Maliki Interdisciplinary Journal (MIJ)
Volume 1, Issue 2, 2023 pp. 248-262
eISSN: 3024-1840
http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/mij/index

Analisis surat pernyataan sebagai perjanjian pembiayaan perumahan bank syariah dan perusahaan pengembang

Jamilatul Badriyah[1*], Akhmad Khoirun Ni'am[2], Alfina Rahmania Latif[3], Habib Aqil Munawar[4], M. Lufaf Khamid[5]
[1,2,3,4,5]*Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang*
*e-mail: *200202110013@student.uin-malang.ac.id*

Kata Kunci:
Surat pernyataan; perjanjian; pembiayaan perumahan; perusahaan pengembang

Keywords:
Statements; agreements; mortgage; developer companies

A B S T R A K

Tujuan penulisan artikel ini adalah guna menganalisis mengenai penggunaan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian dalam transaksi pembiayaan perumahan antara bank syariah dan perusahaan pengembang properti. Dengan mengetahui apakah penggunaan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian KPR sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah serta implikasi dan dampaknya terhadap semua pihak yang terlibat, maka dengan begitu dapat mengetahui potensi risiko hukum dan ketidakjelasan dalam hak serta kewajiban pihak-pihak yang terlibat. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggali informasi dari berbagai sumber diantaranya, melalui artikel e-journal, buku, putusan pengadilan dan sumber kepustakaan lainnya. Hasil dari studi pustaka menunjukkan surat pernyataan sebagai perjanjian pembiayaan perumahan sudah sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah, dan mengemukakan alasan hakim Pengadilan Agama Kota Madiun memperbolehkan surat pernyataan tersebut sebagai bentuk perjanjian dalam transaksi pembiayaan perumahan karena hakikatnya surat pernyataan tidak dapat dipisahkan dari akad pembiayaan syariah.

A B S T R A C T

The purpose of writing this article is to analyze the use of statement letters as a form of agreement in mortgage transactions between Islamic banks and property development companies. By knowing whether the use of a statement as a form of mortgage agreement is in accordance with the principles of Islamic banking as well as the implications and impacts on all parties involved, then you can know the potential legal risks and ambiguity in the rights and obligations of the parties involved. Data collection techniques are carried out by gathering information from various sources, including through e-journal articles, books, court decisions and other sources of literature. The results of the literature study show that the statement letter as a mortgage agreement is in accordance with the principles of Islamic banking, and put forward the reasons why the Madiun City Religious Court judge allowed the statement letter as a form of agreement in a mortgage transaction because in essence the statement letter cannot be separated from sharia financing agreement.

Pendahuluan

Di dalam menjalankan kehidupan, manusia tidak dapat menghindari hubungan satu sama lain guna memenuhi berbagai kebutuhan yang beragam. Sebagai individu, kita tidak mungkin memenuhi segala kebutuhan tersebut secara mandiri, sehingga interaksi dengan orang lain menjadi penting. Dalam rangka memastikan kebutuhan terpenuhi dengan adil, hubungan antar manusia harus diatur oleh aturan dan

This is an open access article under the CC BY-NC-SA license.
Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

kesepakatan yang menguraikan hak dan kewajiban setiap individu. Oleh sebab itu, proses berakad atau membuat kontrak menjadi sarana penting guna mencapai kesepakatan dalam memenuhi kebutuhan bersama dan menciptakan hubungan yang saling menguntungkan (Aprianto, 2018).

Selain itu, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terdapat beberapa bentuk kerja sama di dalam ranah ekonomi. Hal tersebutlah yang menjadikan timbul permasalahan yang menimbulkan berbagai perjanjian. Maka dari itu, suatu kesepakatan yang terjadi menjadi sesuatu yang penting agar tidak mengakibatkan suatu pertikaian. Perjanjian sendiri disusun guna memberikan jaminan terkait hak dan kewajiban para pihak (Sinaga, 2018). Perjanjian ialah salah satu metode mendapatkan sesuatu yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari, spesifiknya dalam aktivitas perekonomian (Fidhayanti, 2019).

Perjanjian atau kontrak memiliki urgensi terkait keperdataan. Sebagai halnya Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian ialah tindakan yang mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih (Widjajaatmadja & Solihah, 2019). Demikian, dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian pasti terdiri dari pihak yang bersangkutan, persetujuan, pemenuhan prestasi, perjanjian secara tertulis ataupun lisan, serta adanya tujuan yang ingin dicapai. Kontrak atau perjanjian memunculkan suatu janji yang melahirkan hak dan kewajiban pihak yang berkepentingan dalam perikatan tersebut.

Adapun dua pihak yang terlibat dalam suatu perikatan, yaitu pihak pertama yang mana pihak ini mempunyai hak untuk menuntut sesuatu, atau yang disebut dengan kreditur. Sementara pihak kedua ialah pihak yang bertugas untuk memenuhi tuntutan atas suatu prestasi, atau yang disebut dengan debitur. Adanya perjanjian memiliki keterkaitan yang erat dengan penyusunan suatu kontrak. Penyusunan kontrak dilakukan guna menjamin para pihak dalam melaksanakan perjanjian sesuai dengan hal-hal yang menjadi kesepakatan (Salim H. S. et al., 2008).

Sedangkan perjanjian dalam pembiayaan perumahan atau umum dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah ialah kesepakatan hukum antara bank selaku lembaga pembiayaan dan nasabah sebagai penerima pembiayaan, yang mana mengikatkan keduanya dalam transaksi kepemilikan rumah sebagaimana ketentuan prinsip-prinsip syariah. Dalam perjanjian ini akan dijelaskan terkait dengan mekanisme akad syariah yang digunakan, seperti *mudharabah* atau *musyarakah*, yang menggantikan sistem bunga dalam KPR konvensional. Selain itu, perjanjian ini juga akan merinci besaran pembiayaan, pembagian keuntungan atau kerugian antara bank dengan nasabah, jangka waktu pembiayaan, mekanisme pembayaran angsuran, tanggung jawab pajak dan asuransi, serta ketentuan tentang denda dan penyelesaian sengketa yang berdasarkan ketentuan dalam prinsip Syariah (Cahyono, 2015). Perjanjian KPR Syariah menjadi pedoman bagi kedua belah pihak dalam menjalankan transaksi KPR yang berlandaskan nilai-nilai Islam dan memastikan kepatuhan terhadap ketentuan prinsip syariah selama masa pembiayaan berlangsung.

