

---

## Implikasi Yuridis Agunan Yang Diambil Alih Oleh Perbankan Syariah Dalam Akad *Murabahah*

**Iva Latifah Permana**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
permanalatifah@gmail.com

---

**Key Word:**

Collateral, Take  
Over, Islamic  
Banking, Murabahah

**Abstract**

*To minimize the risk of problematic financing by the debtor, Islamic banks require collateral/guarantee in murabahah financing. Land rights are usually used as collateral objects which will then be burdened with Mortgage Rights. When the debtor defaults or defaults, Islamic banks can execute collateral against the collateral. One alternative for solving problem financing is through the Foreclosed Collateral (AYDA) process. This is a normative juridical research with the type of library research. The results of this study conclude that the settlement of troubled financing through Foreclosed Collateral (AYDA) if carried out under Article 12 A of the Banking Law, this has violated the provisions of Article 12 of the Mortgage Law where the object of collateral/guarantee is not to be owned by the creditor, in in terms of the agreement made at the beginning between the sharia bank and the customer, in the implementation of the AYDA there has been a transfer of rights, the implications for the agreement in the murabahah contract are deleted or cancelled.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Agunan, Ambil  
Alih, Perbankan  
Syariah, Murabahah

**Abstrak**

Untuk meminimalisir adanya risiko pembiayaan bermasalah oleh pihak debitur maka bank syariah mensyaratkan adanya agunan/jaminan dalam pembiayaan *murabahah*. Hak atas tanah biasanya yang digunakan sebagai objek jaminan yang kemudian akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Ketika debitur cidera janji atau wanprestasi maka bank syariah dapat melakukan eksekusi jaminan terhadap agunan tersebut. Salah satu alternatif penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah melalui proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan jenis penelitian penelitian kepustakaan (*library research*). Hasil penelitian ini menyimpulkan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) apabila dilaksanakan berdasarkan Pasal 12 A Undang-Undang Perbankan, hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dimana objek agunan/jaminan bukan untuk dimiliki oleh kreditur, dalam hal perjanjian yang dilakukan diawal antara bank syariah dan nasabah, dalam pelaksanaan AYDA telah terjadinya peralihan hak maka berimplikasi pada perjanjian dalam akad *murabahah* menjadi hapus atau batal.

---

### Pendahuluan

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peran penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Perbankan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank adalah suatu industri

yang bergerak di bidang kepercayaan antara debitur dengan kreditur dalam hal ini disebut dengan (*financial intermediary*).

Lembaga perbankan di Indonesia terbagi menjadi 2 yaitu bank konvensional dan bank syariah, sebagaimana telah dijelaskan dalam UU Perbankan Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri dari bank umum dan bank perkreditan rakyat. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah<sup>1</sup> (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang terdiri dari bank umum dan bank pembiayaan rakyat syariah.

Kegiatan usaha perbankan syariah yang sering digunakan sebagai skema pembiayaan bagi masyarakat saat ini yaitu *Murabahah*, pembiayaan *Murabahah* merupakan jual beli yang dilakukan bank, sistem jual beli di sini artinya bank yang akan membelikan barang berdasarkan pesanan nasabah, kemudian harga barang diletakkan sebagaimana keuntungan jual beli bagi bank bersangkutan.<sup>2</sup> Nasabah yang membutuhkan berbagai barang akan menggunakan sistem jual beli penangguhan. Nasabah akan membayar harga pembelian barang atau asset tersebut ditambah *mark up/profit* yang disepakati dan dibayar secara angsur sesuai dengan jangka waktu yang disepakati,<sup>3</sup> karena bank sebagai lembaga *intermediary* prinsip kehati-hatian (*prudential*) bisa diterapkan secara efisien sehingga dapat meminimalisir resiko kerugian terhadap bank.

