



**PUTUSAN**

**Nomor 127/Pdt.G/2015 /PTA.Mdn**

**بسم الله الرحمن الرحيم**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Agama Medan yang mengadili perkara ekonomi syariah (gugatan pembiayaan murabahah) pada tingkat banding dalam persidangan Majelis Hakim, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut antara:

**PT. BANK BNI SYARIAH**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta

Selatan Jl. HR. Rasuna Said Kavling 10-11, Cq. PT Bank BNI Syariah Cabang Medan, beralamat di Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 12 Medan, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Khairul Sabanto, SH, Bayu Septian, SH, MH, Erit Hafiz, SH, Haditya Sanjaya, SH, Muhammad Ichsan dan Muhammad Yusuf, masing-masing Pegawai pada PT Bank BNI SYARIAH, baik bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. BNISy/LCD/053/R, dan telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan tanggal 13 Nopember 2014, selanjutnya disebut **TERGUGAT/PEMBANDING** ;

**MELAWAN**

**TUAN SUDIRO ATMAJA**, umur 50 tahun, agama Islam, warganegara

Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jl. Platina VII A Lingk 20, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Sapri Chan, SH, M.Hum dan Subril Razak, SH, advokat pada Law Office Syapri Chan dan Partners, baik sendiri-sendiri atau bersama-sama,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2014,  
selanjutnya disebut PENGUGAT/TERBANDING;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara dan semua surat yang berhubungan  
dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam putusan  
Pengadilan Agama Medan Nomor : 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn tanggal 3  
September 2014 Masehi, bertepatan dengan tanggal 19 Dzulqaidah 1436 Hijriyah  
yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan demi hukum bahwa telah terjadi keadaan memaksa (Force Majeure) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013 disebabkan karena tidak terbitnya Izin Mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan atas tanah yang terletak di Jalan Lingkungan XX/ Jalan Platina VII A, Kelurahan Tengas Pulau Kecamatan Medan Marelan, karena termasuk dalam Renacana Taman;
- 3 Membebaskan Penggugat dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013 karena telah terjadi keadaan memaksa atau Force Majeure;
- 4 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari segala pembebanan, berupa:
  - 1 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02239 Tanggal 30 Maret 2001 atas nama Sudiro Atmaja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 02240 Tanggal 30 Maret 2001  
atas nama Megawarni;

5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat  
ini berjumlah Rp. 1.091.000,- (satu juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan  
Agama Medan, bahwa Tergugat yang diwakili oleh kuasanya Muhammad Ichsan,  
pada tanggal 7 September 2014, telah mengajukan permohonan banding atas putusan  
Pengadilan Agama Medan Nomor 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn tanggal 3 September  
2014 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 19 Dzulqaidah 1436 *Hijriyah*, permohonan  
banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya tanggal 17 September  
2014;

Memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding  
tertanggal 14 September 2014 dan kontra memori banding oleh Kuasa Terbanding  
tertanggal 8 Oktober 2014;

Bahwa Pembanding telah melakukan pembacaan berkas perkara banding  
(inzage) pada tanggal 19 Oktober 2014, sedangkan Terbanding/kuasanya tidak  
menggunakan haknya untuk membaca berkas banding (inzage), meskipun untuk itu  
ia telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Medan sesuai relas  
No. 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn tanggal 21 September 2014;

Bahwa permohonan banding Pembanding yang menyatu dengan berkas  
perkara telah terdaftar di Kepaniteraan Banding Pengadilan Tinggi Agama Medan  
dengan Nomor 127/Pdt.G/2015/PTA.Mdn, tanggal 16 Nopember 2015, untuk  
selanjutnya kepada Majelis Hakim yang ditunjuk sebagai *Judex Facti* di tingkat  
banding, telah memeriksa, mempertimbangkan dan mengadili ulang perkara ini  
sebagaimana diuraikan di bawah ini.