Pembiayaan kepemilikan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan prinsip syariah menjadi salah satu opsi yang sangat diminati oleh individu

yang ada di Indonesia (Ihyak et al., 2023; Syadali et al., 2023). Di dalam sistem keuangan syariah, Bank Muamalat telah menjadi satu dari lembaga keuangan yang menawarkan produk KPR berprinsipkan syariah, memberikan alternatif bagi nasabah yang berkeingiinan memiliki rumah tanpa melanggar prinsip-prinsip keuangan syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah yang disediakan oleh Bank Muamalat telah menjadi pilihan populer di kalangan masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tetap sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam. Dalam praktiknya, Bank Muamalat sering kali menjalin kerja sama dengan berbagai developer properti, sebagai salah satunya yaitu PT. Hasta Mulya Putra, untuk memfasilitasi pembiayaan KPR bagi calon pembeli rumah di proyek-proyek perumahan.

Pembiayaan perumahan (Kredit Pemilikan Rumah) yang difasilitasi oleh Bank Muamalat didasarkan pada prinsip syariah, yang mana hal tersebut mengutamakan ketentuan-ketentuan sebagaimana dengan hukum Islam. Lain halnya dengan KPR konvensional, KPR syariah tidak mengenakan sistem bunga, tetapi mengenakan prinsip bagi hasil (*mudharabah*) atau bagi rugi (*musyarakah*) sebagai dasar bagi penentuan keuntungan bagi bank. Implementasi KPR syariah tidak luput dari potensi permasalahan dan sengketa, terkadang klausul-klausul perjanjian KPR syariah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat dapat menimbulkan konflik antara bank dengan nasabah yang akhirnya berujung pada tuntutan hukum. Putusan Pengadilan Agama menjadi wadah bagi penyelesaian sengketa dalam bidang perbankan syariah, termasuk perjanjian KPR yang menjadi fokus dari penelitian ini.

Putusan dari Pengadilan Agama menjadi relevan dalam penelitian ini dikarenakan dapat dijadikan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang mungkin muncul akibat penggunaan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian dalam transaksi KPR antara Bank Muamalat Indonesia dan PT. Hasta Mulya Putra. Analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat mengidentifikasi kelemahan dan potensi masalah yang muncul dari penggunaan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian, serta memberikan masukan bagi Bank Muamalat Indonesia dan PT. Hasta Mulya Putra agar meningkatkan kualitas layanan dan standarisasi perjanjian sebagaimana dengan prinsip-prinsip syariah.

Dengan mengkaji kasus perjanjian KPR yang difasilitasi oleh Bank Muamalat Indonesia pada PT. Hasta Mulya Putra, studi ini berpotensi memberikan kontribusi yang berarti bagi perkembangan industri perbankan syariah dan sektor properti di Indonesia. Hasil dari observasi diharapkan dapat memberikan wawasan yang berharga dalam penerapan praktik terbaik dalam transaksi KPR berbasis syariah dan menciptakan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkontribusi dalam proses tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mendalami ketepatan dan dampak penggunaan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian dalam transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh bank syariah dengan perusahaan pengembang properti. Adapun masalah utama yang dirumuskan di dalam penelitian ini ialah apakah penggunaan surat pernyataan dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara bank syariah dengan perusahaan developer dapat menjamin tidak terjadinya akibat hukum dan mempengaruhi kejelasan, serta kompatibilitas dengan prinsip-prinsip perbankan syariah, terutama dalam konteks perjanjian antara Bank Muamalat Indonesia, TBK dengan PT. Hasta Mulya Putra yang melibatkan isu wanprestasi terhadap

surat pernyataan yang diberikan oleh Bank Muamalat. Penelitian ini juga akan menganalisis putusan Pengadilan Agama Kota Madiun dengan Nomor 129/Pdt.G/2023/PA.Mn terkait perjanjian tersebut, untuk memberikan wawasan tentang pandangan hukum dalam kasus wanprestasi ini, dan bagaimana analisis hukum tersebut dapat memberikan pandangan mengenai implikasi dan penyelesaian sengketa terkait dengan penggunaan surat pernyataan dalam perjanjian KPR antara bank syariah dan perusahaan developer.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini ialah jenis penelitian normatif atau *normatif research*. Yang mana data dikumpulkan dengan cara menjadikan buku dan sumber kepustakaan lainnya yang relevan dengan tema pembahasan sebagai objek utama. Adapun teknik penghimpunan data dilakukan dengan cara mencari informasi dari berbagai literatur diantaranya, melalui artikel jurnal, *e-journal*, buku dan sumber pustaka lainnya yang relevan dengan tema pembahasan yang menghasilkan sumber data sekunder.

Pembahasan

Surat Pernyataan sebagai Bentuk Perjanjian dalam Transaksi KPR

Bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang aktivitas utamanya terkait dengan perhimpunan dana yang berasal dari masyarakat kemudian menyalurkan dana tersebut pada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya (Satria, 2018). Dalam bahasa Inggris, kata perbankan disebut dengan istilah *banking*, di dalam *Black's Law Dictionary* yang dikutip oleh Hermansyah dipaparkan bahwasanya maksud dari *banking* ialah segala sesuatu yang berkaitan dengan bank, dengan lingkup kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara, dan proses pelaksanaan kegiatan usaha. Mengacu pada pengertian yang telah dikemukakan, maka sistem perbankan ialah suatu sistem yang berkaitan tentang bank, dengan lingkup kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan proses pelaksanaan kegiatan usaha yang menyeluruh. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia juga menjabarkan terkait definisi bank, yaitu Lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang (Nainggolan, 2016).

