

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU NO. 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH TERHADAP PRAKTIK
AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) DI BANK SYARIAH
BUKOPIN KC SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

Arie Shofiyatul Khiyaroh

NIM: C92215087



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Arie Shofiyatul Khiyaroh

NIM : C92215087

Fakultas/Prodi: Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

Alamat : Dsn. Ngrajek RT 20 RW 06, Desa Silir Kecamatan Wates,
Kabupaten Kediri, Jawa Timur

Nomor HP : 082235571676

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan UU No. 21 Tahun 2008 Tentang
Perbankan Syariah Terhadap Praktik Agunan Yang Diambil Alih
(AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri. Kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 19 Juni 2019
Saya yang menyatakan,



Arie Shofiyatul Khiyaroh
NIM. C92215087

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Arie Shofiyatul Khiyaroh NIM. C92215087 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 23 Juni 2019
Dosen Pembimbing,



Muh. Sholihuddin, M.HI.
NIP. 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Arie Shofiyatul Khiyaroh NIM. C92215087 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, tanggal 10 Juli 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Muh. Sholihuddin, M.HI.
NIP. 197707252008011009

Penguji II

Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag
NIP. 195005201982031002

Penguji III

Sri Wigati, M.El.
NIP. 197302212009122001

Penguji IV

Zakiyatul Ulya, M.HI.
NIP. 199007122015032008

Surabaya, 24 Juli 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Arie Shofiyatul Khiyaroh
NIM : C92215087
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : shofi.khiyar25@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam dan UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Terhadap Praktik

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 Juli 2019

Penulis

(Arie Shofiyatul Khiyaroh)

3. Penyelesaian pembiayaan bermasalah beserta tahapannya.
4. Praktik lelang untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.
5. Praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo.
6. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo.
7. Konsekuensi logis dari adanya praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo.
8. Analisis Hukum Islam terhadap praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).
9. Analisis UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melakukan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah terhadap praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

Dengan adanya masalah tersebut maka untuk memperjelas pembahasan penelitian ini, penulis membatasi masalah-masalah supaya terhindar dari penyimpangan pembahasan dengan batasan berikut ini:

1. Praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo.
2. Analisis hukum Islam dan UU No. 21 Tahun 2008 terhadap praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo.

disepakati bersama di awal. Apabila nasabah melakukan perbuatan wanprestasi, maka pihak BMT akan melakukan eksekusi terhadap agunan yang dijaminan oleh nasabah tersebut. Maka dalam hal ini, penulis ingin meneliti tentang praktek mekanisme penyelesaian eksekusi atas pembiayaan bermasalah dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penanganan eksekusi di BMT Mandiri Raya Bumiayu.¹⁵ Penelitian tersebut menyebutkan bahwa telah sesuai dengan hukum Islam dengan proses eksekusi barang jaminan melewati proses non-litigasi karena eksekusi barang jaminan di BMT tersebut menggunakan eksekusi dibawah tangan. Persamaan skripsi ini adalah membahas tentang jaminan yang berawal dari pembiayaan bermasalah, akan tetapi memiliki perbedaan yaitu skripsi ini hanya membahas seputar eksekusi jaminan yang artinya jaminan tersebut bukan termasuk dalam bentuk kasus AYDA.

Kedua, skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Jaminan dalam Akad *Ijārah* (Studi Kasus Pembiayaan Multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran)”, ditulis oleh Nur Aifa (132311030) pada tahun 2017. Hasil penelitian membahas tentang praktik jaminan yang menggunakan akad *ijārah* dengan BMT sebagai pemberi jasa bukan pemberi sewa yang telah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Dalam akad *ijārah* tersebut jaminan hanya bersifat sebagai tambahan bukan hal yang utama, supaya anggota bertanggung jawab dan tidak melanggar perjanjian yang telah

¹⁵Apriliandari Anggun, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Eksekusi Barang Jaminan atas Pembiayaan Bermasalah di BMT Mandiri Raya Bumiayu” (Skripsi--UIN Suanan Kalijaga, Yogyakarta, 2016), vii.

