

BAB III
PENERAPAN AKTA JAMINAN FIDUSIA DALAM
PERJANJIAN *AL QARDH*

A. Penerapan Jaminan dalam Pembiayaan

Pensyaratan adanya jaminan sebelum diadakan pembiayaan diterapkan oleh pihak BMT Asy Syifa' dalam semua produk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang mengharuskan anggota untuk menyerahkan jaminan yaitu produk pembiayaan yang menggunakan akad *al qardh*.

Untuk mendapatkan pembiayaan dari BMT Asy Syifa', anggota terlebih dahulu harus melengkapi persyaratan-persyaratan pembiayaan yang harus diserahkan kepada BMT. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan sebuah pembiayaan adalah sebagai berikut :

- a. Memiliki usaha yang jelas
- b. Mengisi blanko permohonan
- c. Foto copy Kartu Keluarga 2 lembar
- d. Foto copy KTP suami istri 2 lembar
- e. Surat nikah
- f. Struk pembayaran listrik
- g. Agunan
 - 1) Surat tanah (sertifikat)
 - 2) Surat kendaraan bermotor atau mobil (BPKB)

h. Bersedia disurvey.¹

Semua persyaratan pembiayaan wajib dipenuhi anggota untuk mendapatkan sebuah pembiayaan dari BMT Asy Syifa'. Setelah anggota menyerahkan semua persyaratan yang diberlakukan oleh BMT, selanjutnya anggota harus membuat sebuah kesepakatan kepada pihak BMT yang diikat dalam sebuah perjanjian pembiayaan.

Perjanjian pembiayaan yaitu perjanjian antara pihak anggota dan pihak BMT dengan ketentuan pihak BMT mampu menyediakan pembiayaan atau tagihan kepada pihak anggota dan anggota mampu untuk mengembalikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Jaminan disyaratkan dalam pembiayaan yang ada di BMT Asy Syifa' Weleri Kendal, ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum apabila pihak anggota tidak dapat menepati janji untuk mengembalikan dana sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan sebagai alternatif pengembalian dana apabila anggota melakukan *wanprestasi*.²

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap keberadaan benda jaminan yang telah diberikan anggota kepada BMT dilakukan pengikatan jaminan yang diikat dalam sebuah akta jaminan fidusia. Akta jaminan fidusia merupakan akta autentik yang dibuat oleh notaris dalam bahasa Indonesia, yang digunakan

¹ Profil BMT Asy Syifa' Weleri Kendal

² Wawancara dengan Bapak Ahmad Fathunnur, Manager BMT Asy Syifa' Weleri Kendal tanggal 11 Februari 2012.

sebagai dasar untuk mendaftarkan jaminan fidusia atas suatu barang bergerak.³ Perjanjian ini terpisah dari perjanjian pembiayaan dan merupakan perjanjian *accessoir* atau ikutan dari perjanjian pembiayaan tersebut.

Dokumen standar yang dibutuhkan dalam pembuatan akta jaminan fidusia oleh notaris adalah :

- a. Salinan (fotokopi) Akta Perjanjian Pembiayaan.
- b. Asli surat kuasa untuk menjaminkan secara fidusia (dalam hal surat kuasa dibuat di bawah tangan).
- c. Salinan (fotokopi) bukti hak jaminan yang akan dibebani fidusia.

Contoh:

- 1) Untuk mobil, dilampirkan BPKB mobil berikut faktur penjualannya.
- 2) Untuk mesin, dilampirkan *invoice* mesin atau pernyataan kepemilikan.
Jika jumlah mesin berkenaan sangat banyak, dilampirkan pula daftar mesin berikut pernyataan kepemilikan.
- 3) Untuk stok barang, dilampirkan daftar stok barang berikut nilainya.
- 4) Untuk tagihan atau piutang dagang, dilampirkan daftar piutangnya.

- d. Salinan (fotokopi) KTP anggota pengguna dana.
- e. Salinan (fotokopi) KTP pemberi fidusia berikut suami atau istrinya (jika pemberi fidusia berbeda dengan debitur), dilengkapi dengan salinan (fotokopi) akta nikah (Buku Nikah) serta salinan (fotokopi) Kartu Keluarga.

³ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Jakarta : Mizan Pustaka, 2011) hal. 190.

- f. Surat Persetujuan dari suami atau istri pemberi fidusia, jika suami atau istri tidak hadir saat menandatangani akta jaminan fidusia.

