



**EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA  
SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEMBIAYAAN BANK SYARIAH  
(Studi pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Artha Amanah Ummat  
Kabupaten Semarang)**

Ridwan Fathoni\*, Siti Malikhatun Badriyah, R. Suharto  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [ridwanfathoni31@gmail.com](mailto:ridwanfathoni31@gmail.com)

**Abstrak**

Setiap Lembaga Keuangan Bank atau Non Bank dalam menyalurkan kredit/ pembiayaan terhadap masyarakat berhak untuk meminta jaminan dalam pengikatannya. Jaminan fidusia yang disertakan dalam perjanjian pokok merupakan kewajiban bagi Kreditor sebagai penerima jaminan fidusia untuk mendaftarkan jaminan fidusia secara *online* melalui Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam melakukan pendaftaran jaminan fidusia yang ditujukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Praktikanya perbankan tidak semua mendaftarkan jaminan fidusia nya secara *online*. Berdasarkan kondisi tersebut, maka permasalahan dalam penulisan hukum ini adalah mengenai efektivitas pemberlakuan pendaftaran jaminan fidusia secara *online* terhadap pembiayaan BPRS Artha Amanah Ummat Kabupaten Semarang, serta akibat hukum jaminan fidusia tidak didaftarkan secara *online*. Untuk menjawab permasalahan tersebut menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Efektivitas pemberlakuan pendaftaran jaminan fidusia secara *online* terhadap pembiayaan bank syariah di BPRS Artha Amanah Ummat Kabupaten Semarang belum sepenuhnya efektif karena pembiayaan yang dilakukan dengan nominal di bawah Rp.10.000.000,00, dalam jangka waktu singkat, dan jika melakukan wanprestasi maka diselesaikan secara musyawarah mufakat. Akibat Hukum tidak didaftarkannya jaminan fidusia secara *online* menimbulkan kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor *konkuren* yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial jika debitur melakukan wanprestasi, tidak sesuai dengan tujuan *syar'i* yaitu tidak menimbulkan kepastian hukum bagi pihak kreditor maupun debitur.

**Kata Kunci:** Bank Syariah, Efektivitas, Jaminan fidusia

**ABSTRACT**

*Every Financial Institution Bank or Non Bank in lending / financing to the public is entitled to ask for collateral in its binding. Fiduciary guarantee included in the principal agreement is an obligation for creditors as the recipient fiduciary fiduciary to register online through a Notary as the competent authorities in registering fiduciary addressed to the Minister of Justice and Human Rights. Banking practice not all of its fiduciary registering online. Under these conditions, the problems in this legal writing is about the effectiveness of the implementation of online registration of fiduciary guarantee against financing BPRS Artha Amanah Ummat Semarang District, as well as the legal consequences if the fiduciary is not registered online. To answer these problems using empirical juridical approach. The effectiveness of the implementation of online registration of fiduciary guarantee against bank financing BPRS Artha Amanah Islamic Ummat has not been fully effective at Semarang district as the financing is done by nominally under Rp.10.000.000,00, in the short term, and if in default then settled by consensus. As a result of the registration of the law does not give rise to fiduciary online creditor position only as concurrent creditors who do not have the power executorial if the debtor in default, not in accordance with the purpose *shar'i* that pose no legal certainty for creditors and debtors.*

**Key words:** Bank Syariah, Effectiveness, Fiduciary security

## I. PENDAHULUAN

Salah satu bentuk penyaluran dana dari bank adalah dengan bentuk kredit kepada masyarakat yang membutuhkan. Bank dalam memberikan kredit kepada masyarakat harus melihat aspek-aspek dari calon penerima kredit agar mempunyai iktikad baik dalam menggunakan dana kredit tersebut yaitu melakukan penilaian terhadap Watak, Kemampuan, Modal, Jaminan, dan Keadaan<sup>1</sup>. Kelima aspek tersebut harus dipenuhi oleh penerima kredit agar bank berkeyakinan dalam memberikan dana kredit dan diharapkan penerima kredit melakukan iktikad baik, supaya meyakinkan pihak bank maka disepakatilah fasilitas kredit dengan jaminan. Pengamanan kredit dalam praktek perbankan adalah dilakukan dengan pengikatan jaminan.