disepakati. Dalam perjanjian memuat beberapa pasal dan ketentuan yang telah sesuai dengan ketentuan syariah. Jika angsuran telah lunas maka barang jaminan dikembalikan kepada anggota pembiayaan atau dapat diwakilkan kepada anggota keluarga dengan bukti surat kuasa. Pada akad *ijārah* di BMT Al-Hikmah Ungaran memberikan jasa yang bisa diambil manfaatnya. Dari pihak BMT Al-Hikmah menyediakan berupa dana dan diserahkan kepada anggota untuk melakukan pembiayaan yang dibutuhkan. Jadi pihak BMT Al-Hikmah Ungaran merupakan sebagai pemberi jasa, bukanlah menyewakan suatu barang yang bisa diambil manfaatnya. Seperti pembiayaan pembayaran Rumah Sakit, pembayaran pendidikan, pembuatan SIM dan STNK, dan lain sebagainya.¹⁶ Persamaan skripsi ini adalah pembahasan tentang adanya jaminan dalam pengajuan pembiayaan sebagai bentuk kepercayaan bank kepada nasabah. Skripsi ini memiliki perbedaan dalam pembahasan akad yang digunakan yaitu menggunakan akad *ijārah*.

Ketiga, skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jaminan dan Pelelangan dalam Pembiayaan *Mushārahah*: Studi Kasus di BMT An-Nur Rewwin Kec Waru Kab. Sidoarjo”, ditulis oleh Shofie Alfiani Zulfa (C02213073) tahun 2017. Jaminan dalam pembiayaan *mushārahah* yang ada di BMT An-Nur Rewwin Kabupaten Sidoarjo merupakan sebuah pengikat antara pihak BMT dan nasabah. Kepercayaan yang terdapat pada kedua belah pihak tetap ada, namun dijaga dengan adanya jaminan disebabkan pihak BMT

¹⁶Nur Aifa, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Jaminan dalam Akad *Ijārah* (Studi Kasus Pembiayaan Multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran)” (Skripsi--UIN Walisongo, Semarang, 2017), 119.

An-Nur Rewwin melakukan pembiayaan dengan banyak orang yang tidak mereka kenal. Kemudian pelepasan jaminan dalam akad *mushārahah* di BMT An-Nur Rewwin hanya dilakukan apabila nasabah tidak mampu membayar maka dari pihak BMT An-Nur Rewwin memberikan peringatan dan memberikan pilihan kepada nasabah untuk dijual barang jaminannya atau melunasi sisa pembayarannya.¹⁷ Akan tetapi seharusnya pihak bank lebih meningkatkan dalam hal pengawasan terkait usaha yang dikelola supaya tidak ada pihak yang dirugikan ketika terjadi kemacetan dalam pembayaran angsuran. Skripsi ini memiliki persamaan dalam hal penyelesaian pembiayaan yang bermasalah dengan sistem lelang. Akan tetapi memiliki perbedaan karena skripsi ini hanya terfokus dalam pelepasan sebagai solusi pembiayaan yang bermasalah.

Keempat, skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jaminan dalam Pembiayaan *Mushārahah* pada KJKS Perambabulan Al-Qomariyah Cirebon”, ditulis oleh Siti Rofi’ah (14112210143) tahun 2015. Prosedur dalam pembiayaan *mushārahah* di KJKS Perambabulan Al-Qomariyah memiliki jangka waktu tergantung dari kelengkapan dokumen yang telah dipenuhi oleh anggota. Barang jaminan menjadi pertimbangan persetujuan pembiayaan dengan nilai jual barang jaminan harus sebanding dengan pembiayaan yang diajukan anggota yang menjadi patokan utama dalam pembiayaan tersebut. Jaminan menjadi hal yang sangat penting karena

¹⁷Shofie Alfiani Zulfa, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jaminan dan Pelepasan dalam Pembiayaan *Mushārahah*: Studi Kasus BMT An-Nur Rewwin Kec. Waru Kab. Sidoarjo” (Skripsi--UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2017), 69.

sebagai penguat lembaga keuangan untuk memberikan pinjaman. KJKS Perambabulan Al-Qomariyah ini menghukumi adanya jaminan adalah wajib, yang tertuang dalam akad/perjanjian.¹⁸ Persamaan skripsi ini adalah pembahasan jaminan dalam mengajukan pembiayaan, akan tetapi memiliki perbedaan dalam menghukumi adanya jaminan tersebut yang disebutkan wajib, karena sejatinya jaminan hanya untuk prinsip kehati-hatian.