Sementara itu, definisi Perbankan sebagaimana yang diatur pada Pasal 1 Butir 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu badan usaha yang melakukan perhimpunan dana yang berasal dari masyarakat berupa simpanan kemudian mendistribusikannya kepada masyarakat guna meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Adapun Pasal 5 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 mengemukakan mengenai jenis-jenis Perbankan yang terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Yang dimaksud dengan Bank Umum ialah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran hal tersebut sebagaimana Pasal 1 UU Perbankan. Lalu, Bank Perkreditan Rakyat ialah bank yang menerima simpanan hanya berupa deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lain yang disamakan dengan hal tersebut sebagaimana Pasal 1 UU Perbankan (Harahap et al., 2010).

Adli mengemukakan bahwasanya bank termasuk lembaga keuangan yang mempunyai fungsi sebagai halnya lembaga-lembaga lainnya. Fungsi bank di dalam

perekonomian suatu Negara dipetakkan menjadi bank selaku *Agent of Trust* yang maksudnya aktivitas bank sebagai *financial intermediary* melaksanakan fungsinya berdasarkan kepercayaan dari masyarakat yang diterima oleh bank agar dapat mengelola dan mengamankan dana yang disimpan masyarakat di bank tersebut. Fungsi *Agent of Trust* tentu saja tidak dipisahkan dari prinsip saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Selain fungsi yang telah disebutkan terdapat fungsi lain yaitu bank sebagai sebagai *Agent of Development* guna merealisasikan pembangunan dan kesejahteraan dalam perekonomian, bank dianggap sebagai lembaga yang memiliki peran yang substansial. Hal tersebut disebabkan aktivitas bank sebagai *financial intermediary* dapat memperantarai sektor riil dan sektor moneter untuk berinteraksi. Umumnya peredaran uang dalam perekonomian terjadi melalui lembaga keuangan yang menjadikan interaksi sektor riil dan sektor moneter dapat berjalan dengan baik demi mendukung proses pembangunan. Fungsi Bank sebagai *Agent of Service* lembaga keuangan yang mana berlaku sebagai lembaga yang menaungi bidang jasa yang lebih beragam, atau lain kata aktivitas perbankan tidak sebatas menghimpun dana dan menyalurkan dana yang ada di tengah masyarakat (Alanshari & Marlius, n.d.).

Adapun fungsi dari Bank Syariah tidak begitu jauh berbeda dengan Bank Konvensional yang mana sebagai lembaga intermediasi yang mengerahkan dana dari masyarakat kemudian menyalurkan kembali dan tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan (Arfan et al., 2016). Di dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 juga dijelaskan terkait definisi Perbankan Syariah, yaitu segala sesuatu yang berkaitan dengan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang mana meliputi kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan alur dalam menjalankan kegiatan usahanya. Kemudian yang dimaksud dengan Bank Syariah ialah bank yang mengoperasikan kegiatan usahanya sebagaimana Prinsip Syariah yang menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Harahap et al., 2010). Adapun terkait dengan pengertian Prinsip Syariah telah dikemukakan dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu aturan perjanjian yang berlandaskan hukum Islam antara bank dengan pihak ketiga dalam hal perhimpunan dana dan atau pembiayaan aktivitas usaha, atau lainnya sebagai halnya syariah, antara lain *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, atau *ijarah*, atau *ijarah wa iqtina* (Harahap et al., 2010).

Dari ketentuan yang telah dijelaskan di atas patut disikapi bahwa di dalam mengopersikan Bank Syariah bukan hanya mengutamakan hubungan antara sesama manusia, yang mana hubungan tersebut merupakan hubungan horizontal, melainkan harus menyikapi dengan langkah dan bukti ketaqwaan manusia terhadap Allah SWT yang mana hal tersebut termasuk hubungan vertikal. Apabila pemangku kepentingan Bank Syariah berargumen bahwa hubungan vertikal ialah urusan kemudian ketika menghadap Yang Maha Kuasa, hal tersebut berarti sudah tidak berkaitan dengan muamalah lagi melainkan terkait dengan akidah, akhlak dan iman seseorang (Harahap et al., 2010). Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia yang demikian mengesankan menjadikan hal tersebut mendapat predikat "*the biggest and the fastest growing Islamic banking market in the world*". Meskipun demikian, kemajuan Perbankan Syariah merupakan tantangan sekaligus amanah bagi seluruh pemangku kepentingan Perbankan Syariah agar terus mengembangkan dan merumuskan berbagai sistem

ekonomi dan perbankan sebagaimana prinsip syariah. Upaya pengembangan sistem ekonomi dan perbankan harus dilaksanakan secara terpadu pada tingkatan pembuat kebijakan, praktisi, akademisi, alim ulama serta masyarakat (Mogana Putra, 2021).

Perbankan dengan kredit merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan yang mana bank ialah salah satu badan penghimpun dana pembiayaan pembangunan, dengan melalui aktivitas penyaluran kredit dan investasi. Adapun dalam bahasa Romawi kata kredit dikenal dengan istilah "*credere*" yang bermakna percaya. Sedangkan berdasarkan UUP 1967 pasal 1c yang dimaksud dengan kredit ialah penyediaan uang atau tagihan dengan dasar kata sepakat dalam hal pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mana nantinya wajib melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan. Kredit memiliki 2 (dua) unsur pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) yang menjalin afiliasi kerja sama yang saling menguntungkan.

Pada perkreditan terdapat beberapa unsur yang patut dipenuhi, yakni kepercayaan, persetujuan, penyerahan barang, jasa atau uang, jangka waktu, unsur risiko, dan unsur keuntungan (bunga) (Satria, 2018). Selain pengertian yang telah dikemukakan, Fitri mengemukakan terkait tentang pengertian kredit sebagai sesuatu yang urgent bagi masyarakat guna mendorong dan memperlancar aktivitas perdagangan, dalam bidang produksi barang maupun jasa. Adapun pengertian yang ada dapat ditarik simpulan bahwa kredit dapat berbentuk uang atau tagihan yang bernilai dan dapat diukur dengan uang, sebagai contoh bank memfasilitasi kredit pembelian rumah. Pihak bank selaku kreditur lalu nasabah penerima kredit (debitur) (Alanshari & Marlius, n.d.).

Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR ialah jenis pelayanan kredit yang ditawarkan bank kepada nasabah yang memerlukan pinjaman khusus guna mencukupi kebutuhan pembangunan atau renovasi rumah. KPR lahir dari meningkatnya kebutuhan memiliki rumah tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat (Hardjono, 2008). Seperti layaknya produk perbankan yang hadir dalam beberapa bentuk, secara global, KPR terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu KPR Subsidi serta KPR non Subsidi.

KPR Subsidi adalah suatu kredit yang ditujukan bagi masyarakat dengan ketangkasan ekonomi menengah ke bawah. Pemerintah telah mengatur terkait jenis subsidi ini, hingga menjadikan tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit berjenis ini. Secara global batasan yang ditetapkan pemerintah dalam memberikan subsidi ialah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. KPR non Subsidi ialah KPR yang ditujukan bagi seluruh masyarakat tanpa ada campur tangan pemerintah. Aturan KPR ditetapkan oleh bank sendiri yang mana hal tersebut meliputi penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah yang dilalui sebagai halnya kebijakan bank yang bersangkutan.

Hadirnya pembiayaan KPR bermula oleh adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara berkala. Produk ini dioperasikan oleh bank konvensional yang mana dengan berjalannya waktu masyarakat berkeinginan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah. Untuk memiliki rumah memerlukan dana yang besar. Mungkin bagi sebagian kalangan membeli rumah secara

tunai terasa mudah, tetapi tidak sedikit yang merasa berat jika harus membeli rumah secara tunai.

Dalam hal tersebut mereka menjatuhkan pilihan dengan membeli secara berkala atau kredit. Tentunya untuk memiliki rumah melalui sistem kredit perlu pihak perantara yang menyediakan layanan tersebut. Sedangkan bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah secara kredit maka peran perbankan sangat menonjol. Sebab itu bank disebut sebagai lembaga intermediary, yang maknanya bank sebagai lembaga perantara antara pihak yang kelebihan uang dengan pihak yang kekurangan uang, begitu pula dengan bank Syariah, bank syariah berfungsi sebagai lembaga intermediary, di mana dalam menjalankan usahanya tidak terpisahkan dari prinsip-prinsip syariah.

Prinsip ini yang dijadikan acuan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah atau salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dan akad syariah. Hal tersebut berkorelasi dengan makin populernya bank syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, bank syariah adalah bank yang dalam pengoperasiannya berlandaskan prinsip syariah atau hukum Islam, di mana dalam kegiatan perbankan (penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berpedoman pada fatwa yang diturunkan oleh Lembaga DSN yang berkewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah.

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah Konvensional ialah dari segi akad yang dipromosikan. Kalau KPR konvensional mengaplikasikan sistem bunga, maka KPR syariah pun tidak diperbolehkan mengaplikasikan sistem bunga. Selain itu, dalam bank syariah tidak dikenal sistem bunga atau *interest fee* melainkan sistem *mudharabah*, karena bunga dianggap riba dalam syariah. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan ketika hendak menyelesaikan angsuran sebelum tenggat waktu masa kontrak. Di dalam Bank syariah tidak menerapkan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditentukan sejak awal. Hal tersebut berbanding terbalik dengan KPR konvensional yang mengaplikasikan sistem bunga sehingga menjadikan nominal cicilan terus berubah.

Maraknya produk KPR syariah tidak terlepas dari aktivitas pemasaran dan promosi bank syariah. Tentu saja hal tersebut tidak terlepas dari pengalaman baik para nasabah selama berlanggan dengan produk KPR syariah. Biaya administrasi yang ditanggung nasabah serta pelayanan dari para staff bank syariah turut menjadi pengaruh keputusan nasabah terhadap pemilihan KPR syariah dan kemudahan untuk menjangkau bank syariah di distrik para nasabah tinggal juga menjadi pengaruh terhadap pemilihan bank syariah.

Kini memiliki rumah tidak lagi sulit, dengan adanya tawaran kredit dari perbankan yang umum atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank Muamalat pun hadir untuk melengkapi keinginan masyarakat terkait pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Muamalat yang ialah fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan hunian sebagaimana prinsip syariah. Bank Muamalat selaku Bank Syariah pertama di Indonesia juga mengeluarkan produk pembiayaan hunian syariah sebagai salah satu produk yang diandalkan.

Produk KPR ialah produk yang diterbitkan oleh kalangan perbankan guna membantu masyarakat mencukupi kebutuhan perumahannya. Keterlibatan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah. Sedemikian pentingnya problem perumahan tersebut menjadikan pemerintah berkolaborasi dengan DPR mengeluarkan UU Nomor 4 Tahun 1992 yang memberi penegasan bahwa dalam Bab 1 Pasal 1 yang berbunyi "*rumah adalah bangunan yang berrfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga*".

Pada dunia perbankan, produk ini umumnya dijuluki dengan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Dalam KPR yang umumnya diberlakukan oleh perbankan konvensional yang mana produk tersebut dipastikan tak terlepas dari bunga. Di dalam KPR konvensional umum melibatkan berbagai unit lain misalnya pihak perseroan terbatas yang menjajakan lokasi yang hendak dipergunakan dalam aktivitas pembangunan rumah. Selain itu juga terdapat hal lain dalam KPR konvensional diantaranya adalah harga jual yang bersifat kontan, uang muka dan suku bunga angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah serta berbagai barang dan juga keperluan lain yang harus dibayarkan oleh pihak debitur.

