

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM TENTANG JAMINAN FIDUSIA SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN MURABAHAH BERMASALHAH DI BANK BUKOPIN SYARI'AH SURABAYA**

### **A. Gambaran Umum Tentang Bank Bukopin Syari'ah Surabaya**

#### **1. Sejarah Berdirinya Bank Bukopin Syari'ah**

Bank Bukopin Syari'ah berdiri pada tanggal 10 Mei 1998 yang memiliki beberapa cabang di Indonesia antara lain : di Melawai Jakarta Selatan, Bandung, Bukit Tinggi, Medan dan Surabaya.

Bank Bukopin Syari'ah Surabaya terletak di Jl. Raya Darmo Surabaya. Yang dipimpin oleh seorang Direktur Utama bernama Drs. Subandi, SH. Bank Bukopin Syari'ah Surabaya memiliki beberapa karyawan yang sangat profesional.

#### **2. Struktur Organisasi**

Di dalam struktur organisasi Bank Bukopin Syari'ah Surabaya terdapat 7 dewan komisaris yang terdiri dari : 1 orang komisaris utama dan 6 orang komisaris, serta dewan direksi yang terdiri dari 7 orang orang yaitu 1 orang direktur utama dan 6 orang direktur lainnya. Sebagai direktur yang membidangi pekerjaan tertentu serta membawahi suatu departemen.

#### **3. Produk-produk yang dikeluarkan oleh Bank Bukopin Syari'ah Surabaya**

Produk-produk yang digunakan oleh Bank Bukopin Syari'ah Surabaya adalah dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu :

- a. Produk penghimpun dana
- b. Produk penyalur dana
- c. Produk jasa

a. Produk Penghimpun Dana dibagi menjadi :

- Prinsip wadi'ah : prinsip dimana nasabah bertindak sebagai yang meminjamkan uang dan Bank bertindak sebagai peminjam.

Produk wadi'ah dikembangkan lagi menjadi 2 jenis, yaitu :

1. Wadi'ah yad dhomanah
2. Wadi'ah yad amanah

- Prinsip mudharabah : nasabah sebagai shahibul mal dan Bank sebagai mudharib

Prinsip mudharabah yang digunakan oleh Bank Bukopin Syari'ah Surabaya adalah mudharabah mutlaqah.

b. Produk Penyalur Dana

- Prinsip jual-beli

1. Pembiayaan murahabah : Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tangguh.

2. Salam : (jual beli barang belum ada) pembayaran tunai, barang diserahkan tangguh.

- Prinsip bagi hasil (syirkah)

1. Musyarakah : kerjasama dalam suatu usaha oleh dua pihak.

2. Mudharabah : kerjasama dengan mana shahibul mal memberikan dana 100% kepada mudharib yang memiliki keahlian.

c. Akad Pelengkap

1. Alih utang-piutang (al-hiwalah)

2. Gadai (rahn) : untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan.

3. Al-qardh : pinjaman kebaikan artinya untuk membantu keuangan nasabah secara cepat dan berjangka pendek.

4. Wakalah : nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu.

5. Kafalah : bank mempersyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai gadai (rahn).

4. Visi dan Misi Bank Bukopin Syari'ah Surabaya

a. Visi Bank Bukopin Syari'ah Surabaya

1. Mampu menghasilkan produk-produk perbankan syari'ah yang menguntungkan kedua belah pihak.

2. Mampu memberikan kepuasan kepada nasabah.



• Required Rate of Profit Bank (20%)	Rp.	16.000.000,-	
• Harga jual Bank kepada Nasabah	<u>Rp.</u>	<u>80.000.000,-</u>	+
	Rp.	96.000.000	
	<u>Rp.</u>	<u>8.000.000,-</u>	:

Periode Pembiayaan

12

Maka Pak Ahmad harus mencicil hutangnya kepada Bank selama 1 tahun/ 12 bulan dengan biaya Rp. 8.000.000,- per bulan. Tetapi Pak Ahmad harus memberikan jaminan yang haknya akan disimpan oleh pihak Bank. Maka Pak Ahmad menyerahkan sertifikat (BPKB) mobilnya kepada Bank yang bernilai Rp. 400.000.000,-.