Jaminan Fidusia lahir sebagai jaminan kebendaan yang pada dasarnya merupakan solusi kesulitan dari lembaga gadai dalam prakteknya yang masih menggunakan syarat *in bezit stelling* yaitu hak gadai terjadi dengan dibawanya barang gadai keluar dari kekuasaannya pemberi gadai<sup>2</sup>. Hak ini merupakan syarat mutlak terjadinya gadai, dan berdasarkan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, fidusia adalah hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikan dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Objek dari jaminan fidusia yaitu

barang bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Fidusia banyak dipakai oleh perbankan dan juga para debitor karena memiliki manfaat masing-masing pihak, bagi debitor dapat membantu usaha debitor dan tidak memberatkan, debitor juga masih dapat menguasai barang yang dijamin ke perbankan sebagai jaminan kredit karena yang diserahkan adalah hak miliknya, sedangkan benda masih dalam penguasaan penerima kredit (debitor), sedangkan keuntungan bagi kreditor, dengan menggunakan prosedur pengikatan fidusia lebih praktis karena bank tidak perlu menyediakan tempat khusus untuk penyimpanan barang jaminan fidusia seperti pada lembaga gadai.

Perjanjian jaminan fidusia bersifat *accessoir* artinya perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian yang lahir dan tidak terpisahkan dari perjanjian kredit, hal ini berarti bahwa perjanjian jaminan fidusia tidak mungkin ada tanpa didahului oleh suatu perjanjian lain yang disebut perjanjian pokok<sup>3</sup>. Terjadinya Jaminan fidusia yaitu melalui Pembebanan jaminan fidusia dengan dibuatkan suatu akta Notaris yang disebut sebagai Akta Jaminan Fidusia, dan Pendaftaran Jaminan Fidusia yang wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) yang dilakukan di tempat kedudukan pemberi fidusia. Dengan adanya peraturan bahwa pendaftaran Jaminan Fidusia harus

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah kredit*, Jakarta, Djambatan, halaman 49-50

<sup>2</sup> Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta, Erlangga, halaman 100

---

<sup>3</sup> Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, halaman 164

didaftarkan secara *online system* maka Kantor Pendaftaran Fidusia tidak menerima pendaftaran fidusia secara manual.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia mengatur bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). Kata-kata “wajib” dalam ketentuan Pasal tersebut berarti adanya keharusan bahwa objek jaminan fidusia didaftarkan. Perkembangannya hingga tahun 2012 Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia (AJF) oleh Notaris ke Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) mengalami penumpukan berkas pengajuan Akta Jaminan Fidusia karena semua perihal pendaftaran AJF bagi satu provinsi dipusatkan dalam satu tempat yang berkedudukan di ibukota provinsi, dan dengan semakin berkembangnya industri perbankan semakin banyak Bank-Bank yang menyediakan kredit dan semakin menambah pula pendaftaran AJF(Akta Jaminan Fidusia) tersebut ke KPF (Kantor Pendaftaran Fidusia), diantara bank-bank yang muncul yaitu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) serta hadirnya BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) yang menambah pilihan bagi masyarakat untuk memilih opsi mana yang akan dipilih dalam kredit perbankan bank konvensional atau pembiayaan syariah.

Pelaksanaannya BPR/BPRS sebagai kreditor pemberi kredit semakin menarik kepada masyarakat untuk mengambil penawaran kredit yang dibebankan dengan jaminan fidusia tanpa didaftarkan kepada

Kantor Pendaftaran Fidusia karena nominal pembiayaan yang diberikan dengan nominal yang kecil, jangka waktu pinjaman pembiayaan yang tidak lama hanya sampai satu tahun, biaya pembuatan Akta Jaminan Fidusia yang mahal, serta debitor dikenal baik oleh pihak bank. Pemerintah mengantisipasi perbuatan tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan No.130/PMK.010/2012 tentang Pendaftaran Jaminan Fidusia Bagi Perusahaan Pembiayaan yang Melakukan Pembiayaan Konsumen Untuk Kendaraan Bermotor Dengan Pembebanan Jaminan Fidusia“. Adanya sanksi bagi perusahaan pembiayaan yang tidak mendaftarkan Jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang berupa sanksi administrative:

- a. Peringatan.
- b. Pembekuan Kegiatan usaha.
- c. Pencabutan izin usaha.