Kelima, skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jaminan dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus di BMT NU Al-Amanah Tarub Tegal)”, ditulis oleh Lisa Indah Purwitasari (122311063) tahun 2016. Jaminan kredit yang diberikan kepada nasabah merupakan tambahan untuk melindungi kedit macet akibat suatu musibah. Yang dijadikan jaminan adalah hak dari benda bukan benda secara fisiknya. Proses penyitaan jaminan dilakukan jika nasabah benar-benar tidak mampu membayar dan tidak punya itikad baik yang selanjutnya dilakukan proses pelelangan barang jaminan melalui broker berdasarkan kesepakatan pihak terkait. BMT NU Al-Amanah kurang memperhatikan akad yang digunakan akan tetapi lebih memperhatikan penyaluran dana kepada anggota dan dapat mendapatkan dana atas pengikatan jaminan tersebut yang masih menggunakan sistem di bank konvensional.¹⁹ Perbedaan dalam skripsi ini adalah terletak pada penyelamatan pembiayaan

¹⁸Siti Rofi'ah, “Tinajaun Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jaminan dalam Pembiayaan *Mushārahah* pada KJKS Perambabulan Al-Qomariyah Cirebon” (Skripsi--IAIN Syekh Nurjati, Cirebon, 2015), 88.

¹⁹Lisa Indah Purwitasari, “Analisis Hukum Islam terhadap Praktek Jaminan dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus di BMT NU Al-amanah Tarub Tegal)” (Skripsi--UIN Walisongo, Semarang, 2016), 105.

induktif yaitu dengan cara memberikan gambaran tentang praktik Agunan Yang Daimbil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo, kemudian dianalisis dengan menggunakan teori Hukum Islam dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah untuk menganalisis praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

I. Sistematika Pembahasan

Bab pertama berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional dan sistematika pembahasan.

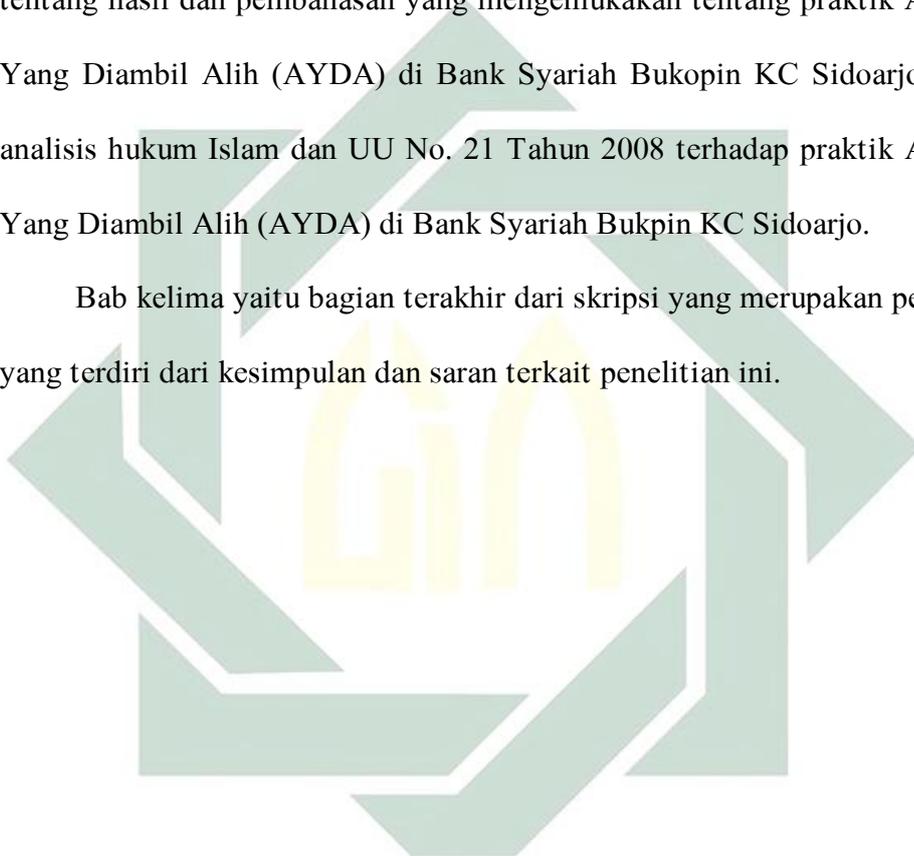
Bab kedua yaitu *Rahn* dalam pembiayaan dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam bab ini memuat konsep umum tentang *rahn* meliputi definisi *rahn*, landasan hukum *rahn*, rukun dan syarat *rahn*, macam-macam *rahn*, dan berakhirnya *rahn*. Dalam bab ini juga memuat Pasal 40 UU No. 21 Tahun 2008 yang menjelaskan tentang agunan atau jaminan yang mencakup peraturan Bank Indonesia terkait AYDA. Selanjutnya dipaparkan tentang aturan hukum terkait lelang yang mencakup definisi serta tata cara lelang.