Pak Ahmad mengalami pailit atau bangkrut pada bulan ke 7 setelah melakukan pinjaman ke bank sehingga Pak Ahmad mengalami kesulitan dalam membayar hutangnya kepada Bank Bukopin Syari'ah Surabaya. Maka untuk mengatasi masalah tersebut pihak Bank menarik benda yang haknya dijadikan jaminan yaitu mobil Pak Ahmad. Sampai pada batas waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank Pak Ahmad belum juga mampu membayar hutangnya maka pihak bank melakukan pelelangan/ penjualan terhadap benda jaminan tanpa harus ada kesepakatan lagi guna pelunasan hutang Pak Ahmad.

Pihak Bank menjual/ melelang mobil Pak Ahmad pada tanggal 10 Januari 2005 dengan harga Rp. 100.000.000,- karena hutang Pak Ahmad yang belum terbayar adalah Rp. 48.000.000,- maka sisa pelelangan dikembalikan

oleh pihak bank kepada Pak Ahmad sebesar Rp. 52.000.000,-. Maka hapuslah jaminan fidusia ini karena pelunasan hutang Pak Ahmad.

## **B. Sejarah berdirinya dan faktor terjadinya jaminan fidusia sebagai upaya penyelesaian murabahah bermasalah.**

### 1) Sejarah berdirinya jaminan fidusia

Dalam praktek pekerjaan dilapangan (*audit field work*) sering kita jumpai istilah fidusia dan jaminan fidusia seperti misalnya ketika melakukan pemeriksaan atas akun pinjaman bank maupun pinjaman dari perusahaan pembiayaan. Pengaturan sebelum diundangkannya Undang-Undang no. 42 tahun 1999. Ketika terjadi krisis dalam bidang hukum jaminan pada pertengahan sampai akhir abad 19 telah terjadi pertentangan berbagai kepentingan. Krisis mana ditandai dengan permasalahan yang dihadapi perusahaan-perusahaan pertanian yang melanda Negara Belanda bahkan seluruh Negara-negara di Eropa. Setelah itu lahirlah lembaga jaminan fidusia yang keberadaannya didasarkan pada yurisprudensi.

Sebagai salah satu jajahan Negara Belanda, Indonesia pada waktu itu merasakan imbasnya. Untuk mengatasi masalah itu lahirlah peraturan ikatan pand atau oogstverband (staatsblad 1886 nomor 57). Peraturan ini mengatur tentang peminjaman uang, yang diberikan dengan jaminan panen yang akan diperoleh dari suatu perkabunan. Dengan adanya peraturan ini maka dimungkinkan untuk mengadakan jaminan atas barang-barang bergerak, atau

setidak-tidaknya kemudian menjadi barang bergerak, sedangkan barang-barang tersebut tetap berada dalam kekuasaan debitor.

Seperti halnya di belanda, keberadaan fidusia di Indonesia, diakui oleh yurisprudensi berdasarkan keputusan Hoogge-rechtshof (HGH) tanggal 18 Agustus 1932. Kasusnya adalah sebagai berikut : Pedro clignett meminjam uang dari Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) dengan jaminan hak milik atas sebuah mobil secara kepercayaan. Clignett tetap menguasai mobil itu atas dasar perjanjian pinjam pakai yang akan berakhir jika clignett lalai membayar utangnya dan mobil tersebut akan diambil oleh BPM. ketika clignett benar-benar tidak melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan, BPM menuntut penyerahan mobil dari clignett, namun ditolaknya dengan alasan bahwa perjanjian yang dibuat itu tidak sah. menurut clignett jaminan yang ada adalah gadai, tetapi karena barang gadai dibiarkan tetap dalam kekuasaan debitor maka gadai tersebut tidak sah sesuai dengan pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-undang Perdata. Dalam putusannya HGH menolak alasan clignett karena menurut HGH yang dibuat antar BPM dan clignett karena hak milik secara kepercayaan atau fidusia yang telah diakui oleh Hoge Raad dalam Bierbrouwerij Arrest. clignett diwajibkan untuk menyerahkan jaminan itu kepada BPM.