Dalam pasal 36 UU Perbankan Syariah dinyatakan, "Dalam menyalurkan Pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan kepentingan debitur yang mempercayakan dananya". Untuk menjaga keberlangsungan operasionalnya dalam jangka panjang, perbankan syariah selalu berusaha untuk tidak mengalami kerugian. Agar para nasabah terjaga konsistensi kepatuhannya, perbankan syariah selalu memberlakukan adanya jaminan dalam setiap pembiayaan yang disalurkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian bank menghendaki adanya suatu jaminan (agunan) kebendaan, berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur setelah melakukan analisis atas itikad baik nasabah debitur. Jaminan berupa Hak Tanggungan, menurut undang-undangnya mempunyai kedudukan diutamakan, maka memberikan kepastian kepada pihak bank untuk memperoleh kembali piutangnya dan berkaitan debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Agar bank

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867).

<sup>2</sup> Grace Ayu Prabandari, Agus Nurdin, and Mujiono Hafidh Prasetyo, "Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang," *Notarius* 14, no. 1 (2021): 581–97, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39135>.

<sup>3</sup> Muhammad Asro dan Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 132.

syariah yang juga menerima dana dari nasabah dengan berbagai pembiayaan seperti *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah*, dll, harus membagikan keuntungan kepada nasabahnya, apabila terjadi pembiayaan yang bermasalah bank akan menderita kerugian.

Dalam praktiknya pembiayaan *murabahah* oleh kreditur, pemenuhan kewajiban debitur tidak selamanya berjalan dengan lancar. Pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditur sering kali memiliki hambatan atau tidak sesuai dengan perjanjian awal. Artinya risiko yang paling sering muncul atas pembiayaan ini adalah wanprestasi, baik yang disengaja ataupun kelalaian dan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Pada umumnya ada dua langkah dalam menangani pembiayaan bermasalah, yaitu dengan melakukan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan. Penyelamatan merupakan suatu langkah penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan dengan reskonstruksi kembali syarat-syarat pembiayaan antara kreditur dengan debitur, sedangkan penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan melalui lembaga hukum.

Oleh karena itu eksekusi jaminan ditinjau dari UU Perbankan. Agunan yang wajib dicairkan secepatnya atau dalam jangka waktu satu tahun. Pasal 12A UU Perbankan menyatakan bahwa:

- (1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.<sup>4</sup>

Jaminan pembiayaan bermasalah lazimnya akan dijual untuk menutupi kewajiban debitur. Penjualan pada umumnya dilakukan melalui cara lelang, namun ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk (selanjutnya disebut UUHT) pada Pasal 20 ayat (2) memungkinkan dilakukannya penjualan secara di bawah tangan jika dengan cara yang demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Fatwa DSN MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 mengatur pula mengenai penyelesaian piutang dalam pembiayaan *murabahah*. AYDA dilakukan mengingat adanya berbagai hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang merugikan pihak perbankan syariah sebagai kreditur serta salah satu upaya jangka pendek kreditur untuk mengatasi tingginya jumlah pembiayaan bermasalah yang nantinya akan berpengaruh besar terhadap kelangsungan usaha bank itu sendiri. Berdasarkan uraian di atas artikel ini fokus pada pelaksanaan agunan yang diambil alih pada perbankan syariah dan implikasi yuridis dalam pembiayaan *murabahah*.

## **Rumusan Masalah**

Adapun berdasarkan perseoalan di atas, dapat disimpulkan dua rumusan masalah *pertama*, bagaimana pelaksanaan agunan yang diambil alih oleh Perbankan

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Syariah dalam Akad *Murabahah*? Kedua, bagaimana implikasi yuridis atas pelaksanaan agunan yang diambil alih dalam Akad *Murabahah*?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini untuk menganalisa pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih oleh Perbankan Syariah dalam Akad *Murabahah* dan untuk menganalisa Implikasi Yuridis atas pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih oleh Perbankan Syariah dalam Akad *Murabahah*.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang bersumber pada data sekunder, berupa peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dalam penelitian ini, dengan jenis penelitian kepustakaan (*library research*). Pendekatan penelitian yang digunakan merupakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang permasalahan dalam penelitian.

Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer diantaranya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Fatwa DSN MUI No.04/DSNMUI/IV/2000 tentang pembiayaan akad *murabahah*, Fatwa DSN MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* dan bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal ilmiah.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Pelaksanaan Agunan yang Diambil Alih Oleh Perbankan Syariah dalam Akad *Murabahah***

*Murabahah* menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.04/DSNMUI/IV/2000, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai *margin*. Rukun dalam akad muarabahah adalah para pihak yang didalamnya terdapat penjual (*Ba'i*) dan pembeli (*musytari*), kemudian objek akad yaitu barang yang diperjualbelikan dan harga yang disepakati bersama, yang terakhir Ijab Qabul (*shigat*). *Murabahah* pada dasarnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Akan tetapi jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Dengan demikian transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar*. GP Press Group, Ciputat, 2014, hlm. 83.

Perbankan Syariah dalam melakukan penentuan harga pada produk pembiayaan syariah menggunakan *pricing system*. Pada pembiayaan berbasis jual beli dan bagi hasil tidak membuat metode pricingnya berbeda. Yang membedakan hanya representasi harga hasil *pricing*. Untuk pembiayaan jual beli seperti *murabahah* representasi harganya berupa tingkat margin, sementara untuk produk berbasis bagi hasil representasi harganya adalah nisbah bagi hasil.<sup>6</sup> Dalam akad *murabahah* jangka waktu angsuran 10 tahun harganya jauh lebih mahal daripada *murabahah* dengan jangka waktu angsuran yang hanya 5 tahun. Dalam praktiknya misalnya harga property yang menjadi perolehan bank (*tsaman al-awwal*) seharga Rp 400.000.000,- dijual kepada nasabah dengan diangsur jangka waktu 10 tahun (120 bulan/angsuran) bisa harganya sebesar Rp 775.000.000,- sedangkan untuk jangka waktu 5 tahun harganya hanya Rp 587.500.000,-.

Apabila terjadi pembiayaan bermasalah dalam akad *murabahah* untuk jangka waktu angsuran 10 tahun, kemudian baru berjalan 3 atau 5 tahun angsuran macet, maka bank secara hukum dapat mengajukan eksekusi lelang atas Hak Tanggungan meskipun tanpa menunggu jatuh tempo. Kemudian bank akan menuntut agar angsuran yang dibayarkan nasabah adalah seluruh harga yang seharusnya dibayar lunas dalam tempo 10 tahun yaitu Rp. 775.000.000,-. Karena salah satu karakteristik dalam *murabahah* adalah harga yang dipasangkan hanya satu, tidak boleh terdapat dua harga dalam satu akad pembiayaan.<sup>7</sup>

Upaya bank syariah untuk melakukan penyelamatan dalam pembiayaan bermasalah terdapat beberapa tahapan diantaranya, yaitu *rescheduling* (penjadwalan kembali pelunasan pembiayaan) penjadwalan kembali dilakukan untuk menyelamatkan pembiayaan dengan cara melakukan perubahan jangka waktu pelunasan dan atau pembayaran, *reconditioning* (persyaratan kembali) langkah penyelamatan pembiayaan dengan melakukan perubahan syarat-syarat pembiayaan atau dengan kata lain terdapat syarat baru dalam pembiayaan, *restructuring* (penataan kembali) restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya yang dilakukan bank terhadap debitur yang memiliki potensi mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban. Kriteria debitur yang masuk dalam penggolongan restrukturisasi yaitu debitur yang mengalami kesulitan pembayaran kewajiban pokok, debitur yang memiliki itikad baik, dan debitur yang memiliki prospek usaha yang baik sehingga mampu memenuhi kewajiban jika dilakukan restrukturisasi.<sup>8</sup>

Ketika penyelamatan pembiayaan sudah dilakukan dengan maksimal, akan tetapi debitur masih cidera janji, maka bank akan melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melakukan eksekusi jaminan. Hak tanggungan telah memberikan hak istimewa pada kreditur dengan eksekusi jaminan yang mudah karena dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa melalui persetujuan lagi kepada pemberi hak tanggungan untuk selanjutnya bank mengambil pelunasan

---

<sup>6</sup> Abd Salam, "Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Akad Murabahah Atas Alasan Wanprestasi (Perspektif Perlindungan Nasabah)," *Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama*, 2017, 1-15, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/eksekusi-hak-tanggungan-dalam-akad-murabahah-atas->

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014, hlm. 236.

piutangnya. Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, menyatakan Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah. Maka SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa *“Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”*.