Bab ketiga yaitu pelaksanaan praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo, yang menguraikan tentang deskripsi umum Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo dan proses Agunan Yang

Diambil Alih (AYDA). Uraian dari bab ini sekaligus menjawab rumusan masalah yang pertama.

Bab keempat berjudul analisis terhadap praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo. Bab ini memaparkan tentang hasil dan pembahasan yang mengemukakan tentang praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo, serta analisis hukum Islam dan UU No. 21 Tahun 2008 terhadap praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo.

Bab kelima yaitu bagian terakhir dari skripsi yang merupakan penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran terkait penelitian ini.



dalam pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan gadai dapat diketahui sebab-sebab yang menjadi dasar bagi hapusnya hak gadai, yaitu:

- a. Hapusnya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluan yang dijamin dengan gadai, hal ini sesuai dengan sifat perjanjian pemberian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir*. Ketentuan dalam Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian (perikatan) hapus karena alasan-alasan dibawah ini, yaitu:
 - 1) Pelunasan;
 - 2) Perjumpaan utang (kompensasi);
 - 3) Pembaharuan utang (novasi);
 - 4) Pembebasan utang.
- b. Lepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditur penerima gadai, dikarenakan:
 - 1) Terlepasnya benda yang digadaikan dari penguasaan kreditur;
 - 2) Dilepasnya benda yang digadaikan oleh pemegang gadai secara sukarela;
 - 3) Hapusnya benda yang digadaikan.
- c. Terjadinya percampuran, di mana pemegang gadai sekaligus juga menjadi pemilik barang yang digadaikan tersebut.
- d. Terjadinya penyalahgunaan barang gadai oleh kreditur (pemegang gadai) (Pasal 1159 KUH Perdata).

Sesuai Pasal 1320 KUHPerdara terdapat empat syarat yang harus dipenuhi yaitu:

1. Adanya kesepakatan kehendak, yaitu antara pihak nasabah dan pihak bank memiliki kesesuaian tentang hal-hal yang diatur dalam kontrak tersebut. Tentunya dalam kesepakatan kehendak tersebut tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, tanpa ada penipuan, dan tidak dalam keadaan khilaf dalam melakukan kontrak perjanjian.
2. Cakap menurut hukum, cakap dalam hal ini yang dimaksud adalah sudah dewasa dan tidak dalam keadaan dibawah pengampuan.
3. Ada perihal tertentu yang hendak dicapai, didalam kontrak perjanjian antara pihak bank dan nasabah memuat tujuan tertentu yang jelas dan dibenarkan oleh hukum (bukan hal yang dilarang oleh hukum).
4. Kontrak dibuat secara legal, kontrak perjanjian dibuat dengan alasan yang berlaku tidak bertentangan dengan hukum.

Selain hal-hal yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dalam perjanjian juga harus sesuai dengan Pasal 1338 dan 1365 KUHPerdara. Kedua pasal tersebut sebagai dasar perjanjian yang memperkuat dari Pasal 1320 KUHPerdara sebagai acuan dalam memberlakukan pembiayaan di Bank Syariah Bukopin KC Sidorjo.

Sehingga kesimpulannya dalam kontrak perjanjian Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo bentuk formalnya terdapat pada Pasal 1320, 1338, dan

pembiayaan atau dengan kata lain terdapat syarat baru dalam pembiayaan.

Farchan Fuadi menyatakan bahwa beliau masih memiliki agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Manukan Mulyo IV Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Jawa Timur dengan luas 96 m². Menurut beliau seharusnya jaminan tersebut dapat menutup semua kekurangan angsuran pembiayaan beliau, akan tetapi pihak bank menyatakan bahwa masih terdapat kekurangan dan beliau merasa dirugikan.