Setelah pembuatan akta jaminan fidusia secara notariil selesai, maka dilanjutkan dengan pendaftaran fidusia oleh pihak BMT melalui notaris yang bersangkutan. Adapun prosedur selama pembuatan akta sampai dengan pendaftaran jaminan fidusia yaitu:

- a. Penyerahan dokumen awal berupa syarat-syarat pembuatan akta jaminan fidusia kepada notaris untuk dipelajari, lalu penyiapan objek yang akan dijaminan berikut kelengkapan berkasnya. Pada saat penyerahan dokumen, akan dilakukan pemeriksaan (*check list*) dan pengelompokkan berkas menjadi dua, yaitu:
 - 1) Lengkap: seluruh dokumen langsung diproses untuk pembuatan akta jaminan fidusia berkenaan.
 - 2) Tidak Lengkap: dibuatkan daftar untuk dokumen yang belum lengkap dan harus dipenuhi dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.
- b. Dilakukan verifikasi data oleh penerima jaminan fidusia atau notaris atas dokumen asli kepemilikan dengan salinan berkas dokumen (fotokopi) yang disiapkan untuk keperluan pembuatan akta jaminan fidusia berikut pendaftarannya pada kantor pendaftaran fidusia setempat.
- c. Penandatanganan akta jaminan fidusia antara pemberi jaminan fidusia dan penerima jaminan fidusia. Jika sebelumnya telah dibuatkan surat kuasa

jaminan fidusia, maka yang menandatangani akta tersebut hanyalah penerima jaminan fidusia selaku kuasa dan selaku diri sendiri.

- d. Notaris mengeluarkan *cover note* yang menjelaskan bahwa akta jaminan fidusia atas unit tertentu sudah ditandatangani, sedangkan sertifikatnya masih dalam proses pendaftaran pada kantor pendaftaran fidusia setempat.
- e. Pembuatan salinan akta jaminan fidusia oleh notaris dan legalisasi seluruh dokumen yang akan dilampirkan berikut Pernyataan Pendaftaran yang diperlukan ke kantor fidusia.
- f. Pendaftaran akta jaminan fidusia dikelompokkan berdasarkan wilayah masing-masing (sesuai kedudukan pemberi fidusia).
- g. Penerbitan sertifikat jaminan fidusia.
- h. Penyerahan dokumen berupa salinan akta jaminan fidusia dan sertifikat jaminan fidusia kepada penerima jaminan fidusia.

B. Penerapan Akta Jaminan Fidusia dalam Perjanjian *Al Qardh* di BMT Asy Syifa'

Dalam satu akad pembiayaan *al qardh* yang ada di BMT Asy Syifa' Weleri Kendal terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian akad (*al qardh*) dan perjanjian pembiayaan bulanan, yang didalamnya terdapat dua pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut. Pihak pertama adalah BMT Asy Syifa' dan pihak kedua adalah anggota. Perjanjian *al qardh* terdiri dari 6 pasal dan perjanjian pembiayaan bulanan terdiri dari 8 pasal, yang mana semua pasal tersebut dibuat dan ditetapkan

oleh pihak pertama (BMT Asy Syifa'), sedangkan pihak kedua (anggota) hanya menandatangani surat perjanjian tersebut.

Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian pembiayaan *al qardh*, yaitu meliputi :

1. Pernyataan pihak pertama telah menyerahkan uang secara tunai kepada pihak kedua.
2. Pernyataan pihak kedua telah menerima uang secara tunai dari pihak pertama dan menyebutkan barang yang dijadikan jaminan.
3. Pernyataan kesepakatan mengadakan akad dan jangka waktu pengangsuran pengembalian dana.
4. Pernyataan pihak kedua untuk mengembalikan dana kepada pihak pertama ditambah dengan beban-beban yang harus ditanggung oleh pihak kedua.
5. Pernyataan pihak kedua untuk memberikan hak penuh kepada pihak pertama untuk menguasai atas jaminan yang telah diberikan.
6. Pernyataan bahwa akad tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, namun akan diteruskan oleh ahli warisnya.⁴

Sedangkan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian pembiayaan bulanan, yaitu meliputi:

1. Pernyataan pihak pertama telah memberikan pembiayaan kepada pihak kedua.
2. Pernyataan jangka waktu pembiayaan.
3. Pernyataan pihak kedua sepakat memberikan bagi hasil kepada pihak pertama.