KPF(Kantor Pendaftaran Fidusia ) selaku tempat pendaftaran Fidusia setelah keluarnya Peraturan Menteri Keuangan No.130/PMK.010/2012 tentang Pendaftaran Jaminan Fidusia bagi perusahaan Pembiayaan yang melakukan pembiayaan konsumen untuk kendaraan bermotor dengan pembebanan jaminan fidusia” mengalami lonjakan signifikan terhadap pendaftaran Jaminan fidusia, hal tersebut tidak didukung dengan Sumber Daya Manusia yang seimbang dengan adanya penumpukan berkas pendaftaran jaminan fidusia, sehingga menyebabkan KPF(Kantor Pendaftaran Fidusia) mengalami kewalahan dalam mengurus Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia dari para Notaris. Pemerintah yang

melihat hal ini memberikan terobosan dengan mengeluarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) No.AHU/06.OT-03.01 Tahun 2013 tentang pemberlakuan sistem administrasi pendaftaran Jaminan Fidusia secara elektronik (*Online System*) yang berdasarkan peraturan tersebut mulai 5 Maret 2013 Pendaftaran Jaminan fidusia dilakukan secara elektronik di seluruh kantor pendaftaran fidusia di Indonesia dan KPF(Kantor Pendaftaran Fidusia) tidak lagi menerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia secara manual. Hal tersebut berlaku untuk semua permohonan pendaftaran fidusia tidak hanya pendaftaran permohonan bagi pembiayaan kendaraan bermotor.

Setelah berlakunya Pendaftaran Jaminan fidusia dilakukan secara elektronik di seluruh kantor pendaftaran fidusia di Indonesia membuat pendaftaran fidusia semakin bertambah banyak dan mengalami lonjakan permohonan secara signifikan, akan tetapi dalam prakteknya masih terdapat Bank-Bank yang tidak serta merta mendaftarkan pembiayaan yang dibebankan jaminan fidusia, hal ini menunjukkan bahwa Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) No.AHU/06.OT-03.01 Tahun 2013 tentang pemberlakuan system administrasi pendaftaran Jaminan Fidusia secara elektronik (*Online System*) belum sepenuhnya mengakomodasi keinginan dari pihak Kreditur dalam hal ini Perbankan untuk mendaftarkan Jaminan Fidusia

ke KPF (Kantor Pendaftaran Fidusia).

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan meningkatkan kesadaran hukum terhadap Perbankan konvensional/ syariah dan masyarakat mengenai jaminan fidusia yang wajib didaftarkan secara *online*, sehingga mendatangkan kepastian hukum bagi kreditor dan debitor. Oleh karena itu, penelitian yang berjudul “**EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA SECARA ELEKTRONIK TERHADAP PEMBIAYAAN BANK SYARIAH (STUDI PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ARTHA AMANAH UMMAT KABUPATEN SEMARANG)**” menjadi amat penting untuk dilakukan.

Dari uraian diatas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain :

1. Bagaimana efektivitas pemberlakuan pendaftaran jaminan fidusia secara *online* terhadap pembiayaan BPRS Artha Amanah Ummat Kabupaten Semarang?
2. Bagaimana akibat hukum jika jaminan fidusia tidak didaftarkan secara *online*?