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Tergugat/Pembanding yang  
diajukan pada tanggal 7 September 2014 telah diajukan dalam tenggang waktu

### 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

banding sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan (4) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, dan permohonan banding *aquo* telah diajukan ke Pengadilan Tinggi Agama Medan dengan syarat dan tata cara menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* Pasal 51 ayat (1) dan Pasal 61 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, *jo* Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan atas dasar hukum tersebut, maka permohonan banding Termohon Konvensi/Penggugat Rekonsvansi/Pembanding secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Tergugat/Pembanding telah mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Agama Medan a quo, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Agama Medan dalam pertimbangan hukumnya adalah keliru, tidak cermat dan tidak berdasar fakta hukum yang sebenarnya, dimana disebutkan obyek akad murabahah No. MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013 adalah 3 (tiga) unit rumah, pada hal sesuai bukti T-5 yaitu Akad Wakalah No. MES/2013/176/WAKALAH tanggal 10 September 2013 obyek akad murabahah dimaksud adalah pembiayaan untuk pembelian bahan material guna pembangunan rumah yang beralamat di Jalan Platina VII Lingkungan 20 Kelurahan Rengas Pulau Kecamatan Medan Marelan Kota Medan;
- Bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Agama Medan telah salah dalam mempertimbangkan konsep pembiayaan oleh para pihak perkara a quo sebagai konsep al-Ba'I sebagaimana diatur Pasal 20 butir (2) KHES, pada hal pembiayaan perkara a quo adalah Pembiayaan Murabahah yaitu pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli, ...dst (Pasal 20 butir (6) KHES);
- Bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Agama Medan telah salah dalam menilai dengan tidak terbitnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam

#### 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

perkara a quo sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244-1245, KUH Perdata dan juga salah penerapan akibat hukum adanya keadaan memaksa (*force majeure*), karena *force majeure* hanya berakibat hukum adanya pembebasan dari tuntutan ganti rugi, biaya dan/atau keuntungan kepada yang terkena *force majeure* yang menyebabkan tidak dapat/keterlambatan melakukan prestasi. Jadi *force majeure* tidak menghapus prestasi (pokok utang) yang telah diterimanya dari pihak lain.

- Bahwa *force majeure* yang didalilkan oleh Penggugat/Terbanding telah daluwarsa, karena surat penolakan permohonan IMB terbit pada tanggal 5 Mei 2014, sedangkan pemberitahuan kepada Tergugat/Pembanding tanggal 19 Agustus 2014 (selang waktu 3 bulan), pada hal sesuai Pasal 17 ayat (3) Akad Pembiayaan Murabahah a quo, pemberitahuan adanya *force majeure* dilakukan selambat-lambatnya 14 hari sejak terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*);

Menimbang, bahwa Hakim Majelis Tingkat Banding setelah memeriksa ulang proses pemeriksaan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo, berpendapat putusan *judex factie* Pengadilan Agama Medan dalam perkara a quo telah salah dan tidak tepat dalam pertimbangan hukumnya, terutama mengenai pokok gugatan dan karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan kembali pokok gugatan yang secara keseluruhannya sebagai berikut;

## Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisi, Penggugat/Terbanding mendalilkan agar pengadilan menunda pelaksanaan ketentuan Pasal 14 dan 15 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013,

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu mengenai ketentuan wanprestasi dan kewenangan bank untuk menyelamatkan dan menyelesaikan Akad Pembiayaan Murabahah a quo;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat/Terbanding telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujuinya dan mengambil alih sebagai pertimbangan sendiri;

## Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban tertulisnya tertanggal 8 April 2015, telah mengajukan bantahan diluar pokok perkara (eksepsi) yang pada pokoknya gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) karena antara posita dengan petitum tidak ada relevansinya dan tidak berdasar hukum, yaitu dalam posita Penggugat mendalilkan dengan tidak diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan telah terjadi *force majeure* dan dalam petitumnya mohon Penggugat dibebaskan dari segala kewajiban termasuk pokok pembiayaan yang sudah diterimanya;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujuinya, lagi pula bantahan tersebut berkenaan dengan pokok perkara, yaitu apakah tidak terbitnya IMB tersebut termasuk dalam pengertian *force majeure* sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K tanggal 10 September 2013 yang dibuat oleh kedua belah pihak berperkara dan apakah dengan adanya *force majeure* itu Penggugat/Terbanding dibebaskan dari segala kewajiban sebagaimana isi Akad Pembiayaan Murabahah a quo. Hal ini telah menyangkut pembuktian pokok perkara. oleh karena itu eksepsi tersebut tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat/Terbanding telah mendalilkan pada pokoknya bahwa dengan adanya penolakan permohonan ijin untuk

### 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

mendirikan bangunan (IMB) oleh Pemerintah Daerah, sebagaimana surat Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan Nomor: 648/1742 Tanggal 5 Maret 2014, maka telah terjadi *force majeure* sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013. Dengan demikian cukup alasan bagi Penggugat untuk dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad pembiayaan Murabahah *a quo* baik sebagian atau seluruhnya sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat/Terbanding tersebut, Tergugat/Pembanding telah menyangkalnya, bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disingkat IMB) adalah semata-mata kewajiban Penggugat/Terbanding selaku pemilik tanah dan bangunan, dan tidak terbitnya IMB dalam akad Pembiayaan Murabahah *a quo* tidak termasuk kejadian yang memaksa (*force majeure*) sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah *a quo*. Disamping itu tidak ada hubungannya antara tidak terbitnya IMB dengan terhalangnya kewajiban Penggugat/Terbanding untuk membayar angsuran yang telah disepakati dalam Akad Pembiayaan Murabahah *a quo*. Sekiranya terjadi *force majeure* dalam perikatan *a quo* tidak berarti Penggugat/Terbanding selaku debitur dibebaskan sama sekali dari kewajiban membayar angsuran (terutama pokok utang), tetapi *force majeure* itu hanya berakibat kepada hapusnya tuntutan ganti rugi, biaya dan/atau bunga atas keterlambatan debitur (Penggugat/Terbanding) tidak melaksanakan kewajiban atau membayar angsuran sesuai kesepakatan dalam akad;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat/Terbanding dibantah oleh Tergugat/Pembanding, maka sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg/1865 KUH Perdata, Penggugat/Terbanding wajib bukti untuk meneguhkan dalil gugatnya, demikian pula Tergugat/Pembanding wajib bukti atas kebenaran sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding telah mengajukan foto copy surat bukti bermeterai cukup dan sesuai aslinya yang diberi tanda P-1 s/d P-7 serta dua orang saksi, sedangkan Tergugat/Pembanding juga telah mengajukan foto copy bukti surat bermeterai cukup dan sesuai aslinya, yang diberi tanda T-1 s/d T-5;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 s/d P-7 dan T-1 s/d T-5 telah memenuhi syarat formil sebagaimana dimaksud Pasal 286 Rbg, dan karenanya patut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti P-1 yang berupa Akta Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013, dan bukti P-1 diakui kebenarannya oleh Tergugat/Pembanding (bukti T-2), sehingga telah terbukti bahwa telah terjadi perikatan antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding yang dituangkan dalam Akad Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013, yaitu Tergugat/Pembanding (Bank BNI Syariah Cabang Medan) selaku Shahibu al-Mal (kreditur) memberikan biaya pembangunan rumah kepada Penggugat/Terbanding (nasabah/debitur) diatas tanah yang terletak di Jl. Platina VII A Lingkungan 20, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, dengan uang pembiayaan sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditambah keuntungan Tergugat/Pembanding (Bank BNI Syariah Cabang Medan/Shahibu al-Mal) sebesar Rp 281.600.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), sehingga kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh Penggugat/Terbanding (nasabah/debitur) kepada Tergugat/Pembanding (Bank BNI Syariah Cabang Medan/Shahibu al-Mal/kreditur) sebesar Rp 681.600.000,00 (enam ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), dengan angsuran tiap bulannya Rp 5.680.000.00 (lima juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) selama 120 bulan;