Tahapan penyelesaian AYDA yang dilakukan Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo adalah sebagai berikut:

1. Unit kerja terkait melakukan koordinasi tentang pembiayaan yang termasuk dalam kategori macet dan meminta data-data terkait pembiayaan tersebut untuk diolah dan dianalisa oleh bagian legal.
2. Dari hasil analisa bagian legal dilakukan penyelesaian dengan menjalankan lelang sesuai aturan dalam Hak Tanggungan.
3. Apabila dalam proses lelang jaminan atau agunan berjalan lama sedangkan bank harus bisa mengatasi permasalahan pembiayaan yang macet dalam jangka waktu yang ditentukan, maka bank melakukan penyelesaian pembiayaan dengan kategori “macet” melalui pengambilalihan aset debitur (AYDA).
4. Petugas bank akan menghubungi debitur yang mengalami pembiayaan dalam kategori “macet” untuk melakukan pertemuan guna mendiskusikan upaya pelunasan hutang melalui AYDA.

5. Dari hasil pertemuan antara nasabah dan debitur mendapat kesepakatan, maka bank akan melakukan pengikatan debitur dalam akta notaris. Penyerahan secara nota riil ini berupa sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli
 - b. Akta pengosongan lahan
 - c. Kuasa untuk menjual atau melepaskan hak para pihak
6. Jika pengikatan debitur telah dilakukan oleh pihak bank (perorangan dari bank), bagian legal menghubungi balai lelang untuk mendaftarkan barang jaminan sebagai peserta lelang.
7. Setelah jaminan terdaftar maka sesuai aturan yang berlaku, pihak balai lelang akan memberi pegumuman tentang rencana lelang tersebut.
8. Setelah penjualan jaminan atau agunan telah dilakukan sehingga mendapatkan hasil penjualan, maka dari hasil penjualan tersebut akan diberitahukan kepada debitur jika ada kelebihan dari sisa penjualan. Kelebihan tersebut didapat dari hasil penjualan dikurangi dengan jumlah hutang debitur dan biaya-biaya yang wajib dilunasi oleh debitur.
9. Setelah semua proses berjalan lancar, bagian legal mengadakan koordinasi bagian yang lain terkait dengan pembiayaan tersebut untuk membahas hasil penjualan dan pelunasan hutang debitur.

Pada praktiknya pembiayaan macet yang sudah melewati tahap AYDA banyak yang tidak selesai dalam satu tahun, sehingga bank mengalami banyak kerugian. Hingga saat ini terdapat beberapa permasalahan terkait pembiayaan macet yang belum selesai dan telah melewati tahap AYDA, padahal debitur

mempercepat proses penyelamatan pembiayaan dan untuk mengantisipasi segala hal yang mungkin muncul jika penyelamatan pembiayaan tidak segera dilakukan.

Praktik yang dilakukan Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo pada pembiayaan *murābahah* dan *mushārahah* berubah menjadi akad utang piutang jika melalui tahapan AYDA. Berawal dari pembiayaan yang disertai *rahn* untuk prinsip kehati-hatian, akan tetapi pada praktiknya bank menerapkan dengan akad utang piutang bukan lagi pembiayaan. Oleh karena itu jika menggunakan akad *mushārahah* seharusnya untung dan rugi ditanggung kedua belah pihak, akan tetapi praktiknya pembiayaan di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo ketika mengalami macet dialihkan menjadi utang piutang dengan jaminan sehingga terkesan pihak debitur dirugikan.

Dilihat dari proses AYDA yang dilakukan Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo ialah praktik penyertaan jaminan dalam pembiayaan, dari pembiayaan yang bermasalah akan diselamatkan dengan salah satu cara yang disebut AYDA, namun AYDA merupakan suatu hal yang dihindari oleh bank karena dalam praktiknya tidak sesuai dengan tujuan untuk mempermudah dan mempercepat proses penyelamatan pembiayaan.

Pada sub bab berikutnya penulis akan membahas mengenai praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dengan dianalisis menggunakan hukum Islam serta UU No. 21 Tahun 2008.

92/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn* Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo belum sesuai, karena bank menyatakan dengan menggunakan akad pembiayaan didalam perjanjian sedangkan ketika mengalami macet akad berubah menjadi utang piutang atau *qard*. Ketentuan yang mengatur pun juga berubah menjadi ketentuan yang berlaku pada akad *qard*.