⁴ Perjanjian akad *al qardh*

4. Pernyataan pihak kedua untuk mengembalikan pembiayaan dan bagi hasilnya sesuai dengan yang telah disepakati.
5. Pernyataan pihak kedua bersedia menyerahkan barang jaminan kepada pihak pertama yang dilakukan secara fidusia.
6. Pernyataan pihak kedua memberikan hak dan kuasa penuh kepada pihak pertama untuk menarik barang jaminan apabila pihak kedua mengalami *wanprestasi*.⁵

Selain kedua perjanjian pembiayaan tersebut terdapat perjanjian tambahan yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pengikatan jaminan di BMT Asy Syifa' dilakukan secara fidusia karena benda yang dijadikan jaminan merupakan benda bergerak. Perjanjian pengikatan jaminan pada benda bergerak ini diikat dalam sebuah akta jaminan fidusia yang dibuat secara notariil. Pembuatan akta jaminan fidusia didaftarkan oleh penerima fidusia (BMT Asy Syifa') kepada notaris setempat dengan adanya surat perjanjian pembiayaan dan surat kuasa dari anggota yang telah memberikan jaminan secara fidusia kepada BMT.

Akta jaminan fidusia merupakan pernyataan kesepakatan pembebanan jaminan fidusia antara anggota sebagai pihak pemberi fidusia dan BMT sebagai pihak penerima fidusia. Dalam akta jaminan fidusia ini terdapat 13 pasal mengenai syarat dan ketentuannya. Adapun mengenai syarat dan ketentuannya dapat penulis deskripsikan sebagai berikut :

⁵ Perjanjian Pembiayaan

- a. Pasal 1, pernyataan telah dilakukan pembebanan atas objek jaminan fidusia ditempat dimana objek tersebut berada dan objek menjadi milik penerima fidusia sedangkan objek tersebut tetap berada dalam kekuasaan pemberi fidusia sebagai peminjam pakai.
- b. Pasal 2, pernyataan pemberian kuasa oleh penerima fidusia kepada pemberi fidusia untuk dapat melakukan pinjam pakai terhadap objek jaminan fidusia dan tidak memberikan kewajiban beban atau biaya apapun atas pinjam pakai tersebut.
- c. Pasal 3, pernyataan bahwa penerima fidusia setiap waktu dan telah diberi kuasa dengan hak substitusi oleh pemberi fidusia untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan objek jaminan fidusia.
- d. Pasal 4, pernyataan pemberi fidusia berjanji untuk mengganti objek jaminan fidusia kepada penerima fidusia, apabila ada kerusakan dalam objek tersebut.
- e. Pasal 5, pernyataan pemberi fidusia tidak berhak untuk melakukan fidusia ulang atas objek jaminan dan tidak diperkenankan untuk membebankan dengan cara apapun, menggadaikan atau menjual atau mengalihkan dengan cara apapun kepada pihak lain tanpa persetujuan terdahulu dari pihak penerima fidusia. Bila pemberi fidusia tidak memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian pembiayaan, maka lewat waktu yang telah ditentukan untuk memenuhi kewajiban tersebut sudah cukup memberikan adanya pelanggaran atau kelalaian dan hak pemberi fidusia untuk meminjam pakai telah berakhir dan objek harus diserahkan kepada penerima fidusia.

- f. Pasal 6, pernyataan pemberi fidusia mengikat diri mengasuransikan objek jaminan fidusia pada perusahaan yang telah ditunjuk penerima fidusia dengan ketentuan apabila terjadi kerugian atas objek maka uang pengganti kerugian tetap menjadi kewajiban yang harus dibayarkan kepada penerima fidusia.
- g. Pasal 7, pernyataan apabila pihak pemberi fidusia lalai terhadap kewajiban maka penerima fidusia berhak untuk menjual objek jaminan fidusia atas dasar eksekutorial
- h. Pasal 8, pernyataan apabila pemberi fidusia telah lewat waktu memenuhi kewajibannya maka pihak penerima fidusia berhak untuk mengambil objek jaminan tersebut dari tangan siapa saja objek tersebut berada.
- i. Pasal 9, pernyataan pembebanan jaminan yang dilakukan pemberi fidusia kepada penerima fidusia sampai dengan telah dibayarkannya semua kewajiban dalam perjanjian pembiayaan.
- j. Pasal 10, pernyataan pemberi fidusia memberikan kuasa kepada penerima fidusia untuk melaksanakan pendaftaran jamina fidusia.
- k. Pasal 11, pernyataan penerima fidusia diberi kuasa oleh pemberi fidusia untuk melakukan perubahan atas ketentuan dalam akta jaminan fidusia yang diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan dalam Undang-Undang No. 42 tentang Jaminan Fidusia.