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dari perikatan *a quo*, kemudian Tergugat/Pembanding (Shahibu al-Mal/kreditur) memberikan kuasa (*wakalah*) kepada Penggugat/Terbanding (Penerima Kuasa) untuk membeli bahan bangunan dan jasa dalam rangka realisasi Akad Pembiayaan Murabahah *a quo* sebagaimana Surat Kuasa Membeli Barang dan Jasa (*Surat Wakalah*) Nomor MES/2013/176/ WAKALAH Tanggal 10 September 2013 (bukti T-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu Buku Tabungan di Bank BNI Syariah Cabang Medan an. Sudiro Atmaja (Penggugat/Terbanding), bahwa Penggugat/Terbanding telah melakukan kewajibannya membayar uang angsuran

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah disepakati selama 5 (lima kali) dan selanjutnya Penggugat/ Terbanding tidak dapat melaksanakan kewajibannya (membayar angsuran bulanan sesuai akad) dengan alasan telah terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu berupa tidak terbitnya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas rumah yang dibangun dengan dana pembiayaan dari Bank BNI Syariah Cabang Medan (Tergugat/Pembanding);

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-3 yang tidak dibantah oleh Tergugat/ Pembanding, bahwa benar Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk bangunan rumah diatas tanah SHM No. 02240 dan SHM No. 02239 yang terletak di Jl. Platina VII A Lingkungan XX, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, tidak dapat diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan, karena area tanah dimaksud diperuntukkan Rencana Taman Kota dan tidak diperkenankan mendirikan bangunan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan, apakah tidak terbitnya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan rumah diatas tanah SHM 02240 dan SHM 02239 yang terletak di Jl. Platina VII A Lingkungan XX, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, termasuk keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013, dan berakibat hukum Penggugat/Terbanding dibebaskan untuk tidak melaksanakan isi akad baik sebagian atau seluruhnya sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah *a quo*;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata (BW) jo. Pasal 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), suatu kejadian dapat dikatakan sebagai *Force Majeure* harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *Force Majeure* tersebut haruslah “tidak terduga” oleh para pihak;
- Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (pihak debitur);

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *Force Majeure* tersebut diluar kesalahan pihak debitur;
- Tidak ada itikad buruk dari pihak debitur;

Menimbang, bahwa Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah merupakan syarat administratif dalam kegiatan pembangunan gedung (rumah tinggal) sebagaimana ditentukan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan IMB tersebut harus dimiliki oleh setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung (rumah tinggal) sebagaimana ditentukan oleh Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan hukum diatas, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) harus diterbitkan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang sebelum suatu bangunan gedung/rumah tinggal mulai dibangun, atau dengan kata lain setelah ada Surat Ijin Bangunan dari Pejabat yang berwenang, maka seseorang baru boleh melakukan kegiatan pembangunan gedung atau rumah tinggal;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* baik Penggugat/Terbanding maupun Tergugat/Pembanding sejak awal (sebelum melakukan perikatan) telah menyadari bahwa IMB harus ada lebih dahulu sebelum melakukan kegiatan pembangunan gedung atau rumah karena IMB merupakan syarat administratif yang harus dipenuhi terlebih dahulu bagi setiap orang yang akan membangun gedung atau rumah, dan karena disadari pentingnya IMB tersebut sebelum melaksanakan pembangunan gedung atau rumah, maka kedua belah pihak menjadikan IMB sebagai persyaratan dalam realisasi Akad Pembiayaan Murabahah *a quo* (Pasal 5 huruf (f) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013);

Menimbang, bahwa oleh karena sejak awal kedua belah pihak berperkara telah menyadari pentingnya IMB sebelum membangun gedung atau rumah dan Penggugat/Terbanding selaku pemilik tanah dan yang akan melaksanakan pembangunan rumah telah lalai atau sengaja tidak mengurus IMB terlebih dahulu sebelum menandatangani kontrak (Akad Pembiayaan Murabahah Nomor