## **II. METODE**

Metode pendekatan yang dipergunakan di dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis adalah metode yang menggunakan studi pustaka sebagai bahan hukum primer yang ada maupun terhadap bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini untuk

menganalisis data. Metode ini lebih mengacu kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan penggunaan metode pendekatan empiris digunakan melalui suatu penelitian yang dilakukan terhadap kaidah-kaidah hukum yang ada dan juga dengan melihat kenyataan-kenyataan yang terjadi di tempat penelitian karena bertujuan untuk memperoleh informasi mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kaitannya dengan permasalahan yang diteliti. Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan Efektivitas pemberlakuan jaminan fidusia secara *online*, akibat hukum tidak didaftarkan jaminan fidusia secara *online*, serta mengaitkannya dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini penulis perlu mencari data langsung ke lapangan sehingga penulis akan mengadakan studi khusus untuk mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti dengan metode wawancara langsung yang kemudian di analisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Analisis data kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deksriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai

suatu yang utuh.<sup>4</sup> Sedangkan deskriptif berarti bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok, atau keadaan), dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi.<sup>5</sup>

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Efektivitas Pemberlakuan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik Terhadap Pembiayaan di PT.BPRS Artha Amanah Ummat Kabupaten Semarang

##### 1. Kegiatan Usaha di PT.BPRS Artha Amanah Ummat Kabupaten Semarang

###### Undang-Undang

perbankan Indonesia yakni UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Butir 12, memberikan pengertian “prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”. Produk-Produk PT.BPRS Artha Amaanh Ummat Ungaran :

##### a. Produk Penghimpun Dana

###### 1. Tabungan iB *Hijrah*

Tabungan ini adalah tabungan dengan akad titipan untuk meanampung titipan uang dari masyarakat yang sewaktu-waktu dapat diambil.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, Halaman 12



Bank tidak wajib memberikan bagi hasil. Bank dapat memberikan bonus yang tidak diperjanjikan.

## 2. Tabungan *iB* Amanah

Tabungan ini untuk menampung investasi yang menggunakan investasi yang menggunakan akad bagi hasil (*mudharabah*). Produk tabungan ini diperuntukkan bagi semua lapisan masyarakat. Tersedianya akad ini maka pihak penabung akan mendapatkan bagi hasil setiap bulannya dengan porsi yang sudah disepakati. PT.BPRS Artha Amanah Ummat Ungaran menjanjikan bagi hasil yang kompetitif untuk produk ini.

## 3. Deposito *iB* investasi *Mudharabah*

Adalah simpanan berjangka dengan jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan. Simpanan ini menggunakan akad *mudharabah* dimana nasabah akan mendapatkan bagi hasil setiap bulan sesuai dengan yang disepakati. Produk ini sangat cocok untuk investasi nasabah, karena bagi hasil yang diberikan sangat kompetitif dan menarik.

### b. Produk penyaluran dana

#### 1) Akad Jual Beli (*Murabahah*)

*Murabahah (al bai bi tsaman ajil)* lebih dikenal dengan *murabahah*, yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah

keuntungannya.<sup>6</sup> Bank syariah bertindak sebagai penjual, nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank ditambah keuntungan (*margin*).

#### 2) Akad bagi hasil (*Mudharabah/ Musyarokah*)

Akad bagi hasil Adalah akad pembiayaan untuk modal kerja, dimana bank membantu kebutuhan modal kerja. Secara periodik nasabah membayar pokok modal ditambahkan bagi hasil keuntungan yang telah disepakati.

#### 3) Akad sewa (*ijarah*)

Akad Sewa adalah akad dimana bank menyewakan suatu obyek sewa kepada nasabah, dan atas manfaat yang diminta oleh nasabah atas penggunaan obyek sewa yang disewa tersebut, bank memperoleh ongkos sewa. Akad ini bisa dipergunakan untuk keperluan di bidang pendidikan, tenaga kerja, kesehatan, dan pariwisata.

## 2. Pelaksanaan Perjanjian pembiayaan dengan Akad *Murabahah* di BPRS Artha Amanah Ummat dengan pengikatan Jaminan Fidusia.

Praktek bentuk dan isi perjanjian antara suatu bank dengan bank yang lainnya berbeda, tetapi pada dasarnya suatu perjanjian pembiayaan dibuat dalam bentuk tertulis. Fungsi perbankan menyalurkan dana masyarakat berbentuk perjanjian kredit/pembiayaan. Pembiayaan yang telah

---

<sup>6</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, Halaman 26

disetujui dan disepakati antara pihak kreditor dan debitor itu wajib dituangkan dalam perjanjian dengan akad pembiayaan secara tertulis.