Pada dasarnya produk KPR dalam perbankan syariah lain hal dengan KPR yang ada pada perbankan konvensional. Hal tersebut terjadi karena perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah diketahui bahwa konsepnya berbasis *mudharabah* dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal dengan sistem bunga. Terdapat beberapa karakteristik produk KPR syariah, yaitu tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem murabahah yang berbasis margin, *musyarakah mutanaqisah* yang berciri khas keikutsertaan kepemilikan.

Akad *Murabahah* yang berbasis jual beli dapat dipergunakan dalam KPR Syariah yang pembayarannnya dijalankan dengan cara penuh atau berkala. Dalam akad ini bank syariah berlaku sebagai penjual yang akan menjual aset kepada nasabahnya dengan cara penuh atau berkala dengan profit yang telah menjadi kesepakatan kedua pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem *murabahah* menjadikan pihak bank syariah patut menginformasikan kepada pihak nasabahnya terkait dengan harga perolehan rumah yang didapatkan bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah menetapkan laba yang akan diperoleh apabila disepakati oleh kedua belah pihak.

Berpacu pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang di dalamnya memaparkan yang dimaksud dengan rumah ialah bangunan yang memilki fungsi untuk tempat tinggal bagi pembinaan keluarga. Kini, kebutuhan akan perumahan merupakan problem nasional, utamanya di kawasan perkotaan. Sebab itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan guna menyediakan jumlah perumahan yang banyak tetapi dengan harga yang terjangkau terutama bagi golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka dengan begitu mereka akan membeli rumah dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kasmir mengemukakan terkait tata cara pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau fase yang harus dilewati sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Yang mana bertujuan untuk memberikan kemudahan bank dalam menilai layak atau tidak permohonan kredit. Secara global, terkait tata cara pemberian kredit dan penilaian kredit oleh dunia perbankan antar bank satu dengan yang lainnya tidak jauh berbeda. Selanjutnya Rivai, memberi pernyataan bahwasanya tata cara pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meliputi ketentuan dan syarat atau yang patut diberlakukan sejak nasabah mengajukan permohonan kredit hingga kredit tersebut dilunasi oleh nasabah dan untuk jenis kredit tertentu terdapat kekhususan dalam ketentuan dan prosedurnya.

Berpedoman pada teori di atas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya tata cara pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah aturan yang patut dijalani debitur selaku pemohon dan kreditur selaku pemberi dalam proses pemberian kredit. Ini memiliki tujuan mengantisipasi agar kegiatan pemberian kredit tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditentukan dan memudahkan pihak kreditur melakukan penyaluran kredit kepada calon, debitur dan juga untuk menghindari terjadinya penyelewangan serta kemacetan dalam pelunasan kredit oleh debitur.

Firdaus dan Ariyanti menjabarkan bahwa prinsip pemberian kredit atau prinsip 5C yang umum digunakan oleh kreditur, yaitu (1) *character* atau sifat calon pelanggan seperti kejujuran, tingkah laku dan ketaatan; (2) *capacity* yang mana maksudnya ialah perhatian yang diberikan terhadap kemampuan calon pelanggan secara global atau keadaan kekayaan yang dimiliki perusahaan; (3) *capital*, yang mana hal tersebut dapat dipandang dari segi financial; (4) *collateral*, yaitu jaminan yang mungkin dapat disita apabila ternyata calon pelanggan tidak dapat mencukupi kewajibannya; (5) *condition*, yaitu pengaruh langsung dari tren ekonomi pada umumnya terhadap perusahaan yang bersangkutan.

Ismail menjabarkan bahwa kredit macet ialah kredit yang menunggak terlampaui 270 hari atau lebih yang mana dalam hal tersebut bank akan merugi. Menurut Rivai, dkk kredit macet ialah kondisi di mana persetujuan pengembalian kredit berisiko gagal, bahkan menunjukkan kepada bank akan memperoleh kerugian yang potensial. Berpacu teori di atas disimpulkan bahwasanya kredit macet ialah nasabah yang memperoleh kredit dari bank tidak dapat memulihkannya dengan baik sebagaimana waktu yang menjadi kesepakatan. Realitanya selalu ada sebagian nasabah yang tidak dapat memulihkannya kredit kepada bank yang telah meminjaminnya karena suatu sebab yang mana hal tersebut menjadikan kredit terhenti atau macet. Adapun Taswan menjabarkan bahwa faktor-faktor yang menjadi sebab kredit terdiri dari faktor internal dan faktor eksternal.

Lalu, Kasmir menjabarkan bahwa penyelamatan kredit macet ditindak dengan: (1) *Rescheduling* yang mana maksudnya ialah tindakan yang ditempuh dengan cara memberikan kelonggaran jangka waktu kredit atau angsuran; (2) *Reconditioning* yang mana maksudnya ialah tindakan bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti kapitalisasi bunga, penundaan pembayaran bunga, penurunan suku bunga dan pembebasan suku bunga; (3) *Restructring* yang mana maksudnya ialah uatu tindakan bank kepada nasabah dengan metode menambah modal nasabah dengan

pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak; (4) kombinasi yang mana maksudnya ialah tindakan kolaborasi dari ketiga jenis yang telah disebutkan; (5) penyitaan jaminan yang mana maksudnya ialah tindakan paling akhir nasabah yang sudah tidak beritikad baik atapun sudah tidak mampu lagi membayar semua utang-utangnya.

Di dalam proses pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) umumnya akan terjadi kesepakatan antara pihak bank selaku kreditur dengan pihak peminjam atau debitur, yang akan memperoleh pinjaman dana untuk pembelian properti atau tanah. Sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit, maka setiap pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian sendiri ialah sebuah kesepakatan formal dan sah yang dibuat antara dua pihak atau lebih, yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam suatu transaksi atau hubungan. Perjanjian dapat mencakup berbagai aspek seperti pembelian, penjualan, pemberian pinjaman, kerja sama bisnis, atau pembiayaan.

