari 2022, diberi tanda bukti T-15;
17. Foto copy Surat Kepala Unit Pengelola Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat tertanggal 3 Mei 2023 Perihal Tata Letak Bangunan Reklame atas Nama Pemohon PT. JCO Donut & Coffee Yang Telah Diperiksa Oleh Koordinator Tim Teknis dan Diketahui Oleh Kepala Sub Bagian Tata usaha, diberi tanda T-16;
18. Foto copy Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Pajak Reklame Nomor 012305250802021334 tertanggal 25 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI

Jakarta Kepada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Wilayah Menteng, diberi tanda T-17;

19. Foto copy Keputusan Kepala Unit Pengelolaan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 24/C.37b/31.71.06.1001.5.K-1.b,d,1/2/TM.15.33/e/2023 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) – Reklame Di Jl. Blora No. 28-29 RT – RW – Menteng, Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta Kode Pos 10310 tertanggal 26 Juni 2023, diberi tanda T-18;
20. Foto copy Keputusan Kepala Unit Pengelolaan Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 38/C.30b/31.71.06.1001.5.K-1.b,d,1/2/TM.12.49/e/2023 Tentang Izin Penyelenggaraan Reklame tertanggal 10 Juli 2023, diberi tanda T-19;
21. Foto copy Tangkapan layar melalui *Google Street View* terhadap objek sengketa yang berada di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta pada bulan Maret 2021, diberi tanda T-20A;
22. Foto copy Tangkapan layar melalui *Google Street View* terhadap objek sengketa yang berada di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta pada bulan Oktober 2021, diberi tanda T-20B;
23. Foto copy Tangkapan layar melalui *Google Street View* terhadap objek sengketa yang berada di Jalan Blora No. 29, Menteng, Jakarta Pusat, Prov. DKI Jakarta pada bulan Maret 2022, diberi tanda T-20C;
24. Foto copy Tangkapan layar konten video dari akun *Instagram* dengan nama @topgolf.id dan @warnawarnimedia yang diunggah (*upload*) pada tanggal 14 Oktober 2024, diberi tanda T-21A;
25. Foto copy Tangkapan layar konten video dari akun *Instagram* dengan nama @gekrafs, @warnawarnimedia, @erwinsoejardi dan @ekrafest.id yang diunggah (*upload*) pada tanggal 6 November 2024, diberi tanda T-21B

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, dan T-14 berupa fotokopi dari fotokopi, dan bukti yang diberi tanda T-15. T-16, T-18 dan T-19 merupakan copy dari Print Out bukti T-20 sampai dengan T-21B berupa print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Putri Winari, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebelumnya bekerja pada PT JCO Donuts & Coffee pada 2019 s/d Desember 2023 dan saat ini bekerja di PT Harmoni Mitrajaya;
- Bahwa saksi sebelumnya bekerja di PT JCO Donuts & Coffee sebagai Legal Department;
- Bahwa saksi menerangkan tugas saksi di Legal Department adalah memeriksa dokumen legal, membuat kontrak, mereview, bernegosiasi dengan pihak di luar Perusahaan, memberikan legal advice untuk kepentingan Perusahaan, dan menganalisa *legal issue*;
- Bahwa saksi mengetahui adanya peninjauan lapangan tanggal 8 Februari 2023 dan saksi mengetahui Bukti TT II,III,V-8 tapi untuk undangan dari UPPMPTSP tertanggal 3 Februari 2023 saksi tidak tau;
- Bahwa saksi menghadiri peninjauan lapangan tanggal 8 Februari 2023;
- Bahwa saksi menerangkan peninjauan lapangan tanggal 8 Februari 2023 diinisiasikan oleh DPM-PTSP Kota Adm. Jakarta Pusat;
- Bahwa saksi menerangkan pada pertemuan tanggal 8 Februari 2023 dihadiri oleh Saksi, atasan saksi, Ibu Ira, dan Ibu Ica (perwakilan dari Pihak Tergugat) dan dari Pihak Satpol PP, Dinas CITATA, dan Pihak PTSP;
- Bahwa saksi menerangkan berdasarkan hasil notulen peninjauan lapangan tersebut disimpulkan bahwa reklame milik Tergugat tidak menghalangi view reklame milik PT Warna Warni jika dilihat dari Jl M.H. Thamrin;
- Bahwa sepengetahuan saksi reklame milik PT JCo juga tidak menghalangi reklame milik PT Warna Warni apabila dilihat dari Jl. Blora.
- Bahwa Saksi menerangkan pada saat peninjauan lapangan mereka menyebutkan bahwa reklame tersebut milik PT Warna Warni bukan milik PT Media Kaya Sinergi;
- Bahwa kemudian Saksi diperlihatkan Bukti P-5 dan saksi mengetahui bukti tersebut karena Saksi hadir dalam pertemuan tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan ikut juga dalam pertemuan tanggal 14 Februari 2023;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut saksi mendampingi bagian reklame;
- Bahwa saksi menerangkan dalam pertemuan tersebut juga dihadiri oleh DPM-PTSP Kota Adm. Jakarta Pusat, Penggugat, Satpol PP Kota Adm. Jakarta Pusat, Sudin Citata Kota Adm. Jakarta Pusat;