Selain eksekusi jaminan bank syariah dapat melakukan pengambilalihan asset/jaminan. Sebagaimana definisi yang diberikan oleh Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/2012 bahwa AYDA adalah aset yang diperoleh bank baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan dengan penyerahan sukarela, maka AYDA dilakukan dengan cara- cara sebagai berikut :

- 1) Harus dilakukan pada saat sesuai dengan penjelasan Pasal 12 A ayat (2) UU Perbankan;
- 2) Diawali dengan permohonan untuk dilakukan AYDA berdasarkan surat pernyataan penyerahan agunan secara sukarela yang ditandatangani pemilik agunan.

Menurut Pasal 78 Putusan Mahkamah Konstitusi No. 27/PMK.06/2016 pelaksanaan AYDA melalui lelang yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan dengan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akta risalah lelang yang dibuat oleh Notaris bahwa jual beli tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk, dengan dalam jangka waktu 1 tahun terhitung tanggal pelaksanaan lelang, apabila jangka waktu tersebut telah melampaui batas maka Bank akan ditetapkan sebagai Pembeli. Kemudian, sebelum dilakukannya pengalihan dengan cara lelang maupun di bawah tangan dengan menggunakan surat kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, kreditur harus selalu melakukan penilaian terhadap aset. Penilaian tersebut dilakukan dengan menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk mendapatkan nilai wajar terhadap aset yang akan dialihkan tersebut, karena sangat mempengaruhi nilai aset atau objek jaminan dalam harga pasar.

Dalam proses lelang, bank mengumumkan agunan supaya cepat terjual dapat melewati surat kabar yang ditunjuk oleh KPKNL. Akan tetapi tidak semua kasus AYDA yang ada di Bank Syariah, ketika agunan telah diambil alih melalui proses pelelangan. Setelah agunan dalam keadaan terjual, selain itu Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah harus memperhitungkan harga pembelian Agunan dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah yang bersangkutan. Sedangkan dalam hal harga pembelian Agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pengembalian Agunan.<sup>9</sup>

Pelaksanaannya tidak jauh berbeda dengan eksekusi jaminan di mana jaminan dijual oleh bank dengan surat kuasa menjual oleh nasabah. Jika merujuk pada ketentuan Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 poin 1 sampai 4 menjelaskan pelaksanaannya AYDA yaitu dengan menjual objek jaminan dengan surat kuasa menjual

---

<sup>9</sup> Pasal 40 angka 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

apabila terdapat sisa dari hasil penjualan maka akan dikembalikan oleh Bank Syariah kepada nasabah, dan apabila hasil penjualan tidak dapat menutupi sisa hutang maka nasabah tetap berkewajiban untuk melunasi sisa hutang tersebut kepada bank selaku kreditur. Meskipun pada kenyataannya penjualan objek jaminan lebih sering dilakukan di bawah harga pasar karena terdapat jangka waktu maksimal pencairan AYDA yakni selama 1 tahun dalam ketentuan POJK, namun sebelumnya harga tersebut telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank serta tercantum harga minimum dalam surat kuasa menjual.

Untuk pelaksanaan AYDA juga diatur dalam Pasal 40 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29/POJK.03.2019 dengan ketentuan:<sup>10</sup>

- a. Bank Syariah dapat mengambil agunan untuk mempercepat penyelesaian pembiayaan yang memiliki kualitas macet;
- b. Pengambilalihan agunan sebagaimana dimaksud bersifat sementara;
- c. Pengambilalihan agunan sebagaimana dimaksud harus disertakan dengan surat pernyataan penyerahan agunan atau surat kuasa menjual dari nasabah.

