



P U T U S A N

Nomor 684 K/Ag/2016

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Tuan SUDIRO ATMAJA, bertempat tinggal di Jalan Platina VII A, Lingkungan 20, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada SYAPRI CHAN, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Denai Nomor 95 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2016, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

PT. BANK BNI SYARIAH, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, Cq. **PT. BANK BNI SYARI'AH CABANG MEDAN**, berkedudukan di Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 12 Medan, dalam hal ini diwakili oleh BAYI ROHAYATI, S.H., Pimpinan Divisi Hukum PT. Bank BNI Syariah, beralamat di Gedung Tempo Pavilion I, Lantai 3-6, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 10-11 Jakarta Selatan, dalam hal ini selanjutnya memberi kuasa kepada ERIT HAFIZ, S.H. dan kawan-kawan, para Pegawai pada PT. Bank BNI Syariah, berkantor di Gedung Tempo Pavilion I, Lantai 3-6, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 10-11 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2016, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatan Murabahah terhadap sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Agama Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat (Pihak Kedua) dengan Tergugat (Pihak Pertama)



telah mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi meterai secukupnya berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013 sebesar Rp681.600.000,00 (enam ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 10 September 2013 sampai dengan tanggal 09 September 2023;

2. Bahwa adapun tujuan pembiayaan Murabahah tersebut adalah untuk Pembangunan-pembangunan Rumah yang beralamat di Jalan Platina VII Lingkungan 20 Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, yang terdiri dari: 1 (satu) pintu terletak/menghadap Jalan Platina VII A dan 2 (dua) pintu terletak/menghadap Gang Muksin Jalan Platina VII A;
3. Bahwa pembiayaan Murabahah tersebut di atas dapat terjadi, karena pada mulanya Penggugat ditawarkan dana kredit/pembiayaan untuk pembangunan rumah-rumah oleh Pegawai-Pegawai Tergugat yang masing-masing bernama Edi Susanto dan Irawati yang mendatangi langsung ke rumah Penggugat;
4. Bahwa kepada Pegawai-Pegawai Tergugat tersebut, Penggugat telah mengatakan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum diurus di Kantor Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan. Namun Pegawai-Pegawai Tergugat mengatakan "tidak masalah kalau IMB-nya belum ada, karena rumah-rumah disekitarnya yang telah dibangun terlebih dahulu bisa terbit IMB-nya". "Nanti kalau diurus pasti juga terbit IMB-nya";
5. Bahwa meskipun Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum ada, akan tetapi Pegawai-Pegawai Tergugat tetap menyerahkan dana kredit/pembiayaan untuk diterima dan menyodorkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013 untuk ditandatangani oleh Penggugat, dimana Pegawai-Pegawai Tergugat mengatakan mengenai IMB-nya dapat diserahkan kepada Tergugat nanti setelah terbit dari Kantor Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan, dan hal itu juga dimuat dalam ketentuan Pasal 5 huruf f Akad Pembiayaan Murabahah;
6. Bahwa selanjutnya sambil membangun rumah-rumah Penggugat



mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan mengajukan permohonannya pada tanggal 09 Februari 2014 kepada Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan. Namun ternyata permohonan Penggugat untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditolak, sesuai dengan Surat Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan Nomor 648/1742, tanggal 5 Maret 2014 yang ditujukan kepada Penggugat;

7. Bahwa sesuai dengan isi point 2 dari Surat Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan Nomor 648/1742, tanggal 5 Maret 2014 disampaikan kepada Penggugat sebagai berikut “Sesuai Rencana Sub-Sub Wilayah (RSSW) lembar 6.4 peruntukan tanah lokasi dimohon adalah Rencana Taman Jalan Platina VII A direncanakan lebar 10 meter Garis Sempadan Bangunan (GSB) 6 meter, Gg. Muksin direncanakan lebar 6 meter GSB 4 meter. Rencana Jalan disisi Utara Persil dimohon lebar 10 meter GSB 6 meter”;
8. Bahwa dengan adanya Surat Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan Nomor 648/1742 tanggal 5 Maret 2014 tersebut dikaitkan dengan pembangunan rumah-rumah yang dilakukan Penggugat, maka rumah-rumah yang dibangun Penggugat tersebut jelas terkena Rencana Sub-Sub Wilayah (RSSW) seluruhnya;
9. Bahwa keadaan tersebut di atas telah disampaikan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya sesuai Surat Nomor 093/SCP/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014, Perihal: Pemberitahuan terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) kepada Tergugat, hal ini guna memenuhi ketentuan Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013 yang menyebutkan “Para pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan, apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*)”;
10. Bahwa adapun pengertian keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2)-nya yang menyebutkan “Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah sesuatu peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang



mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi dan kebijaksanaan maupun Peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian”;

11. Bahwa sebelum Penggugat memberitahukan kepada Tergugat mengenai telah terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) di atas, Tergugat telah memberikan Surat Teguran ke-1 kepada Penggugat sesuai suratnya Nomor MES/09/798/R., tertanggal 18 Agustus 2014. Namun setelah Penggugat memberitahukan kepada Tergugat mengenai telah terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) pada tanggal 19 Agustus 2014, ternyata Tergugat memberikan lagi Surat Somasi ke-1 kepada Penggugat sesuai suratnya Nomor MES/09/908/R., tertanggal 17 September 2014;
12. Bahwa disamping itu juga, Tergugat telah memberikan jawaban atas Surat Nomor 093/SCP/VIII/2014., tanggal 19 Agustus 2014 dari Kuasa Hukum Penggugat, Perihal: Pemberitahuan terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*), sesuai suratnya Nomor MES/06/1488., tanggal 07 Oktober 2014, yang intinya Penggugat tetap berkewajiban memenuhi pembayaran angsuran bulanan sesuai dengan akad yang telah disepakati bersama;
13. Bahwa Penggugat tidak sependapat dengan Tergugat, karena dengan ditolaknya permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan terkena Rencana Sub-Sub Wilayah (RSSW) seluruhnya atas rumah-rumah Penggugat, jelas telah timbul keadaan memaksa (*force majeure*);
14. Bahwa tindakan Tergugat yang tetap memberikan Surat Somasi ke-1 kepada Penggugat sesuai suratnya Nomor MES/09/908/R., tertanggal 17 September 2014 dan tetap menyatakan Penggugat berkewajiban memenuhi pembayaran angsuran bulanan sesuai suratnya Nomor MES/06/1488., tanggal 07 Oktober 2014, maka dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013 telah terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat dalam menafsirkan ketentuan Pasal 17



(keadaan memaksa/*force majeure*) tersebut;

15. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang tetap memberikan Surat Somasi ke-1 kepada Penggugat sesuai suratnya Nomor MES/09/908/R., tertanggal 17 September 2014 dan tetap menyatakan Penggugat berkewajiban memenuhi pembayaran angsuran bulanan sesuai suratnya Nomor MES/06/1488., tanggal 07 Oktober 2014, jelas Tergugat telah melalaikan ketentuan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013, dan untuk itu Tergugat dapat dikwalifisir telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
16. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Agama Medan agar menyatakan telah terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013, dan menyatakan Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013;
17. Bahwa sebagai jaminan agar kepentingan Penggugat tidak dirugikan Tergugat selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini, Penggugat mohon agar Pengadilan Agama Medan memberikan putusan Provisionil sebagai berikut:
 - Memerintahkan Tergugat agar menunda pelaksanaan ketentuan Pasal 14 peristiwa cidera janji/*wanprestasi*) dan Pasal 15 (Kewenangan Bank Dalam Rangka Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan) dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013 selama pemeriksaan perkara sedang berlangsung sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 - Membebaskan biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir;
18. Bahwa mengingat bukti-bukti surat yang akan diajukan Penggugat merupakan bukti *otentik*, maka sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat



mohon kepada Pengadilan Agama Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan gugatan Provisionil untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum telah terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013;
3. Menyatakan demi hukum Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013;
4. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat yang melalaikan ketentuan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013, adalah merupakan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat segera mengembalikan kepada Penggugat berupa:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02239 tanggal 30 Maret 2001, atas nama Sudiro Atmaja;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02240 tanggal 30 Maret 2001, atas nama Megawarni;dalam keadaan bersih dan tanpa dibebani sesuatu hak apapun;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya dan ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* dan tidak berdasar hukum;