- a. Nasabah melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan.
- b. Legalitas Usaha
- c. Legalitas jaminan

Nasabah di BPRS Artha Amanah Ummat melakukan Negosiasi. Negosiasi tersebut meliputi jenis barang yang diperjual belikan, harga (termasuk jumlah keuntungan yang akan diterima di BPRS Artha Amanah Ummat), Jangka waktu pembayaran, serta barang yang dijadikan jaminan, pada pembahasan ini lebih memfokuskan pada barang yang dijadikan jaminan adalah BPKB kendaraan yang diikat dengan Jaminan Fidusia.

Nasabah dan Pihak Bank di BPRS Artha Amanah Ummat setelah selesai melakukan negosiasi dan sudah mencapai kesepakatan, maka selanjutnya adalah Marketing melakukan registrasi dan SID (Sistem Informasi Debitor), kemudian Marketing melakukan analisis 5C (*Character, capacity, capital, collateral, condisional*)<sup>7</sup>. Analisis apabila sudah dianggap layak maka pengajuan tersebut diajukan kepada Direktur untuk mendapatkan persetujuan dan jika dianggap tidak layak maka akan diberikan SP3 (Surat Penolakan Pengajuan Pembiayaan). Setelah pengajuan mendapatkan persetujuan dari

Direktur Utama, kemudian pengajuan diserahkan ke Bagian Legal untuk pembuatan akad Pembiayaan *Murabahah*.

Pembiayaan *Al murabahah* PT.BPRS Artha Amanah Ummat dapat meminta agunan/jaminan kepada debitor atas pembiayaan yang diajukan oleh debitor dengan tujuan agar pihak kreditor mempunyai kepercayaan bahwa debitor mempunyai iktikad baik dalam melakukan pinjaman dan akan melunasi utangnya tepat waktu. Dasar hukum PT.BPRS Artha Amanah Ummat sebagai Kreditor meminta jaminan atau agunan kepada debitor dalam ketentuan ketiga Nomor 1 dan No 2 Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* menyatakan bahwa:

1. Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Perbankan syariah menjadikan dasar hukum fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) menjadi pegangan agar para debitor dapat menyertakan jaminan yang dimiliki saat mengajukan suatu pembiayaan di BPRS Artha Amanah Ummat.

Tujuan dari penetapan Hukum Islam tersebut adalah mewujudkan kemasalahatan bagi umat manusia. Secara sederhana *maslahat* diartikan sebagai sesuatu yang baik atau

<sup>7</sup> Adiwarmanto A Karim, 2010, *Bank Islam Analisis Fiqih dan keuangan*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, halaman 115

sesuatu yang bermanfaat<sup>8</sup>. Al-Ghozali mengemukakan teori kemaslahatan harus seiring dengan tujuan syara meskipun bertentangan dengan tujuan-tujuan manusia. Atas dasar ini yang menjadi tolak ukur dari maslahat itu adalah tujuan dan kehendak *syar'i* bukan didasarkan pada kehendak hawa nafsu manusia. Tujuan *syar'i* dalam menetapkan hukum itu pada prinsipnya mengacu pada terciptanya kepastian hukum<sup>9</sup>. Terkait dengan jaminan fidusia dalam pembiayaan bank syariah yang semata-mata bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum untuk melindungi kreditor dan debitor jika sewaktu waktu terdapat wanpresatasi oleh debitor sehingga teori kemaslahatan harus dipraktekkan yang sesuai dengan ajaran Hukum Islam

### **3. Pembebanan Jaminan Fidusia di BPRS Artha Amanah Ummat.**

Perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kreditor dan debitor selanjutnya dilakukan pembebanan jaminan fidusia dengan membuat Akta Jaminan Fidusia yang dibuat oleh Notaris yang merupakan pejabat yang berwenang dalam Membuat Suatu Akta Jaminan Fidusia.

Prosedur yang biasa dilakukan dalam pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan bentuk perjanjian penyerahan jaminan dan pemberian kuasa yang didasarkan atas perjanjian Pembiayaan yang telah dibuatnya.