Selain itu menurut penulis, nasabah yang jaminannya diambil alih oleh Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo tersebut terindikasi melakukan yang disebutkan dalam fatwa DSN MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014. Fatwa tersebut mengatur tentang pembiayaan yang disertai *rahn*, menyatakan bahwa seseorang yang merupakan *moral hazard* diantaranya yaitu melakukan sesuatu yang tidak semestinya dilakukan (*ta'addi* atau *ifrāt*), tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan (*taqsir* atau *tafriṭ*), dan melanggar ketentuan-ketentuan (yang bertentangan dengan syariah) yang disepakati pihak-pihak yang berakad. Maka dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo dalam menjalankan praktik Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) belum sesuai dengan aturan yang berlaku, karena seharusnya untung dan rugi ditanggung kedua belah pihak kan tetapi pada praktiknya pembiayaan di bank ketika mengalami macet dialihkan menjadi utang piutang yang disertai dengan jaminan.

akan tetapi menyebutkan bahwa agunan yang telah diambil alih harus dicairkan kembali dalam jangka waktu satu tahun.

Pada praktiknya, ketika pembiayaan telah macet dan tergelong dalam tahap AYDA dapat diselesaikan dengan jangka waktu yang cukup lama. Dikatakan lama karena AYDA menyangkut dengan pemindahan agunan dari milik debitur menjadi aset bank, sedangkan ketika menjadi aset bank harus dilakukan penjualan kembali untuk menutup beban pembiayaan yang belum diselesaikan oleh debitur.

Selain memakan waktu yang cukup lama dalam proses pengambilalihan ini baik pihak debitur ataupun bank juga memakan biaya yang cukup besar. Biaya yang cukup besar tersebut antara lain yaitu meliputi biaya pajak jual beli agunan, biaya akta jual beli dan biaya balik nama dalam sertifikat apabila agunan berupa tanah dan bangunan.

Dari penjelasan salah satu *account officer* Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo terdapat nasabah yang menjadi peserta dari AYDA menyatakan bahwa dalam proses tersebut pihaknya dirugikan, karena jumlah dari penjualan agunan terdapat kelebihan yang seharusnya dikembalikan padanya. Akan tetapi pihak bank menolak adanya anggapan tersebut, bahwa sesungguhnya biaya membengkak dari proses pengalihan agunan milik nasabah (debitur) menjadi milik pihak bank. Setelah agunan telah menjadi milik bank, bank harus melakukan penjualan agunan guna menutup biaya yang belum diselesaikan oleh debitur. Oleh karena itu pihak bank seolah mengambil keuntungan dari proses AYDA, namun

Jika dilihat dari hukum positif yaitu dalam hal gadai yang tertuang dalam Pasal 1150-1154 KUH Perdata bank telah sesuai, terkhusus dalam Pasal 1154 KUH Perdata yang menyatakan:

“(1) Apabila pihak berutang atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankanlah pihak yang berpiutang memiliki barang yang digadaikan.

“(2) segala janji yang berkenaan batal.”

Dari perumusan ketentuan di atas dapat diketahui jika para pihak dilarang atau tidak diperkenankan untuk memperjanjikan klausul milik *beding* (sebuah janji bahwa debitur gagal melunasi hutangnya, maka agunan debitur menjadi milik kreditur sekalipun harga agunan jauh melampaui nilai hutang piutang) dalam perjanjian gadainya. Apabila hal ini sampai terjadi di mana pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau wanprestasi, maka segala hal yang disyaratkan dalam perjanjian gadai tersebut batal demi hukum.

Ketentuan terkait larangan klausul milik *beding* ini adalah untuk melindungi kreditur dan debitur, terutama bila nilai benda gadai melebihi besarnya utang yang dijamin sehingga sisa pembayaran dari hasil penjualan barang gadai dapat dikembalikan atau diserahkan kepada debitur. Logika larangan tersebut dikarenakan barang yang diserahkan kreditur sebagai jaminan pelunasan utang bukan untuk dimiliki atau dialihkan haknya. Pelunasan utang debitur dapat diselesaikan dengan melelang barang gadai.

Aturan terkait jaminan atau agunan, yang selanjutnya dilakukan AYDA untuk penyelamatan pembiayaan macet oleh Bank Syariah