- l. Pasal 12, pernyataan apabila ada perselisihan diantara kedua belah pihak, maka memilih diselesaikan di domisili hukum yang tetap yaitu di Kantor Pengadilan setempat.
- m. Pasal 13, pernyataan mengenai biaya-biaya yang berkenaan baik mengenai pembuatan akta hingga pendaftaran jaminan fidusia. Dan biaya ini dibebankan kepada pemberi fidusia.⁶

Akta jaminan fidusia didaftarkan oleh BMT sebagai penerima fidusia kepada notaris setempat dan anggota hanya menandatangani surat kuasa pemberian jaminan secara fidusia. Dalam pembuatan akta jaminan fidusia dikenakan biaya, biaya pembuatannya di Kantor Notaris dibebankan kepada anggota pengguna dana, dan pembebanan ini sebagaimana tercantum dalam akta jaminan fidusia maupun dalam perjanjian pembiayaan tersebut. Besar biaya pembuatan akta jaminan fidusia secara bertingkat sesuai dengan nilai penjaminan, premi-premi asuransi serta biaya-biaya yang lain.⁷

Biaya yang dibebankan kepada anggota dibayar secara mengangsur bersamaan dengan premi-premi asuransi apabila barang yang dijadikan jaminan tersebut diasuransikan dan pokok pinjaman dalam pembiayaan tersebut. Kesepakatan ini terdapat dalam perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh BMT dan anggota bahwa pihak anggota sepakat untuk membayar pokok pinjaman ditambah dengan biaya-biaya atas barang jaminan tersebut.

⁶ Salinan Akta Jaminan Fidusia

⁷ Wawancara dengan Bapak Ahmad Fathunnur, Manager di BMT Asy Syifa' Weleri Kendal tanggal 13 April 2012.

Peraturan Pemerintah No. 86 Tahun 2000 telah mengatur mengenai tata cara pendaftaran dan biaya pembuatan Akta Jaminan Fidusia, adapun rinciannya sebagai berikut:⁸

| No. | Nilai Penjaminan | Besar Biaya |
|-----|--|-----------------|
| 1. | <Rp 50.000.000,00 | > Rp 50.000,00 |
| 2. | <Rp 50.000.000,00 s/d Rp 100.000.000,00 | Rp 100.000,00 |
| 3. | <Rp 100.000.000,00 s/d Rp 250.000.000,00 | Rp 200.000,00 |
| 4. | <Rp 250.000.000,00 s/d Rp 500.000.000,00 | Rp 500.000,00 |
| 5. | <Rp 500.000.000 s/d Rp 1.000.000.000,00 | Rp 1.000.000,00 |
| 6. | <Rp 1.000.000.000,00 s/d Rp 2.500.000.000,00 | Rp 2.000.000,00 |
| 7. | <Rp 2.500.000.000,00 s/d Rp 5.000.000.000,00 | Rp 3.000.000,00 |
| 8. | <Rp 5.000.000.000,00 s/d Rp10.000.000.000,00 | Rp 5.000.000,00 |
| 9. | <Rp 10.000.000.000,00 | Rp 7.500.000,00 |

Nilai penjaminan yang berbeda-beda membuat biaya-biaya yang dikeluarkan pun bervariasi dan biasanya pihak BMT langsung

⁸ Lampiran PP No. 86 Tahun 2000

mengkonsultasikannya dengan notaris setempat. Menurut pihak BMT biaya yang dikeluarkan tidak sesuai dengan yang ada dalam peraturan pemerintah, namun mengikuti apa yang telah ditarifkan oleh masing-masing notaris.⁹

Semua biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan hingga pendaftaran jaminan fidusia dibebankan kepada anggota pengguna dana sebagai pemberi fidusia. Ketentuan ini terdapat dalam akta jaminan fidusia maupun surat perjanjian yang telah ditandatangani oleh kedua pihak yaitu pihak BMT dan anggota.

Pengikatan jaminan yang diikat dengan akta jaminan fidusia diberlakukan untuk pembiayaan yang nominalnya diatas Rp. 5.000.000,00. Untuk pembiayaan yang dibawah nominal Rp. 5.000.000,00 BMT Asy Syifa' tidak memberikan ketentuan untuk menyerahkan jaminan secara fidusia, namun hanya dibuat dalam perjanjian dibawah tangan karena mempertimbangkan antara besar pembiayaan dan biaya yang harus dikeluarkan untuk pendaftaran fidusia.¹⁰

⁹ Wawancara dengan Bapak Ahmad Fathunnur selaku Manager di BMT Asy Syifa Weleri Kendal pada tanggal 13 April 2012.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Ahmad Fathunnur, Manager BMT Asy Syifa' Weleri Kendal tanggal 18 Mei 2012.