- Bahwa Saksi menerangkan pada pertemuan tanggal 14 Februari 2023 tersebut membahas titik reklame milik PT JCO yang diduga menghalangi reklame milik PT MKS;
- Bahwa Saksi menerangkan pada pertemuan tersebut belum ada keputusan yang bisa ditarik karena dari kedua belah pihak belum ada kesepakatan apapun, namun pihak PTSP Jakarta Pusat memberikan opsi penurunan elevasi reklame milik Tergugat hanya untuk *win-win solution* bagi para pihak;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui apakah PT JCO pernah menerima surat teguran tentang penertiban reklame;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pertemuan pada tanggal 14 Februari 2023 pihak yang hadir mengatasnamakan PT Media Karya Sinergi namun objek yang dibahas reklame milik PT Warna Warni Media;
- Bahwa saksi pernah melihat iklan yang dipasang di reklame milik Penggugat atau milik PT Media Karya Sinergi melalui unggahan Instagram atas nama akun @warnawarnimedia sekitar bulan Oktober-November 2024 kemudian saksi diperlihatkan Bukti T-21A dan Bukti T-21B;
- Bahwa saksi menerangkan memahami gugatan ini tentang adanya aduan dari warna warni kepada PT JCO yang dimana reklame milik warna warni dihalangi reklame milik PT JCO;
- Bahwa saksi menerangkan mengetahui reklame tersebut milik PT Warna Warni sejak pertemuan pada tanggal 8 Februari 2023;
- Bahwa saksi menerangkan pertemuan pada tanggal 14 Februari 2023 belum ada Kesimpulan tapi dari PTSP memberikan opsi kepada PT JCO, tapi belum ada Keputusan;
- Bahwa setelah peninjauan lapangan tanggal 8 Februari 2023 dan pertemuan 14 Februari 2023 saksi tidak mengetahui lagi perkembangan permasalahan mengenai reklame ini;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa judul pertemuan pada tanggal 14 Februari 2023 tersebut adalah membahas titik reklame milik PT JCO yang menghalangi reklame milik PT MKS;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ikut serta dalam pengurusan perizinan reklame milik Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa baru mengetahui adanya reklame milik JCO di jalan Blora sejak pertemuan pada tanggal 8 Februari 2023;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan pemasangan logo milik Tergugat termasuk perizinannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan izin reklame milik Tergugat terbit;
- Bahwa sepengetahuan saksi izin reklame milik Tergugat sudah keluar/terbit kemudian saksi diperlihatkan Bukti T-16 s/d Bukti T-19 dan saksi menerangkan tidak mengetahui Bukti tersebut;
- Saksi tidak mengetahui tanggal berapa izin reklame milik Tergugat terbit;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa reklame milik PT JCO baru hanya rangkanya saja yang baru dibangun pada pertemuan pada tanggal 8 Februari 2023;
- Bahwa saksi mengetahui logo reklame milik Tergugat sudah ada karena sempat melewati saja, tapi Saksi tidak ingat kapan pastinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya Surat tertanggal 1 Juli 2022 kemudian Saksi diperlihatkan Bukti P-2 dan Saksi menerangkan tidak mengetahui;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui terkait korespondensi mengenai perizinan karena bukan bagian dari tugas Saksi;
- Bahwa saksi menerangkan ikut pertemuan hanya 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 8 Februari 2023 dan 14 Februari 2023;
- Bahwa saksi diminta hadir karena atasan saksi tidak dapat hadir;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah melihat perizinan reklame milik PT JCO, PT Warna Warni, dan PT MKS;
- Bahwa kapasitas saksi saat pertemuan tanggal 14 Februari 2023 adalah sebatas mendampingi saja dan tidak diperkenankan untuk memberi tanggapan maupun pendapat apapun oleh atasan saksi;
- Kemudian Saksi diperlihatkan Bukti P-7 s/d Bukti P-9 dan Saksi menerangkan tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada tindak lanjut dari Tergugat dari opsi penurunan elevasi reklame yang ditawarkan pada rapat 14 Februari 2023;
- Saksi mengetahui pertemuan tanggal 8 Februari 2023 agendanya adalah terkait peninjauan titik reklame PT JCO;
- Saksi mengetahui pertemuan tanggal 14 Februari 2023 agendanya membahas reklame milik PT JCO dan keberatan dari PT MKS;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengingat apakah pernah ada pertanyaan mengapa pertemuan pada tanggal 14 Februari 2023

membahas reklame milik PT Warna Warni tapi kenapa yang hadir PT MKS;

- Bahwa saksi menerangkan ada kegiatan usaha yaitu outlet milik JCO di gedung tempat reklame milik Tergugat.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat dan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil jawabannya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi TLB-BR Nomor 115/ C.35/ 31.71.06. 1001.03. 025.K.1.a.b.g/2/-1.785.55/ 2019 Tanggal 31 Desember 2019 a.n. PT. Media Kaya Sinergi, diberi tanda bukti TT II, III dan V -1;
2. Fotokopi IMB-BR Nomor 229/C.37b.1/ 31.71.06.1001.03.025.K.1.a.b.g/2/-1.785.51/2019 Tanggal 31 Desember 2019 a.n. PT. Media Kaya Sinergi, diberi tanda bukti TT II, III dan V -2;
3. Fotokopi IPR Nomor 120/C.30a.0/ 31.71.06.1001.03.025.K.1.a.b.g/2/-1.728/2019 Tanggal 31 Desember 2019 a.n. PT. Media Kaya Sinergi, diberi tanda bukti TT II, III dan V -3;
4. Fotokopi IPR Nomor 72/C.30A/31.71.06.1001.5.K-1.b.d.l/2/-1.728/e/2022 Tanggal 29 November 2022 a.n. PT. Warna Warni Media, diberi tanda bukti TT II, III dan V -4;
5. Fotokopi TLBR (Tata Letak Bangunan Reklamae) Nomor 28/C.35/31.71.06.1001.03.025.K.1.a.b.g/2/TM.12.07/e/ 2023 a.n. PT. JCO Donuts & Coffe Tanggal 3 Mei 2023, diberi tanda bukti TT II, III dan V -5;
6. Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Reklame Nomor 24/C.37/31.71.06.1001.5.K-1.b,d,1/2/TM.15.33/e/2023 Tanggal 26 Juni 2023 PT. JCO Donuts & Coffee, diberi tanda bukti TT II, III dan V -6;
7. Fotokopi Izin Penyelenggaraan Reklame Nomor 38/C.30b/31.71.06.1001.5.K-1.b,d,1/2/TM.12.49/e/2023 Tanggal 10 Juli 2023 PT. JCO Donuts & Coffee, diberi tanda bukti TT II, III dan V -7;
8. Fotokopi Undangan Nomor 127/TM.12.13 Tanggal 3 Februari 2022 Hal Undangan Peninjaun Lapangan Bersama, diberi tanda bukti TT II, III dan V -8;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan setelah diperiksa bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya, kecuali bukti yang diberi tanda TT II, III dan V – 1, sampai dengan TT II, III dan V – 8, merupakan copy dari copy;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara *ecourt* melalui sistim informasi Pengadilan pada tanggal 08 Oktober 2025, selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV telah mengajukan eksepsi bersama-sama dengan jawaban pokok perkara sebagaimana termuat dalam jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV di atas yaitu eksepsi yang bukan tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat menghalangi atau mengkandaskan gugatan sebelum sampai kepada pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/162 RBg, tangkisan atau eksepsi yang hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Kompetensi Relatif
3. Eksepsi Gugatan *A Quo* Cacat Hukum
4. Eksepsi Surat Kuasa Khusus (*Bijzondere Schriftelijke Machtiging*)
Penggugat Tidak Sah;

5. Eksepsi Penggugat Telah Salah Dalam Menentukan Objek Gugatan Sehingga Menyebabkan Gugatan *A Quo* Menjadi Salah (*Error In Objecto*);
6. Eksepsi Gugatan *A Quo* Dikualifikasikan Sebagai Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

dengan dalil dalil selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Tergugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

dengan dalil dalil selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut dan relatif yang diajukan oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut diatas, telah diputus bersama dengan putusan sela Majelis Hakim Nomor: 651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 25 Juni 2025 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Perbuatan Melawan Hukum (PMH) memiliki beberapa unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan. Unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya Perbuatan: Ini mencakup tindakan aktif (melakukan sesuatu) maupun pasif (kelalaian atau tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan).
2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum: Kriteria "melawan hukum" ini telah diperluas melalui yurisprudensi, tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tertulis, tetapi juga mencakup:
 - o Melanggar hak subjektif orang lain.
 - o Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

- Bertentangan dengan kesusilaan.
 - Bertentangan dengan ketelitian yang seharusnya (bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat).
3. Adanya Kerugian: Harus ada kerugian yang diderita oleh korban, baik kerugian materiil (yang dapat dinilai dengan uang) maupun immateriil (seperti kerugian moral atau psikis).
 4. Adanya Hubungan Kausalitas (Sebab-Akibat) antara Perbuatan dan Kerugian: Harus ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh korban.
 5. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku: Pelaku harus melakukan perbuatan tersebut karena adanya unsur kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kelalaian (kurang hati-hati atau sembrono).

Menimbang, bahwa apabila semua unsur ini terpenuhi, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti kerugian kepada pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Tergugat yang telah melaksanakan pembangunan konstruksi reklame Tanpa Memiliki Izin, merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama surat gugatan Penggugat dan jawab menjawab para pihak, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada halaman 11 angka 28 Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan telah adanya rapat yang dilakukan pada tanggal 14 Februari 2023 sesuai dengan Bukti P-5;

Menimbang, bahwa pada rapat tersebut membahas tentang Pembahasan Permohonan TLB-BR yang akan dibangun oleh Tergugat pada bagian atas Bangunan Gedung, dan terkait dengan hal ini tidak pernah dibantah dalam dalil Penggugat pada Gugatan *a quo* dan Replik-nya dengan tegas dan Jelas.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam angka 8 halaman 4, angka 20 halaman 8 dan angka 21 halaman 8 s/d halaman 9 Gugatan No. 651/2024 Penggugat mencoba untuk mempersalahkan konstruksi reklame Tergugat pada bagian atas samping Bangunan Gedung hal tersebut

telah menunjukkan kekeliruan yang nyata karena Reklame Tergugat yang berada pada bagian dak/ atap Bangunan Gedung sesuai Bukti TT II, III, V-8;