Pembebanan jaminan fidusia diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam pembebanan jaminan fidusia dibuat oleh Notaris yang berwenang dalam bahasa Indonesia yang selanjutnya tercipta sebuah Akta Jaminan Fidusia(AJF). meminta jaminan untuk melunasi utang nasabah dengan iktikad baik.

Jaminan yang disertakan dalam Pembiayaan dengan akad *murabahah* dengan prinsip syariah ini telah sejalan dengan prinsip jaminan fidusia yang diatur oleh Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, hal ini berdasarkan dasar hukum dalam Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang tercantum yaitu:

“Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu (satu) tahun.”

Jaminan fidusia pun mengatur tentang eksekusi jaminan fidusia sesuai dengan prinsip perbankan syariah salah satunya diatur dalam Pasal 29 huruf a dan b yang tercantum yaitu:

- a. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan

<sup>8</sup> Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dkk, 2006, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana, halaman 60

<sup>9</sup> *Ibid*, halaman 61



fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

b. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pada jaminan fidusia tersebut telah sejalan dengan prinsip syariah sesuai dengan UU Perbankan syariah dalam hal ini tentang pengikatan pembiayaan disertai dengan jaminan sebagai agunan dan eksekusi atas jaminan jika nasabah wanprestasi sama dengan prinsip eksekusi dalam jaminan fidusia yaitu melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan berdasarkan sukarela.

Praktik pembebanan jaminan fidusia yang dilakukan oleh BPRS Artha Amanah Ummat Kabupaten Semarang bahwa tidak semua pembiayaan yang diikat dengan jaminan fidusia didaftarkan secara online jaminan fidusia nya, BPRS Artha Amanah Ummat mempunyai kebijakan bahwa pembiayaan di bawah Rp.10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) hanya dibuatkan Surat Kuasa Menjual tanpa disertai pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Terkait dengan jaminan fidusia yang tidak didaftarkan secara online fakta di lapangan menunjukkan bahwa lembaga

pembiayaan perbankan khususnya BPRS Artha Amanah Ummat dalam melakukan perjanjian pembiayaan mencantumkan kata-kata dijamin secara fidusia, tetapi tidak dibuat dalam akta Notaris dan tidak didaftarkan secara *Online* dalam mendaftarkan jaminan fidusia serta tidak mendapatkan sertifikat. Akta semacam itu dapat disebut akta jaminan fidusia bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara yang dimaksud akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh pihak-pihak tanpa perantara pegawai resmi. Untuk jaminan pengikatan jaminan berupa tanah dan bangunan tertentu harus menggunakan lembaga Hak Tanggungan, namun untuk objek jaminan selain tanah yang banyak diterima oleh BPR/BPRS kini harus diikat menggunakan lembaga jaminan fidusia.

Pengikatan pembiayaan dengan akad *Murabahah* di BPRS Artha Amanah dengan jaminan fidusia yang pinjaman bernilai antara Rp.1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) sampai dengan Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) tidak sampai pada proses pendaftaran jaminan fidusia secara online oleh Notaris yang telah memiliki kerjasama dengan pihak Bank. Pihak perbankan tidak mau memberikan beban biaya yang lebih kepada debitor untuk membayar pendaftaran jaminan fidusia yang dinilai memberatkan oleh debitor,

karena pada dasarnya perjanjian pembiayaan dilaksanakan dengan iktikad baik dan akan di selesaikan dengan cara kekeluargaan antara pihak debitor dan kreditor jika debitor melakukan wanprestasi.<sup>10</sup> Ketentuan tersebut tidak sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa “benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan”.

Tujuan Pendaftaran Jaminan Fidusia secara *Online* yang telah dikeluarkan pemerintah sejak Tahun 2013 ini belum bisa membuat pihak kreditor dalam hal ini BPR/BPRS untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia secara *online*, dalam hal ini Notaris pejabat yang melaksanakan apa yang diminta oleh Kreditor apakah untuk mendaftarkan jaminan atau tidak mendaftarkan jaminan fidusia secara *online* sedangkan keputusan untuk mendaftarkan jaminan fidusia *online* selama ini berada di tangan Kreditor dalam hal ini BPR/BPRS.