Pada waktu itu, karena sudah terbiasa dengan hokum adat, penyerahan secara constitutum possessorium sulit dibayangkan apalagi dimengerti dan dipahami oleh orang Indonesia. dalam prakteknya, dalam perjanjian jaminan

fidusia diberi penjelasan bahwa barang itu diterima pihak penerima fidusia pada tempat barang-barang itu terletak dan pada saat itu juga kreditor menyerahkan barang-barang itu kepada pemberi fidusia yang atas kekuasaan penerima fidusia telah menerimanya dengan baik untuk dan atas nama penerima fidusia sebagai penyimpan.

Walaupun demikian, sebenarnya konsep *constitutum possessorium* ini bukan hanya monopoli hukum barat saja. kalau kita teliti, hukum Indonesia pun mengenal konstruksi yang demikian. misalnya tentang gadai tanah menurut hukum adat. Penerima gadai biasanya bukan petani penggarap, dan untuk itu ia mengadakan perjanjian bagi hasil dengan petani penggarap (pemberi gadai). dengan demikian pemberi gadai tetap menguasai tanah yang digadaikan itu tetapi bukan sebagai pemilik melainkan sebagai penggarap.

Setelah adanya keputusan HGH itu, fidusia selanjutnya berkembang dengan baik di samping gadai dan hipotek.

Selanjutnya dalam perjalanannya, fidusia telah mengalami perkembangan yang cukup berarti. perkembangan itu misalnya menyangkut para pihak. pada zaman romawi dulu, kedudukan penerima fidusia adalah sebagai pemilik atas barang yang difidusiakan, akan tetapi sekarang sudah diterima bahwa penerima fidusia hanya berkedudukan sebagai pemegang jaminan saja. Tidak hanya sampai disitu saja, perkembangan selanjutnya juga menyangkut kedudukan debitor, hubungannya dengan pihak ketiga dan mengenai objek yang dapat difidusiakan. mengenai objek fidusia ini, baik

Hooge Haad Belanda maupun Mahkamah Agung di Indonesia secara konsekuen berpendapat bahwa fidusia hanya dapat dilakukan atas barang-barang bergerak. Namun dalam praktek kemudian orang sudah menggunakan fidusia untuk barang-barang tidak bergerak.apalagi dengan Undang-Undang Pokok Agraria(UU Nomor 5 tahun1960) perbedaan antara barang bergerak dan barang tidak bergerak menjadi kabur karena Undang-undang tersebut menggunakan pembedaan berdasarkan tanah dan bukan tanah.

Dengan lahirnya Undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia objeknya adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat di bebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nompr 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

- 2) Latar belakang dan factor terjadinya jaminan fidusia sebagai upaya penyelesaian murabahah bermasalah

Para pakar teori perbankan Islam mengemukakan bahwa perbankan Islam lebih berdasarkan bagi hasil atau pembagian untung rugi,tidak berdasarkan bunga.namun demikian,bank-bank Islam dalam prakteknya,sejak awal meyakini bahwa perbankan yang berdasarkan PLS sulit untuk dilaksanakan karena sifatnya sangat riskan dan tidak pasti. masalah praktis yang menyertai pembiayaan ini menjadikan penurunan secara bertahap dalam perbankan Islam ,dan menyebabkan yang tetap dalam penerapan mekanisme pembiayaan,seperti “bunga”.

Bank-bank Islam mengambil murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar<sup>26</sup>. pembiayaan ini dilakukan dengan menyerahkan barang agunan/jaminan. al-qur'an memerintahkan kepada umat muslim untuk menulis kewajiban mereka, dan jika perlu menggunakan agunan untuk hutang. sebagaimana firman Allah dalam surat al-baqarah ayat 283 yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (283)

Artinya : “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah : 283)

Nabi juga dalam beberapa kesempatan memberikan kepada kreditor dengan untuk hutang. agunan adalah metode menjamin hak kreditor tidak

<sup>26</sup> Abdullah saeed, bank Islam dan bunga, (Yogyakarta : Pustaka pelajar, 2003) h. 136

dibayar dan menghindari “makan hak orang lain tanpa izin” sebagaimana firman Allah dalam surat an-Nisa’ ayat 29 yang berbunyi:<sup>27</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (29)

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”* (QS. An-Nisa’ : 29)

