



P U T U S A N

Nomor 2124 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT WINJAYA MAKMUR ABADI, yang diwakili oleh Direktur Utama, Suwindy, berkedudukan di Jalan Mohd Ali, Nomor 89A, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heru Susanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum *Law Office* Heru Susanto & Associates, beralamat di Jalan Kelapa Sawit Nomor 7C, RT 001, RW 004, Kelurahan Air Dingin, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2024;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n :

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk, KANTOR CABANG PEKANBARU, yang diwakili oleh Pemimpin Cabang, R. Doddy Pratomo, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Sukaramai, Pekanbaru Kota, Kota Pekanbaru, Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mochammad Arifin Zouari, dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Pekanbaru, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 326, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2024;
Termohon Kasasi/Tergugat;

Dan:

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), yang diwakili oleh Kepala Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumbar dan Kepri atas nama Menteri

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2124 K/Pdt/2025



Keuangan, Wahyu Prihantoro, beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 24, Tangkerang Tengah, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia memberi kuasa kepada Maulina Fahmilita, dan kawan-kawan, Kepala KPKNL Pekanbaru dan para pegawai lainnya, beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 24, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2024;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR
PERTANAHAN KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU,**
beralamat di Jalan Naga Sakti, Simpangbaru, Tampan,
Kota Pekanbaru, Riau;

Turut Termohon Kasasi I, II/Turut Tergugat I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan upaya permohonan lelang melalui Turut Tergugat I yaitu terhadap objek agunan milik Penggugat yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 184, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 690 m² tercatat atas nama Susiani,
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 352, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 387 m² tercatat atas nama Susiani,



- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1209, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 154 m² tercatat atas nama Susiani,
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 156 m² tercatat atas nama Susiani,
- sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat telah cidera janji;
4. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk tidak melakukan pelelangan sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan cidera janji terhadap Tergugat dan berikut apabila sebelum adanya kesepakatan harga lelang antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek agunan yaitu:
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 184, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 690 m² tercatat atas nama Susiani,
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 352, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 387 m² tercatat atas nama Susiani,
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1209, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 154 m² tercatat atas nama Susiani,
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 156 m² tercatat atas nama Susiani;
5. Memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dengan cicilan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya sampai lunas dan mulai dicicil sejak perkara ini berkekutan hukum tetap;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk tidak melakukan balik nama terhadap objek agunan dari atas nama Susiani menjadi nama pihak lain sebagaimana terhadap objek agunan *a quo* yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 184, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 690 m² tercatat atas nama Susiani,
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 352, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 387 m² tercatat atas nama Susiani,
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1209, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 154 m² tercatat atas nama Susiani,
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 156 m² tercatat atas nama Susiani;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscur libel*);
- Gugatan Penggugat *declinatoire*;

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Eksepsi *persona standi in judicio*;
- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;
- Eksepsi gugatan *error in persona*;
- Eksepsi *obscur libel*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PN Pbr, tanggal 14 Oktober 2024 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat *declinatoire*;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2124 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp340.000,00 (tiga ratus empat puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 194/PDT/2024/PT PBR, tanggal 19 Desember 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Desember 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Desember 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Secara Elektronik (E-Court) Nomor 121/Pdt.G/2024/PN.Pbr *juncto* Nomor 194/PDT/2024/PT.PBR, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 30 Desember 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 194/PDT/2024/PT PBR, tanggal 19 Desember 2024 yang menguatkan Putusan Negeri Pekanbaru Nomor 121/Pdt.G/2024/PN Pbr, tanggal 14 Oktober 2024 tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2124 K/Pdt/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan upaya permohonan lelang melalui Turut Tergugat I yaitu terhadap objek agunan milik Penggugat/Pembanding yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 184, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 690 m² tercatat atas nama Susiani,
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 352, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 387 m² tercatat atas nama Susiani,
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1209, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 154 m² tercatat atas nama Susiani,
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 156 m² tercatat atas nama Susiani,sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding telah cidera janji;
4. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk tidak melakukan pelelangan sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan cidera janji terhadap Tergugat dan berikut apabila sebelum adanya kesepakatan harga lelang antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek agunan yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 184, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 690 m² tercatat atas nama Susiani,
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 352, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 387 m² tercatat atas nama Susiani,

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2124 K/Pdt/2025

Disclaimer

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



- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1209, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 154 m² tercatat atas nama Susiani,
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 156 m² tercatat atas nama Susiani;
5. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dengan cicilan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya sampai lunas dan mulai dicicil sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan balik nama terhadap objek agunan dari atas nama Susiani menjadi atas nama pihak lain sebagaimana terhadap objek agunan *a quo*, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 184, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 690 m² tercatat atas nama Susiani,
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 352, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 387 m² tercatat atas nama Susiani,
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1209, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 154 m² tercatat atas nama Susiani,
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1210, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru luas 156 m² tercatat atas nama Susiani;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Subsida
Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung RI *c.q.* Majelis Hakim Agung yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi masing-



masing yang diterima tanggal 13 Januari 2025 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 30 Desember 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 13 Januari 2025 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti Penggugat sebelumnya telah beberapa kali mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, dimana subjek maupun objeknya sama dan yang terakhir dalam perkara Nomor 323/Pdt.G/2022/PN Pbr, terbukti perkara dimaksud masih dalam upaya hukum pemeriksaan kasasi, untuk itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* bersifat *declinatoire* dimana gugatan Penggugat merupakan perkara yang sama dengan perkara *a quo* dan masih dalam proses di pengadilan dan belum ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan untuk menghindari dari adanya dua putusan yang saling bertentangan atas objek sengketa yang sama, maka eksepsi yang bersifat *declinatoire* atau prematur atau *litis pendentis* yang diajukan oleh Tergugat berdasar dan beralasan untuk dikabulkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*), sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT WINJAYA MAKMUR ABADI tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT WINJAYA MAKMUR ABADI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ameilia Sukmasari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2124 K/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ameilia Sukmasari, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,
ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2124 K/Pdt/2025