## **B. Akibat Hukum Akta Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan dalam *online system***

Berlakunya system pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik mengakibatkan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan secara elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2013 tentang

Pemberlakuan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik. Akibat hukum terhadap jaminan fidusia yang tidak terdaftar dalam system *Online* mempunyai akibat hukum yang sama dengan jaminan fidusia yang tidak didaftarkan secara manual.

Dalam konsideran UU Jaminan Fidusia menyatakan tujuan dibentuknya pengaturan mengenai jaminan fidusia adalah memberikan perlindungan yang lebih baik yang berkepentingan untuk mewujudkan hal tersebut benda yang telah dibebani jaminan fidusia harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Pendaftaran Jaminan fidusia secara *online system* telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Peraturan pemerintah tersebut menjelaskan mengenai benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan, tempat pendaftaran jaminan fidusia, cara pendaftaran hingga lahirnya sertifikat jaminan fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia merupakan perwujudan dari Asas *Publisitas* dan Asas Kepastian Hukum.

UU Jaminan Fidusia mensyaratkan bahwa benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan, dengan tidak didaftarkannya jaminan fidusia secara *online* maka tidak menerima manfaat yang didapat dengan adanya pendaftaran jaminan fidusia *online* antara lain:

<sup>10</sup> Wawancara dengan Dirut BPRS Artha Amanah Ummat Bapak Edy Purnomo, tanggal 4 April 2016

1. Jaminan yang memiliki hak mendahului artinya kreditor sebagai penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan (*preference*) terhadap kreditor lainnya untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan dan hak yang didahulukan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil eksekusi benda jaminan fidusia tersebut.<sup>11</sup> dalam hal debitor wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dan Pasal 28 UU Jaminan Fidusia.

2. Mempunyai kekuatan *eksekutorial*<sup>12</sup>

Salah satu ciri jaminan fidusia yang kuat itu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Eksekutorial artinya kekuatan sertifikat jaminan fidusia yang ber irah-irah “DEMI KEADILAN BERKETUHANAN YANG MAHA ESA” sama dengan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Fungsi pendaftaran jaminan fidusia bagi masyarakat khususnya untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam hal pelunasan hutang bagi kepentingan kreditor, sedangkan penerima fidusia yang mendaftarkan jamina fidusia secara *online system* mendapatkan hak yang sudah diberikan Undang-Undang yakni memiliki

kekuatan *eksekutorial* yang legal apabila terjadi wanprstasi. Oleh sebab itu kreditor harus harus cermat dan sungguh-sungguh dalam memanfaatkan lembaga pendaftaran yang telah disediakan dan diatur di dalam UU Jaminan Fidusia. Adanya kewajiban untuk pendaftaran diatur dalam Pasal 11 ayat(1) UU Jaminan Fidusia, tetapi di masyarakat banyak jaminan fidusia yang tidak didaftarkan.

#### IV. KESIMPULAN

Efektivitas pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik terhadap pembiayaan syariah di BPRS Artha Amanah ummat masih kurang efektif. Tujuan Adanya pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik membuat langkah-langkah untuk mendaftarkan jaminan fidusia secara cepat, murah, dan akurat. BPRS yang melayani pembiayaan dengan pengikatan jaminan fidusia dengan nominal Rp.1.000.000,00 sampai dengan Rp.10.000.000,00 dengan adanya system pendaftaran jaminan fidusia online tidak serta merta dengan mendaftarkan jaminan fidusia secara online melalui Notaris yang bekerja sama dengan pihak Perbankan

Akibat hukum pendaftaran jaminan fidusia yang tidak terdaftar dalam system online adalah tidak mempunyai status sebagai kreditor yang didahulukan (*preference*) terhadap kreditor lainnya sehingga terjadi perubahan

<sup>11</sup> Munir Fuady, *op.cit*, halaman 132

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Op.cit*, halaman 143

status dari kreditur *preference* menjadi kreditur *konkuren*. Akibat lain dari jaminan fidusia yang tidak terdaftar dalam *system online* yaitu :

1. Tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.
2. