



**P U T U S A N**

**Nomor 626/PDT/2021/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**PT. NUSA KONSTRUKSI ENJINIRING, TBK., (PT. NKE, Tbk)**, suatu perseroan, yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berdomisili di ITS Tower, Lantai 20 & 21, Nifarro Park, Jl. Raya Pasar Minggu Kav. 18, Jakarta Selatan (d/h berdomisili di Jalan Sunan Kalijaga No. 64, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan) yang dalam hal ini diwakili oleh Tn. Joko Eko Suprastowo, selaku Direktur Utama dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Perseroan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmat. Indra Darma, S.H., LL.M., Djamaludin, S.H., Bayu Putra Wicaksono, S.H. dan Mufidatul Ahada, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum RID & ASSOCIATES, beralamat di Kompleks Mitra Sunter Blok B No. 26, Jl. Yos Sudarso Kav. 89, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat** ;

**M E L A W A N**

**PT. Koba Pangestu**, suatu perseroan yang beralamat di Sahid Jaya Building, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 86, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili Dr. Ir Hariyadi B Sukamdani, M.M selaku Direktur Utarama PT. Koba Pangestu dan memberikan kuasa kepada M Basyir, S.H., M.H, Mahmuddin, S.H., M.H keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office M BASYIR & ASSOCIATES yang beralamat di Africa Trade Center Building Suite 207 – 208 Jalan KS. Tubun Raya No. 30 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat** ;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 2 November 2021 Nomor 626/PDT/2021/PT DKI tentang Penunjukan

Hal 1 dari 8 hal. Perkara No. 626/Pdt/2021/PT DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juni 2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 3 Februari 2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata Nomor : 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst;
3. Memerintahkan kepada Kedua belah Pihak dalam Perkara Nomor 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. untuk melanjutkan persidangan ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juni 2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.510.000.- (lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 108/SRT.PDT.BDG/2021/PN.Jkt.Pst jo Nomor 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst tanggal 29 Juni 2021 yang menyatakan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juni

Hal 2dari 8 hal.Perkara No.626/Pdt/2021/PT DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 30 Juli 2021 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 Juli 2021 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Agustus 2021 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Agustus 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara masing-masing Nomor 340/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst jo Nomor 108/SRT.PDT.BDG/2021/PN Jkt.Pst tersebut yang ditujukan kepada para pihak masing-masing pada tanggal 19 Agustus 2021 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut diterima, untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan undang - undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut dianggap telah termuat disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara, berita acara persidangan berikut surat-surat bukti dari kedua belah pihak yang diajukan dalam persidangan serta turunan resmi Putusan Pengadilan negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juni 2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, memori

Hal 3dari 8 hal.Perkara No.626/Pdt/2021/PT DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding dan kontra memori banding dari para pihak maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh karena itu disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan termasuk dalam putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan pertimbangan majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut maka Majelis hakim Tingkat Banding memberi tambahan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya yang kemudian dikemukakan dalam memori bandingnya bahwa dengan diterbitkannya perjanjian penyelesaian tanggal 18 April 2016 yang merupakan perjanjian berdiri sendiri dan tidak ada hubungannya dengan kontrak kontrak sebelumnya, maka seluruh hak dan kewajiban yang diatur dalam kontrak-kontrak sebelumnya yang pernah dibuat oleh kedua belah pihak secara otomatis berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara cermat mengenai perjanjian penyelesaian tanggal 18 April 2016 tersebut, disana tidak secara tegas diatur syarat-syarat kontrak sebelumnya menjadi berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap para pihak, dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa syarat-syarat yang dibuat dalam kontrak-kontrak sebelumnya masih dianggap memiliki kekuatan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak dan / atau secara mutatis mutadis merupakan satu kesatuan dengan perjanjian penyelesaian tanggal 18 April 2016 tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan hal tersebut diatas juga disepakati adanya kewajiban Terbanding semula Tergugat untuk memenuhi pembayaran dari hasil pekerjaan Pembanding semula Penggugat, akan tetapi pembayaran tersebut tidak terlepas dari hasil pekerjaan yang diselesaikan oleh Pembanding semula Penggugat apakah telah sesuai dengan sertifikat teknis yang disepakati ataupun tidak sesuai dengan yang disepakati tersebut ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat tentu akan membayar sisa kewajibannya kepada Pembanding semula Penggugat tetapi setelah dilakukan verifikasi dan pengecekan terhadap hasil pekerjaan Pembanding semula Penggugat ;

Hal 4dari 8 hal.Perkara No.626/Pdt/2021/PT DKI.



Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah menawarkan untuk melakukan verifikasi dan pengecekan hasil pekerjaan Pembanding semula Penggugat akan tetapi ditolak ;

Menimbang, bahwa akhirnya Terbanding semula Tergugat mengambil inisiatif melakukan verifikasi dan pengecekan Internal Team Teknis terhadap pekerjaan yang dilakukan Pembanding semula Penggugat dan ditemukan beberapa penyimpangan atas pekerjaan –pekerjaan dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan apa saja penyimpangan – penyimpangan dalam pekerjaan Pembanding semula Penggugat lalu Terbanding semula Tergugat (PT. Koba Pangetus) meminta Konsultan Independent yaitu PT. Lemtek Konsultan Indonesia untuk melakukan verifikasi dan pengecekan hasil yang telah dikerjakan Pembanding semula Penggugat dan dari pihak perusahaan membentuk team sebanyak 8 (delapan) orang diantaranya Muhamad Syukron ;

Menimbang, bahwa dari team 8 (delapan) orang tersebut melakukan visual mulai tanggal 10 Maret 2020 sampai dengan 23 Maret 2020 dan dilanjutkan kemudian pada tanggal 3 Juli 2020, hingga tanggal 13 Agustus 2020, hal-hal yang disurvei dan dilakukan pengecekan adalah struktur bangunan superblock Sahid Yogya Lifestyle City yang dikerjakan oleh Pembanding semula Penggugat kemudian pada tanggal 21 Agustus 2020 hingga 31 Agustus 2020 dilakukan pengecekan struktur dengan UPT Test Concrete Integrity Test, Core drill, Converter test, Half Cell Potensial test ; Kesimpulan dari hasil pengamatan / pekerjaan survey ditemukan, hal-hal sebagai berikut :

- Hasil pengamatan secara visual ditemukan banyak kerusakan struktur berupa keretakan beton, keropos beton, sambungan cor yang tidak secara monolith, segregasi agregat dan selimut beton yang terlalu tipis ;

- Dari hasil pemetaan kerusakan dan hasil penyelidikan struktur yang dilakukan secara random pada seluruh bangunan superblock Sahid Yogya ditemukan kerusakan sebanyak 10.104 titik berupa keretakan beton dan keropos beton, sehingga dampaknya dari kerusakan tersebut terutama keretakan dan kropos beton mengakibatkan banyak terjadi kebocoran dan rembesan air, kondisi seperti ini dapat dilihat dari hasil infrared scanning (perhatikan bukti T.6, T.6a, T4, T4.a, T4.b) ;

Hal 5 dari 8 hal. Perkara No.626/Pdt/2021/PT DKI.





Menimbang, bahwa memperhatikan hasil survey dan penyelidikan team dari PT Lemtek Konsultan Indonesia, maka hal itu adalah menjadi kewajiban dan tanggungjawab Pembanding semula Penggugat memperbaiki atau merenovasi kerusakan-kerusakan yang timbul atas bangunan Superblock Sahid Yogya Lifestyle City, akan tetapi pada kenyataannya Pembanding semula Penggugat sebagai pekerja pembangunan tidak melakukan perbaikan-perbaikan yang seharusnya dilakukan akibatnya bangunan tersebut tidak dapat dioperasikan sebagaimana mestinya dan tentu menimbulkan kerugian kepada Terbanding semula Tergugat selaku pemilik bangunan ;

Menimbang, bahwa jikalau Pembanding semula Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Terbanding semula Tergugat adalah tidak logis oleh karena seharusnya Pembanding semula Penggugat terlebih dahulu melaksanakan kewajiban dan tanggungjawabnya menyelesaikan pekerjaan perbaikan atau merenovasi kerusakan – kerusakan yang timbul pada bangunan tersebut. Dan kerusakan-kerusakan tersebut terjadi juga karena kesalahan Pembanding semula Penggugat dimana dalam pekerjaan bangunan tersebut tidak sesuai standart teknis yang disepakati kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa dengan adanya kerusakan-kerusakan seperti digambarkan diatas pada bangunan yang dikerjakan Pembanding semula Penggugat ternyata tidak bersedia untuk memperbaikinya maka tidak beralasan apabila Pembanding semula Penggugat menuntut hak kepada Terbanding semula Tergugat untuk membayar sisa pembayaran dari pekerjaan yang harus diselesaikan dan hal ini merupakan kewajiban dan tanggungjawab Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian adalah tidak tepat apabila dalam gugatan Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Terbanding semula Tergugat melakukan wanprestasi justru sebaliknya Pembanding semula Penggugat tidak bersedia memenuhi kewajiban dan tanggungjawabnya untuk melakukan perbaikan atau renovasi atas kerusakan-kerusakan bangunan superbloc Sahid Yogya Lifestyle City yang dikerjakannya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas ternyata Pembanding semula Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya ternyata tidak terdapat suatu fakta hukum baru yang harus dipertimbangkan lagi untuk dijadikan dasar merubah ataupun membatalkan

Hal 6dari 8 hal.Perkara No.626/Pdt/2021/PT DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maka memori banding tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juni 2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang- Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juni 2021 Nomor 340/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut,
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh kami **Nelson Pasaribu, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **Berlin Damanik, S.H.,M.Hum** dan **Drs. Amin Sembiring, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Desember 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Andi Syamsiar, S.H., M.H** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

**Berlin Damanik, S.H.,M.Hum**

**Nelson Pasaribu, S.H.,M.H**

Hal 7 dari 8 hal. Perkara No.626/Pdt/2021/PT DKI.



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

**Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI

**Andi Syamsiar, S.H., M.H**

Biaya-biaya :

1.	Biaya proses	Rp. 130.000,00
2.	Redaksi	Rp. 10.000,-00
3.	Meterai	Rp. 10.000,00
J u m l a h		Rp. 150.000,00

Hal 8 dari 8 hal. Perkara No. 626/Pdt/2021/PT DKI.