Jaminan fidusia muncul dan digunakan sebagai upaya penyelesaian murabahah bermasalah terjadi karena pihak kreditor(bank)khawatir apabila pihak debitur (nasabah) tidak mampu membayar hutangnya hingga batas waktu yang telah di tentukan sejak awal perjanjian. para nasabah melakukan transaksi jual beli pada suatu lembaga keuangan (Bank)untuk memenuhi suatu kebutuhan atau untuk melakukan suatu usaha dan menjadikan jaminan fidusia sebagai jaminan hiutangnya karena pembiayaan dengan jaminan fidusia ini lebih mudah prosesnya dan yang dijadikan jaminan bukan barang atau bendanya tetapi hanya haknya saja, jadi barang yang haknya dijadikan jaminan itu tetap berada alam kekuasaan debitur atau pemilik asli barang tersebut. sehingga jaminan fidusia ini dikatakan jaminan berdasarkan asas

---

<sup>27</sup> Departemen agama RI, *alquran dan terjemah*,h. 453

kepercayaan antara debitor dan kreditur. lagi pula dalam bank Islam ugunan /jaminan bukan hal yang begitu penting untuk pemberian pinjaman

### **C. Pemanfaatan Barang Gadai/Jaminan**

Kadang kala mekanisme jaminan pada perbankan syari'ah menjadi kendala yang sangat serius, baik dalam pemeliharaan dan pemanfaatan jaminan. namun kini terdapat cela hukum. menurut MOH Hidayah MBA, anggota kelompok kerja asuransi dan bisnis Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MUI, akad rahn merupakan jaminan berbentuk barang pada pembiayaan bank syari'ah. nasabah yang mendapat pembiayaan berarti menyimpan jaminan pada bank syari'ah. rahn menjadi dasar syariah dari fidusia (jaminan). menurut fatwa rahn tasjily (fidusia) akan dibolehkan. pada umumnya bank meminta jaminan asset berupa sertifikat. yang menjadi pembahasan fatwa dsn adalah, apakah nasabah pembiayaan dapat memanfaatkan barang yang dijadikan jaminan dan siapa yang akan menanggung biaya pemeliharaan mengenai penguasaan asset. hidayah mengungkapkan bahwa biaya pemeliharaan ditanggung oleh nasabah pembiayaan. perihal jumlah nominalnya tidak diperbolehkan jika disesuaikan dengan besarnya pembiayaan. bank syariah dapat menyimpan bukti hak kepemilikan berupa sertifikat, sedangkan pemakaian asset oleh nasabah diperbolehkan seizin pihak bank syariah. mengenai eksekusi asset jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka pihak bank akan menarik benda yang hak kepemilikannya dijadikan jaminan dan akan dilelang atau dijual oleh pihak bank. hasilnya jika

kurang dari jumlah pembiayaan, maka nasabah menambahkan dengan asset yang lain, namun jika terjadi kelebihan nilai asset yang dijamin, maka akan dikembalikan kepada nasabah.

Mengenai pemanfaatan barang gadai berbeda dengan fidusia karena fidusia benda atau barang yang haknya dijadikan jaminan tetap berada dibawah kekuasaan debitur atau pemilik barang jaminan. jadi apabila pemilik jaminan ingin menggunakan barang atau benda tersebut harus dengan seizing pihak bank, sedangkan pada gadai pemanfaatan barang yang digadaikan ada beberapa pendapat tentang pemanfaatan barang gadai. ulama fiqh sepakat bahwa barang yang dijadikan jaminan tidak boleh dibiarkan begitu saja tanpa menghasilkan sama sekali karena tindakan ini termasuk menyia-yiakan harta yang dilarang Rasulullah SAW. tetapi ada juga yang berbeda pendapat, menurut ulama selain hanabilah berpendapat bahwa pemegang barang jaminan tidak boleh memanfaatkan barang jaminan itu, karena barang itu bukan miliknya secara penuh. karena hak pemegang barang jaminan terhadap barang itu hanyalah sebagai jaminan hutang yang ia berikan. asalan jumhur ulama adalah sabda Rasulullah. sedang menurut ulama hanafiyah apabila pemilik barang mengizinkan pemegang barang jaminan memanfaatkan barang jaminan itu selama ditangannya maka hukumnya boleh. apabila barang yang digadaikan itu adalah hewan ternak maka pemegang barang jaminan berhak mengambil susunya dan mempergunakannya, sesuai dengan jumlah biaya pemeliharaan yang

dikeluarkan pemegang barang jaminan. hal ini sesuai dengan hadits Rasulullah yang mengatakan;

Jika barang jaminan itu bukan hewan atau sesuatu yang tidak memerlukan biaya pemeliharaan seperti tanah, maka pemegang barang jaminan tidak boleh memanfaatkannya. para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa segala biaya yang dibutuhkan untuk pemeliharaan barang jaminan itu menjadi tanggung awab pemiliknya yaitu orang yang berhutang. hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah.yang mengatakan:<sup>28</sup>

#### **D. Tentang Permohonan Kredit**

1. Tatacara permohonan kredit sebelum memperoleh kredit, bagi debitur harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut.
  - a. Sudah menjadi nasabah bank
  - b. Mengajukan surat permohonan kredit, meliputi :
    - berapa jumlah yang dibutuhkan
    - kredit digunakan untuk apa
    - berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan
    - rencana penggunaan dan pelunasan kredit
    - proses bidang usaha sebelum dan sesudah menerima kredit
  - c. Semua surat-surat izin yang dimiliki (foto copi)
    - KTP semua pengurus dan pas foto

---

<sup>28</sup> H.nasrun harun, *fiqh muamalah*,h.258

- KSK (kartu susunan keluarga)
  - SIUP
  - Tanda daftar
  - NPWP, dll
- d. Rekomendasi dari.....(kalau ada)
- e. Akte pendirian dan perubahan tambahan berita di negara RI....(kalau ada)
- f. Jaminan tambahan
- tanah pekarangan (milik sendiri)
  - tanah dan bangunan (milik sendiri)
  - rumah tinggal(milik sendiri)

penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan (fidusia) tersebut, dilakukan oleh debitur dengan menandatangani surat penyerahan hak milik yang dilampiri dengan daftar barang-barang sebagai jaminan.

## 2. Syarat-syarat pemberian kredit

adapun syarat-syarat dalam pemberian kredit adalah mencantumkan data-data sebagai berikut:

- a. Nama perusahaan
- b. Alamat
- pemilik atau pengurus;            jalan;
  - toko atau tempat usaha;            jalan
  - gudang I –II ;                         jalan;
- c. Bidang usaha : perdagangan atau industri

- d. izin usaha
- e. bentuk usaha atau hukum; perorangan atau badan hukum
- f. susunan pengurus
- g. hubungan dengan pihak bank
- h. riwayat hidup
- i. pemasaran dll<sup>29</sup>

Didalam perjanjian pemberian kredit oleh bank yang tertuang dalam model-model tertentu atau dituangkan dalam akte notaries ditegaskan bahwa' sebagai jaminan atas pemberian kredit oleh bank beserta biaya yang harus dibayar, diserahkan barang-barang tertentu secara fidusia sebagai jaminan ditegaskan juga dalam perjanjian pemberian kredit tersebut bahwa setelah barang-barang diserahkan sebagai hak milik atas kepercayaan dengan konstitutum possesorium. maka pada saat itu juga bank menyerahkan kembali kepada peminjam. untuk selanjutnya bertindak untuk dan atas nama bank sebagai penyimpan didalam akte perjanjian pemberian kredit lazim juga bank-bank tertentu mensyaratkan bahwa debitur tidak boleh menjual, melepaskan atau menjaminkan kembali dengan cara apapun, barang yang telah diserahkan secara fidusiari tersebut atau sekurang-kurangnya dengan izin tertulis dari pihak bank<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> hasil angket dari bank bukopin syari'ah Surabaya

<sup>30</sup> hasil wawancara dengan ibu feronika yulianti sebagai notaries

### **E. Batas Waktu Pemberian Kredit**

Dalam hal batasan waktu pemberian kredit, debitur harus mencantumkan data-data waktu pada lembar-lembar pemberian kredit. Hal ini untuk mengetahui kapan kredit tersebut jatuh tempo dan kapan harus dibayarkan. Disesuaikan dengan apa yang dalam surat pemberian kredit. Dengan demikian akan memudahkan pengecekan apabila suatu saat dibutuhkan.