Bahwa setiap gugatan secara yuridis harus didasari atas peristiwa dan fakta hukum yang jelas, sehingga tidak terjadi kerancuan kekaburan



dalam isi gugatan;

Bahwa dasar gugatan Penggugat pada prinsipnya adalah mengenai penolakan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan berdasarkan Surat Nomor 648 f 1742 tanggal 5 Maret 2014, sehingga menurut Penggugat dengan adanya penolakan tersebut telah terjadi *force majeure*;

Bahwa dengan terjadinya *force majeure* tersebut, maka menurut Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya, Penggugat tidak berkewajiban lagi untuk membayar angsuran kepada Tergugat;

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, sama sekali tidak relevan dan tidak berdasar hukum;

Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat, berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ME/2013/198/K., tertanggal 10 September 2013, Penggugat telah menerima pembiayaan untuk tujuan pembangunan rumah;

Bahwa tujuan dari pembiayaan tersebut faktanya telah terlaksana, dimana bangunan rumah Penggugat saat ini telah selesai dibangun, ditempati, disewakan dan dinikmati oleh Penggugat;

Bahwa sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah, atas dana masyarakat yang telah dinikmati Penggugat, maka Penggugat berkewajiban untuk mengangsur atau mengembalikan dana masyarakat tersebut sampai dengan lunas;

Bahwa dengan telah selesainya tujuan akad pembiayaan, maka tidak jelas maksud dari keadaan *force majeure* yang dimaksud oleh Penggugat dalam perkara ini. Sangat tidak relevan apabila penolakan IMB tersebut kemudian dijadikan sebagai alasan untuk tidak melaksanakan kewajiban kepada Penggugat;

Sebagaimana didalilkan juga oleh Penggugat, akad antara Penggugat dengan Tergugat adalah Akad Murabahah untuk tujuan pembangunan, bukan untuk tujuan investasi atau modal kerja. Sehingga sejak awal sudah jelas bahwa sumber pengembalian dan angsuran sama sekali tidak disandarkan pada objek yang dibiayai seperti dalam pola pembiayaan modal kerja untuk keperluan usaha Penggugat;

Bahwa dalam Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/199/K., tanggal 10 September 2013 disebutkan "Para



pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad ini, baik sebahagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*);

Bahwa dari ketentuan Pasal 1 tersebut di atas, maka yang dimaksud dengan "kewajiban" Penggugat adalah membayar angsuran sesuai dengan nilai dan jangka waktu yang telah disepakati. Dari peristiwa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya tidak ada satupun keadaan atau peristiwa yang menyebabkan Penggugat gagal/tidak dapat melaksanakan kewajibannya (angsuran) kepada Tergugat;

Bahwa dalam Pasal 17 ayat 2 Akad Pembiayaan disebutkan "Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah, dan kebijaksanaan kebijaksanaan maupun Peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian";

Apabila menurut Penggugat, adanya penolakan penerbitan IMB masuk dalam kategori kebijaksanaan maupun Peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian, jelas hal tersebut sangat tidak relevan antara penolakan IMB dengan tidak melaksanakan perjanjian (mengangsur/membayar cicilan hutang);

Berdasarkan Argumentasi yuridis di atas, maka jelas terbukti apa yang didalilkan oleh Penggugat merupakan dalil yang tidak jelas antara peristiwa dan fakta hukumnya, sehingga secara yuridis dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dan tidak berdasar hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Agama Medan telah menjatuhkan Putusan Nomor 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn., tanggal 3 September 2015 M. bertepatan dengan tanggal 19 Zulqaidah 1436 H., dengan amar 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 telah terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 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 Rencana Taman;
3. Membebaskan Penggugat dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tertanggal 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:
 - 4.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02239 tanggal 30 Maret 2001, atas nama Sudiro Atmaja;
 - 4.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02240 tanggal 30 Maret 2001, atas nama Megawarni;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp1.091.000,00 (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Agama Medan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Medan dengan Putusan Nomor 127/Pdt.G/2015/PTA.Mdn. tanggal 14 Januari 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 Rabiul Akhir 1437 Hijriyah, dengan amar sebagai berikut:

- 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 dengan 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;



III. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp1.091.000,00 (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum kepada Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1757/Pdt.G/2014/PA.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Medan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan tersebut pada tanggal 1 April 2016;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 15 April 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan pada tanggal 21 April 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum:
 - Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Medan pada halaman 11 alinea ke-2 yang 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 KUH Perdata (BW) jo Pasal



41 KHES dan seterusnya. 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*, jelas-jelas telah salah menerapkan hukum;

- Bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013 yang dibuat antara Tergugat/Pembanding dengan Penggugat/Terbanding tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata (BW) yang menyebutkan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang (hukum) bagi mereka yang membuatnya”;
- Bahwa kesalahan penerapan hukum (dalam hal ini Pasal 1338 KUH Perdata), dimana Majelis Hakim tingkat banding telah mempertimbangkan 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 KUH Perdata (BW) jo Pasal 41 KHES”;
- Bahwa padahal dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013 jelas menyebutkan “Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah sesuatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi, dan kebijaksanaan maupun Peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian”;

Hal.11 dari 15 hal. Putusan Nomor 684 K/Ag/2016



- Bahwa dengan tidak terbitnya IMB oleh Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan dengan alasan tanah yang dibangun diperuntukkan Rencana Taman Kota dan tidak diperkenankan mendirikan bangunan adalah merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013;
 - Bahwa oleh karena para pihak telah menyepakati ketentuan *force majeure* dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013, maka ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata (BW) jo Pasal 41 KHES tidak dapat diterapkan lagi dalam perkara *a quo*;
 - Bahwa berdasarkan alasan keberatan kasasi tersebut di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung Yang Terhormat untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan tersebut;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan didasarkan atas alasan-alasan yang tidak tepat dan cukup (*onvoldoende gemotiveerd*):
- Bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang didasarkan atas alasan-alasan yang tidak tepat dan cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) menurut hukum;
 - Bahwa hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukum yang menyebutkan “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”;
 - Bahwa sedangkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor MES/2013/198/K., tanggal 10 September 2013 telah memberikan rumusan tersendiri mengenai *force majeure* dimaksud;
 - Bahwa seharusnya Pengadilan Tinggi Agama Medan (selaku *Voorpost* dari Mahkamah Agung) memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan cukup dalam perkara ini guna memberikan rasa keadilan bagi pencari keadilan dan menerapkan hukum yang benar-



benar menjamin adanya kepastian hukum;

- Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Medan tersebut di atas telah didasarkan atas alasan-alasan yang tidak tepat dan cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) dan patut untuk dibatalkan (perhatikan Putusan Mahkamah Agung tanggal 1 Februari 1961 Nomor 13 K/Sip/1961);

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

mengenai alasan-alasan ke-1 dan 2

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Agama Medan yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Medan tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusannya telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar, dimana tidak terbitnya Izin Mendirikan Bangunan bukan termasuk keadaan mendesak, yang dapat dijadikan alasan Pemohon Kasasi/Penggugat membebaskan dari kewajiban, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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 dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan dalam perkara ini

Hal.13 dari 15 hal. Putusan Nomor 684 K/Ag/2016



tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **Tuan Sudiro Atmaja** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari 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 dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Tuan SUDIRO ATMAJA** tersebut;

Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 28 November 2016, oleh **Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis **Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.** dan **Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **H. Candra Boy Seroza, S.Ag., M.Ag.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Ketua Majelis,

ttd

Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.



Hakim-Hakim Anggota,

ttd

ttd

Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.

Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

H. Candra Boy Seroza, S.Ag., M.Ag.

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

**Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Agama,**

**Drs. H. ABDUL GHONI, S.H., M.H.
NIP.19590414 198803 1 005.**