Dokumen perjanjian berisi rincian tentang persyaratan, durasi, besaran atau nilai transaksi, serta mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi ketidaksepahaman antara pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian memiliki tujuan untuk menciptakan kepastian hukum, menghindari konflik, dan menjaga keseimbangan kepentingan antara pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut (Sari, 2020). Terkait dengan syarat-syarat perjanjian telah ditetapkan oleh perundang-undangan dan memiliki fungsi untuk memberikan kepastian hukum serta memberi perlindungan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Syarat-syarat ini mencakup persyaratan mengenai kesepakatan para pihak, kemampuan hukum para pihak, objek atau isi perjanjian, dan bentuk perjanjian yang sesuai (seperti perjanjian tertulis).

Jika syarat-syarat suatu perjanjian yang ditetapkan oleh hukum tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal atau tidak sah. Oleh sebab itu, begitu penting bagi para pihak untuk memahami dan mematuhi semua syarat sah perjanjian sebelum membuat kesepakatan agar perjanjian tersebut berkekuatan hukum yang kuat dan dapat diandalkan sebagai alat untuk melindungi hak dan kewajiban setiap pihak. Para pihak harus memastikan bahwa semua syarat sah telah terpenuhi sebelum membuat kesepakatan, karena apabila terdapat salah satu syarat yang tidak terealisasi, perjanjian dapat dianggap batal atau tidak sah. Pasal 1320 KUH Perdata tidak mengemukakan secara partikular mengenai syarat-syarat sah perjanjian, di dalam Pasal 1320 hanya mengemukakan bahwa "setiap perjanjian yang dibuat secara sah merupakan hukum bagi mereka yang membuatnya" tanpa menjelaskan detail syarat-syarat tersebut.

Terdapat dua macam bentuk kontrak, yaitu kontrak dalam bentuk tertulis dan kontrak dalam bentuk lisan. Perjanjian tertulis ialah perjanjian yang disusun para pihak yang berupa tulisan. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian lisan ialah perjanjian yang disusun yang berupa lisan atau cukup dengan kesepakatan para pihak saja. Terkait perjanjian dalam bentuk lisan ini dirasa kurang relate bahkan kurang kuat dalam hal pembuktian kecuali dihadirkannya 2 (dua) orang saksi sebagai halnya diatur dalam Pasal 235 HIR. Terdapat 2 (dua) macam fungsi kontrak, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis yang mana kontrak dalam hal ini dapat memberikan jaminan

bagi para pihak, sementara itu dengan fungsi ekonomis ialah menggerakkan sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi (Salim H. S. et al., 2008).

Pada umumnya, perjanjian kredit yang disusun oleh bank dituangkan dengan wujud standar kontrak atau dengan istilah lain disebut perjanjian baku. Standar kontrak atau yang kerap disebut dengan istilah perjanjian baku pada hakikatnya bermula dari kebutuhan masyarakat yang mana memiliki tujuan memudahkan para pihak dalam bertransaksi. Berdasarkan laporan yang ada dalam *Harvard Law a Review* tahun 1971 yang mana menyatakan bahwa 99 persen perjanjian yang disusun di Amerika Serikat berwujud Standar Kontrak. Kenyataannya dalam praktik kerap kali ditemui metode untuk mengikat suatu perjanjian, sebagai contoh salah satu pihak telah menyiapkan konsep yang akan berlaku bagi para pihak.

Konsep standar kontrak telah ditata sedemikian rupa hingga ketika tepat waktu penandatanganan perjanjian para pihak hanya mengisi beberapa hal yang bersifat subjektif, seperti identitas dan tanggal waktu pembuatan perjanjian yang mana sebelumnya telah sengaja dikosongkan. Sedangkan, aturan terkait dengan perjanjian (*term of conditions*) sudah tertulis (tercetak) lengkap dan hakikatnya tidak dapat dianulir lagi. Konsep perjanjian seperti inilah yang disebut dengan istilah standar kontrak (perjanjian standar atau perjanjian baku). Istilah ini merujuk pada syarat-syarat perjanjian yang telah dibakukan sebelumnya.

Adapun terkait dengan substansi dari standar kontrak yang disusun oleh satu pihak sehingga pihak yang lainnya tidak dapat menyuarakan argumennya secara bebas. Singkatnya tidak terjadi hal tawar menawar mengenai substansi dari perjanjian sebagaimana ketentuan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata (Poernomo, 2019). Pada setiap transaksi bisnis, bentuk standar kontrak telah lahir, bermula dari transaksi bisnis yang berskala besar hingga kaki lima. Mengacu pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata lahirnya standar kontrak merupakan akibat secara tidak langsung dari *introduction* asas kebebasan berkontrak

Dikarenakan tidak adanya regulasi substansial yang dapat mensetarakan posisi tawar (*bargaining position*) di antara para pihak dan ketidakrelaan pada pihak lain. Standar kontrak marak diaplikasikan dalam setiap perjanjian sepihak, dalam pembahasan umum sering kali disebut disclaimer dengan tujuan untuk melindungi pihak yang memberikan suatu jasa tertentu. Adapun dalam penerapan standar kontrak diketahui tiga asas, yaitu asas konsensualisme (*the principle of consensualism, het consensualisme*), asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the principle of the binding force of contract, de verbindende kracht van de overeenkomst*), dan asas kebebasan berkontrak (*principle of freedom of contract, de contractsvrijheid*) (Poernomo, 2019). Klausula baku umumnya disusun oleh pihak yang mempunyai kedudukan lebih kuat. Istilah perjanjian baku ialah terjemahan dari *standard contract*, yang mana dalam hal ini baku berarti patokan dan acuan (Iskandar, 2017).