Menimbang, bahwa dalam Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V menerangkan bahwa Tergugat telah memiliki perizinan penyelenggaraan reklame yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, namun demikian saat ini perizinan tersebut telah berakhir dan sedang diajukan permohonan perpanjangan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II dan terhadap permohonan perpanjangan tersebut Turut Tergugat II telah meminta permohonan rekomendasi teknis kepada Kepala Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta melalui surat Turut Tergugat II Nomor 299/TM.12.13 Tanggal 23 Juli 2024, Nomor 521/TM.12.13 Tanggal 28 Oktober 2024 dan Nomor 110/TM.12.13 Tanggal 17 Februari 2025. Terhadap permohonan rekomendasi teknis perpanjangan TLB Reklame Tergugat telah dijawab oleh Kepala Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta melalui surat Nomor e-0237/KR.00.00 Tanggal 3 Maret 2025 yang ditujukan kepada Turut Tergugat II yang pokok suratnya adalah *“terdapat permasalahan hukum berdasarkan perkara perdata Nomor 651/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr terhadap penyelenggaraan reklame di lokasi dimaksud, mempertimbangkan hal tersebut maka terhadap perpanjangan TLB Reklame disarankan menunggu adanya keputusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara”*, dan atas surat dari Kepala Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, Turut Tergugat II telah menjawab permohonan perpanjangan TLB Reklame Tergugat melalui surat Nomor 4/TM.12.07/e/2025 Tanggal 5 Maret 2025 yang pada pokoknya *“permohonan saudara kami tolak, dan silahkan mengajukan kembali setelah adanya putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara”*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II sebelum menerbitkan perizinan penyelenggaraan reklame Tergugat terlebih dahulu telah melakukan peninjauan ke lokasi Tergugat pada Tanggal 8 Februari 2023 bersama Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V sesuai undangan Nomor 127/TM.12.13 Tanggal 3 Februari 2023 Hal Undangan Peninjaun Lapangan (vide bukti TT II, III dan V - 8);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formil, kabur dan tidak jelas karena tidak diketahui perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat atas konstruksi reklame yang dimaksud oleh

Penggugat serta tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat

Menimbang, bahwa adapun mengenai kerugian yang didalilkan Penggugat didalam surat gugatannya baik secara materil dan immaterial, Majelis Hakim tidak sependapat dengan gugatan Penggugat, karena kerugian materil yang didalilkan oleh Penggugat mengenai biaya pengurusan izin, biaya titik reklame dan biaya Listrik, menurut Hemat majelis Hakim hal tersebut adalah tanggung jawab Penggugat selaku Perusahaan. Adapun mengenai kerugian immaterial yang di dalilkan Penggugat tidak sejalan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor No. 650/PK/Pdt/1994;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas dengan demikian eksepsi Gugatan Yang Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) beralasan untuk dikabulkan;

Dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) dikabulkan, maka tentang persoalan pokok perkara serta bukti-bukti yang berkaitan dengan pembuktian pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.480.200,00 (empat ratus delapan puluh ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 12 November 2025, oleh kami, Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, Nanik Handayani, S.H., M.H dan Yohannes Purnomo Suryo Adi, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 651/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 23 Juni 2025, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 19 November 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut. Mellisa Harahap, S.H., M.Kn Panitera Pengganti Pada Pengadilan Kelas I A Khusus Jakarta Utara, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan kuasa Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V, selanjutnya putusan tersebut telah dikirimkan secara elektronik melalui sisitim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Nanik Handayani, S.H., M.H Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum.

Yohannes Purnomo Suryo Adi, S.H., M.Hum
Panitera Pengganti,

Mellisa Harahap, S.H., M.Kn

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNPB T	:	Rp10.000,00;
5. Panggilan	:	Rp238.000,00;
6. Pengadaan berkas	:	57.200,00
7. PNPB	:	Rp.10.000,00
Jumlah	:	Rp.480.200,00;
(empat ratus delapan puluh ribu dua ratus rupiah)		



Pengadilan Negeri Jakarta Utara
Panitera Tingkat Pertama
Edy Rahmansyah S.H. - 197010101992031005
Digital Signature

Keterangan :
- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