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013), maka tidak terbitnya IMB untuk bangunan rumah diatas tanah milik Penggugat/Terbanding (SHM No. 02240 dan SHM No. 02239 tersebut), Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak terbitnya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam perkara *a quo* tidak memenuhi persyaratan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara (BW) jo. Pasal 41 KHES seperti diuraikan diatas. Dengan demikian tidak terbitnya IMB sebagaimana didalilkan Penggugat/Terbanding tidak memenuhi klasifikasi sebagai *force majeure* (peristiwa/kejadian memaksa atau darurat) sebagaimana dimaksud Pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K Tanggal 10 September 2013 tidak terpenuhi. Oleh karena tidak ada *force majeure*, maka Penggugat/Terbanding selaku nasabah/debitur tidak dapat menjadikan sebagai alasan hukum untuk tidak melaksanakan isi akad baik sebagian atau seluruhnya, seperti dimaksud Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah *a quo*;

Menimbang, bahwa selain itu antara Pasal 17 ayat (1) dengan ayat (5) Akad Pembiayaan Murabahah *a quo* merupakan satu kesatuan/berkaitan satu sama lain, yang memberi pengertian bahwa sekiranya terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) dalam akad Pembiayaan Murabahah *a quo*, nasabah/debitur (in casu Penggugat/Terbanding) hanya dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi, biaya dan/ bunga yang menjadi hak kreditur atau *shahibu al-mal* (in casu Tergugat/Pembanding), bukan seluruh pokok pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat/Pembanding terhadap Penggugat/Terbanding. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Pasal 42 dan 43 KHES;

Menimbang, bahwa Allah swt berfirman dalam Surat An-Nisa' ayat 29 sebagai berikut:

Artinya: Wahai Orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta benda diantara kamu dengan cara yang batil (tidak halal), kecuali dengan jalan perdagangan yang kalian saling ridlo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, maka Penggugat/Terbanding telah gagal membuktikan dalil gugatannya, dan karenanya gugatan Penggugat/Terbanding harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Tergugat/Pembanding dapat dibenarkan dan oleh karena itu Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor: 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn Tanggal 3 September 2015 M, bertepatan tanggal 19 Dzulqaidah 1436 H, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah perkara ekonomi syariah dan Penggugat/Terbanding sebagai pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 R.Bg Penggugat/Terbanding patut dihukum untuk membayar biaya perkara baik pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding dan untuk besarnya biaya akan disebutkan dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara jo. Pasal 40 s/d 43 KHES serta Peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding patut diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Medan nomor 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn Tanggal 3 September 2015 M, bertepatan tanggal 19 Dzulqaidah 1436 H, yang dimohonkan banding tersebut;

Selanjutnya mengadili sendiri:

### I Dalam Provisi:

- Menyatakan permohonan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

### II Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

#### Disclaimer

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



**III Dalam Pokok Perkara:**

- 1 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp 1.091.000,00 (satu juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);

- Menghukum kepada Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada hari Kamis tanggal 7 Januari 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 26 Rabiul Awal 1437 Hijriyah, oleh kami DRS. H. M. SYAZILI MATHIR, M.H, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama Medan sebagai Ketua Majelis, DRS. H. YUSUF BUCHORI, SH., M.SI, dan Dra. Hj. ROKHANAH, S.H, M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2016 Masehi, bertepatan tanggal 4. Rabiul Akhir 1437 Hijriyah oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan SAGIRAN, S.Ag sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

KETUA MAJELIS

dto

DRS. H. M. SYAZILI MATHIR, M.H.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

Dto

dto

DRS. H. YUSUF BUCHORI, SH., M.SI. DRA. Hj. ROKHANAH, S.H, M.H.



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

PANITERA PENGGANTI

dto

SAGIRAN, S.Ag.

Biaya perkara tingkat banding:

1. Biaya Administrasi	Rp 139.000,00
2. Biaya Redaksi	Rp 5.000,00
3. Biaya Meterai	Rp 6.000,00
<hr/>	
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**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)