Berpedoman dari apa yang telah dijabarkan di atas, apabila dilihat dari kasus antara Bank Muamalat Indonesia, TBK melawan PT. Hasta Mulya Putra yang mana dalam hal ini menggunakan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian dalam transaksi KPR. Bank

Mualamat Indonesia, TBK di sini menfasilitasi pembiayaan KPR bagi calon pembeli. Yang mana dalam kasus ini, PT. Hasta Mulya Putra dengan Turut Tergugat I s.d VII melakukan jual beli beberapa unit rumah di suatu perumahan melalui KPR yang difasilitasi oleh Bank Mumalat Indonesia TBK. Dalam hal ini, Bank Muamalat Indonesia, TBK telah menerima surat pernyataan berupa janji dari PT. Hasta Mulya Putra bahwasanya akan memfasilitasi peralihan hak terhadap *end user* (nasabah) yang memperoleh fasilitas pembiayaan. Namun, PT. Hasta Mulya Putra melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap surat pernyataan atau janji yang digunakan antara Bank Muamalat Indonesia, TBK dengan PT. Hasta Mulya Putra. Yang mana perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berupa tidak membuat akta jual beli, sehingga menyebabkan tidak dapat dilakukan balik nama dan tidak dapat dijadikan sebagai objek jaminan. Hal tersebut menjadikan Bank Muamalat Indonesia, TBK mengajukan gugatan tentang perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tersebut yang berdasarkan pada surat pernyataan.

Analisis Putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PA.Mn

Majelis hakim dalam pertimbangannya telah menimbang, bahwa bukti tentang pernyataan perjanjian Tergugat untuk memfasilitasi seluruh jual beli pada Perumahan Bumi Citra Legacy dan Perumahan Rawa Bhakti Residence, termasuk di dalamnya adalah memfasilitasi balik nama kepada *end user* yang telah membeli tanah dan bangunan dalam proyek *in casu*, telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti namun oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikannya, maka Majelis menilai bukti tersebut sebagai alat bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri tanpa dikuatkan oleh alat bukti lain. Namun oleh karena substansi dari bukti tersebut secara materi merupakan yang telah diakui oleh para Turut Tergugat di depan persidangan, maka Majelis menilai bukti tersebut bernilai sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat.

Dalam pertimbangannya atas putusan Nomor 129/Pdt.G/2023/PA.Mn, hakim Pengadilan Agama Kota Madiun mengambil pendekatan analitis yang cermat dalam mengevaluasi pertimbangan mengenai surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Tergugat (PT. Hasta Mulya Putra) dengan Penggugat (Bank Muamalat Indoneisa, TBK). Hakim secara saksama mempertimbangkan fakta yang diajukan, yaitu bahwa surat pernyataan perjanjian Tergugat digunakan untuk memfasilitasi seluruh transaksi jual beli pada proyek Perumahan Bumi Citra Legacy dan Perumahan Rawa Bhakti Residence, termasuk di dalamnya adalah memfasilitasi balik nama kepada para *end user* yang telah membeli tanah dan bangunan.

Hakim menilai bahwa meskipun bukti surat pernyataan perjanjian tersebut memenuhi syarat formil sebagai alat bukti, karena Penggugat tidak dapat memunculkan salinan aslinya, maka bukti ini dinilai sebagai alat bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri tanpa diperkuat oleh alat bukti lain. Namun, yang menjadi poin penting adalah bahwa hakim menyadari bahwa substansi dari bukti tersebut, yaitu pernyataan perjanjian yang digunakan untuk memfasilitasi transaksi di proyek perumahan, telah diakui oleh para Turut Tergugat (*end user*) di depan persidangan.

Pentingnya substansi materi bukti pernyataan ini dalam mendukung perjanjian antara Tergugat dan para end user ditekankan oleh hakim. Dengan mengacu pada

pengakuan bersama para Turut Tergugat, hakim menyimpulkan bahwa bukti tersebut memiliki nilai yang cukup kuat sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa meskipun pada awalnya bukti tersebut memerlukan dukungan tambahan karena absensinya yang belum dapat dikuatkan oleh aslinya, substansi materi yang telah diakui ini memberikan dasar yang memadai bagi pengadilan untuk menganggapnya sebagai alat bukti yang mengikat.

Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hakim dalam kasus ini melihat substansi dan implikasi nyata dari bukti pernyataan perjanjian tersebut, dan kemudian mengambil langkah-langkah yang sesuai dalam memutuskan keputusan. Hakim mengindikasikan bahwa penggunaan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian KPR dalam hal ini diakui dan dinilai sesuai dengan prinsip-prinsip yang relevan, terutama karena substansi pernyataan perjanjian tersebut telah diakui oleh pihak-pihak yang terlibat.

Tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam membuat perjanjian, terutama dalam konteks transaksi yang kompleks seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara bank syariah dan perusahaan pengembang properti, dapat berpotensi menimbulkan sejumlah akibat yang merugikan semua pihak yang terlibat. Beberapa akibat yang mungkin terjadi jika prinsip kehati-hatian diabaikan adalah seperti (1) Terdapat ketidakpastian hukum, karena tanpa pertimbangan yang hati-hati, perjanjian yang dibuat mungkin kurang jelas dalam hal hak dan kewajiban setiap pihak. Ini bisa mengakibatkan ketidakpastian hukum dan interpretasi yang berbeda-beda, yang pada gilirannya dapat mengarah pada sengketa di kemudian hari; (2) Kehilangan bukti dokumen penting seperti surat perjanjian dapat hilang atau rusak karena kurangnya manajemen yang hati-hati, menyebabkan kesulitan dalam membuktikan kesepakatan; (3) Meningkatnya risiko wanprestasi, ketiadaan ketelitian dalam perjanjian meningkatkan risiko salah satu pihak melanggar perjanjian, mengakibatkan sengketa dan kerugian finansial; (4) Ketidaksesuaian dengan Prinsip-prinsip Syariah, dalam konteks bank syariah, tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam perjanjian dapat mengarah pada ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip perbankan syariah. Prinsip kehati-hatian adalah salah satu prinsip utama dalam keuangan syariah yang menekankan pentingnya menghindari risiko yang tidak perlu dan merugikan; (5) Dampak Reputasi, keadaan di mana transaksi atau perjanjian tidak dilakukan dengan cermat dan profesional dapat merusak reputasi bank atau perusahaan terkait. Ini dapat mempengaruhi kepercayaan nasabah atau mitra bisnis di masa depan.

Secara umum, mengabaikan penerapan prinsip kehati-hatian dalam merumuskan suatu perjanjian dapat membuka peluang bagi potensi masalah dan risiko hukum yang beragam, yang pada akhirnya dapat merugikan semua pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, menjadi begitu penting bagi semua pihak yang terlibat agar secara seksama dan teliti mempertimbangkan setiap aspek perjanjian, guna menjaga dan melindungi hak serta kewajiban yang sah, dan dalam prosesnya, mencegah kemungkinan timbulnya permasalahan yang dapat mempengaruhi kondisi di masa yang akan datang. Kehati-hatian ini tidak hanya mencakup pemahaman terhadap implikasi perjanjian secara umum, tetapi juga perlunya menyusun serta menyimpan dokumen-dokumen yang relevan sebagai langkah preventif menghadapi potensi sengketa di kemudian hari.

Kesimpulan dan Saran

Adapun kasus antara Bank Muamalat Indonesia, TBK melawan PT. Hasta Mulya Putra yang mana dalam hal ini menggunakan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian dalam transaksi KPR. Dalam kasus ini, PT. Hasta Mulya Putra dengan Turut Tergugat I s.d VII melakukan jual beli beberapa unit rumah di suatu perumahan melalui KPR yang difasilitasi oleh Bank Mumalat Indonesia TBK. Namun, PT. Hasta Mulya Putra melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap surat pernyataan atau janji yang digunakan antara Bank Muamalat Indonesia, TBK dengan PT. Hasta Mulya Putra. Yang mana perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berupa tidak membuat akta jual beli, sehingga menyebabkan tidak dapat dilakukan balik nama dan tidak dapat dijadikan sebagai objek jaminan. Hal tersebut menjadikan Bank Muamalat Indonesia, TBK mengajukan gugatan tentang perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tersebut yang berdasarkan pada surat pernyataan.

Majelis hakim mempertimbangkan surat pernyataan persetujuan tergugat untuk transaksi perumahan sebagai bukti tetapi tidak dapat menunjukkan aslinya. Oleh karena itu, bukti ini dianggap sebagai alat bukti permulaan yang perlu dibuktikan dengan alat bukti lain. Namun, karena bukti tersebut diakui oleh para Turut Tergugat sebelumnya, hakim menyimpulkan bahwa alat bukti yang sah harus lengkap dan meyakinkan secara hukum. Surat pernyataan KPR dianggap sesuai dengan prinsip perbankan syariah. Hakim mengizinkan surat pernyataan sebagai bentuk perjanjian karena merupakan bagian tak terpisahkan dari akad keuangan syariah antara penggugat dan nasabah. Meskipun bukti perjanjian memenuhi syarat formil, karena penggugat tidak menunjukkan aslinya, hakim menganggapnya sebagai bukti permulaan yang tidak cukup. Hakim memperhatikan pengakuan Turut Tergugat di persidangan, memahami isi pernyataan persetujuan, dan mengambil langkah sesuai untuk membuat keputusan.

Daftar Pustaka

Alanshari, F., & Marlius, D. (n.d.). *Prosedur pemberian kredit kpr pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*.

Aprianto, N. E. K. (2018). Implementasi bentuk-bentuk akad bernama dalam lembaga keuangan syariah. *Islamiconomic: Jurnal Ekonomi Islam*, *9*(1), Article 1. https://doi.org/10.32678/ijei.v9i1.58

Arfan, A., Saifullah, S., & Fakhruddin, F. (2016). Implementasi prinsip bagi hasil dan manajemen risiko dalam produk-produk pembiayaan perbankan syariah di kota malang. *INFERENSI*, *10*(1), 213. https://doi.org/10.18326/infsl3.v10i1.213-238

Cahyono, B. I. (2015). Analisis sistem dan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah (KPRS) murabahah untuk mendukung pengendalian intern. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, *25*(1).

Fidhayanti, D. (2019). Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagai larangan dalam perjanjian syariah. *JURISDICTIE*, *9*(2), 165. https://doi.org/10.18860/j.v9i2.5076

Harahap, S. S., Wiroso, & Muhammad Yusuf. (2010). *Akuntansi perbankan syariah*. LPFE Usakti.

Ihyak, M., Segaf, S., & Suprayitno, E. (2023). Risk management in Islamic financial institutions (literature review). *Enrichment: Journal of Management*, *13*(2), 1560–1567.

Iskandar, M. R. (2017). Pengaturan klausula baku dalam undang-undang perlindungan konsumen dan hukum perjanjian syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, *1*(2), 200–216. https://doi.org/10.29313/amwaluna.v1i2.2539

Mogana Putra, B. (2021). Kebijakan Politik Hukum Negara Terhadap Perbankan Syariah. *Jurnal Lex Renaissance*, *6*(2). https://doi.org/10.20885/JLR.vol6.iss2.art14

Nainggolan, B. (2016). *Perbankan syariah di Indonesia* (Edisi 1). Rajawali Pers.

Poernomo, S. L. (2019). Standar Kontrak dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, *19*(1), 109. https://doi.org/10.30641/dejure.2019.V19.109-120

Salim H. S., Abdullah, H., & Wahyuningsih, W. (2008). *Perancangan kontrak & memorandum of understanding (MoU)*. Sinar Grafika.

Sari, E. N. (2020). *Telaah terhadap pemenuhan syarat subjektif sahnya suatu perjanjian di dalam transaksi elektronik yang dilakukan anak di bawah umur | Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*. *1*(1). http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jphp/article/view/236

Satria, M. R. (2018). Analisis perbandingan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank konvensional dengan pembiayaan murabahah (KPR) pada bank syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, *2*(1), 105–118. https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880

Sinaga, N. A. (2018). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, *7*(2), Article 2. https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.318

Syadali, M. R., Segaf, S., & Parmujianto, P. (2023). Risk management strategy for the problem of borrowing money for Islamic commercial banks. *Enrichment: Journal of Management*, *13*(2), 1227–1236.

Widjajaatmadja, H. D. A. R., & Solihah, C. (2019). *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*. Intelegensia Media.