### **Implikasi Yuridis Pelaksanaan Agunan yang Diambil Alih dalam Akad Murabahah**

Adanya hak istimewa yang diberikan Hak Tanggungan bukan berarti bank syariah sebagai kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan atau pengambilalihan aset dengan tanpa memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah dengan merinci di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Pelaksanaan AYDA harus memperhatikan beberapa ketentuan seperti tidak diperbolehkan membeli atau memiliki objek agunan/jaminan seperti yang tercatum dalam Pasal 12A UU Perbankan, yaitu :

- (1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.<sup>11</sup>

Pelaksanaan AYDA oleh perbankan syariah memiliki konsekuensi tersendiri, sehingga perlu memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan surat kuasa menjual tidak boleh dibuat pada awal pembiayaan. Hal ini karena surat kuasa untuk menjual objek agunan/jaminan pada awal pembiayaan dapat membatalkan perjanjian berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak

---

<sup>10</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.03.2019 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

<sup>11</sup> Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Tanggungjawab apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Dengan demikian membuat perikatan yang dilakukan diawal pembiayaan *murabahah* dapat menjadi hapus atau batal.

Berdasarkan hal tersebut di atas, pada saat pelaksanaan AYDA telah dilakukan mengakibatkan perjanjian debitur telah batal, karena debitur sudah tidak lagi terikat perjanjian pembiayaan akad *Murabahah* dengan kreditur. Dengan beralihnya hak tersebut untuk mencegah permasalahan hukum di kemudian hari, dalam praktiknya proses AYDA selalu diikuti dengan balik nama sebagai bentuk pengalihan kepemilikan di hadapan Notaris/PPAT. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum si penerima AYDA dari tuntutan/gugatan yang sewaktu-waktu akan ia terima.

## Penutup

Pelaksanaan pengambilalihan aset (AYDA) pada Perbankan Syariah dapat dilakukan dengan cara pelelangan ataupun penjualan di bawah tangan. Pada kenyataannya agunan yang diambil alih oleh Bank Syariah belum sesuai dengan hukum Islam karena dalam praktiknya akad yang digunakan pada awal kontrak adalah pembiayaan *Murabahah* yang disertai jaminan, akan tetapi di akhir kontrak ketika pembiayaan mengalami macet akad berubah menjadi hutang piutang yang disertai dengan jaminan. Dalam pelaksanaannya agunan yang diambil alih terdapat konsekuensi batalnya sebuah perikatan atau akad pembiayaan *Murabahah* akibat peralihan hak, dan dalam Pasal 12 UU Hak Tanggungan dengan tegas menjelaskan bahwa jaminan debitur tidak boleh dimiliki atau beralih kepada kreditur setelah dilaksanakannya Agunan yang diambil alih. Dengan demikian maka apabila pengambilalihan aset oleh bank syariah berdasarkan Pasal 12 UU Perbankan melanggar Pasal 12 UU Hak Tanggungan.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2015.
- Bankir Indonesia, Ikatan, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014.

### Jurnal

- Dilapanga, Nur Muhammad, "Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan Universitas Indonesia*, Vol. 5, No. 2 : 157 Maret 2021.
- Utami, Putu Devi Yustisia, *Kajian Yuridis Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Prabandari, Grace Ayu, dkk, "Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang", *Notarius*, Vol. 14, No. 1 Tahun 2021.
- Yunani, Mujahidin, M. Usman, "Tinjauan Fatwa DSN MUI Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Amanah Surakarta)", *Rayah Al-Islam* Vol. 5, No. 1 April 2021.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 182 tanggal 10 Nopember 1998.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Akad *Murabahah*.

Fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Akad *Murabahah*.

**Internet**

[www.Hukumonline.com](http://www.Hukumonline.com) diakses pada 30 Juli pukul 08.00 WIB.