### **F. Hak dan Kewajiban Antara Kreditur dan Debitur**

#### 1. Hak dan kewajiban debitur

Hak debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia antara lain:

- 1) Pihak debitur berhak memperoleh pelayanan yang baik dari bank.
- 2) Pihak debitur berhak memakai / menguasai benda/ barang – barang yang dijadikan jaminan.
- 3) Apabila pihak debitur wanprestasi dan pihak kreditur menjual barang-barang jaminan secara fidusia guna pelunasan utang, maka debitur berhak memperoleh sisa dari harga penjualan barang-barang jaminan setelah dikurangi penjualan dan lain-lain.
- 4) Pihak debitur berhak memiliki kembali barang-barang yang dijaminakan itu setelah hutangnya dinyatakan lunas oleh pihak kreditur.

Sedangkan kewajiban-kewajiban debitur dalam perjanjian kredit dengan jamian fidusia adalah sebagai berikut :

- a) Pihak debitur harus mempunyai usaha atau kondisi ekonomi yang memungkinkan debitur itu mampu membayar kembali hutangnya kepada bank, sesuai yang telah dijanjikan dengan pihak bank.
- b) Mempunyai surat-surat izin usaha
- c) Barang yang dijaminkan itu status kepemilikannya harus sah menurut hukum yang berlaku artinya barang yang dijaminkan tidak dalam sengketa.
- d) Pihak debitur harus mengasuransikan barang yang dijadikan jaminan.
- e) Pembayaran pokok pinjaman maupun bunga pinjaman harus tepat pada jatuh tempo yang sudah ditentukan.

## 2. Hak dan kewajiban kreditur

Hak kreditur dalam perjanjian fidusia antara lain :

- a) Pihak kreditur berhak memeriksa /meneliti calon debitur
- b) Pihak kreditur berhak menolak / menyetujui permohonan kredit dengan jaminan fidusia yang diajukan oleh calon nasabah.
- c) Pihak kreditur berhak sewaktu-waktu untuk memeriksa administrasi debitur.
- d) Pihak kreditur berhak menagih /mencabut fasilitas kredit tersebut secara sepihak walaupun jangka waktu pelunasan hutang debitur belum selesai.

Sedangkan kewajiban kreditur adalah :

- a) Pihak kreditur berkewajiban memberi tahu kepada debitur, jika hendak menjual barang jaminan.
- b) Pihak kreditur berkewajiban memberi tahu perhitungan tentang pendapatan dari penjualan barang jaminan itu dan setelah kreditur mengambil guna pelunasan, maka harus menyerahkan kelebihan nya kepada debitur jika masih ada.
- c) Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan kembali hak milik atas barang jaminan tersebut kepada debitur jika hutangnya sudah lunas.

Dari penjelasan diatas dapatlah diambil kesimpulan bahwa hak dan kewajiban pihak debitur sangat lemah karena calon debitur hanya tinggal menandatangani perjanjian tersebut. sedang ketentuan –ketentuan dari perjanjian tersebut sudah ditetapkan oleh pihak bank.

### **G. Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia**

Seperti telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa jaminan fidusia ini wajib didaftarkan pada kantor pembuat akta fidusia, sedangkan tata cara pendaftarannya sebagai berikut:

- 1) Permohonan pendaftaran jaminan fidusia diajukan kepada menteri.

- 2) Permohonan pendaftaran diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia melalui kantor penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia.
- 3) Pemohonan pendaftaran jaminan fidusia dikenakan biaya yang besarnya ditetapkan dengan peraturan pemerintah tersendiri mengenai penerimaan Negara bukan pajak.
- 4) Pemohonan pendaftaran jaminan fidusia dilengkapi dengan:
  - a. Salinan akta notaris tentang pembebanan jaminan fidusia
  - b. Surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia
  - c. Bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia
- 5) Pernyataan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan dengan mengisi formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan keputusan menteri.<sup>31</sup>

## **H. Hapusnya Jaminan Fidusia**

Jaminan fidusia hapus atau hilang karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia
- 2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia
- 3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- 4) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi.

---

<sup>31</sup> Himpunan peraturan perundang-undangan jaminan fidusia dan hak tanggungan, h.6

- 5) Penerima fidusia memberitahukan kepada kantor pendaftaran fidusia mengenai hapusnya jaminan fidusia.<sup>32</sup>

---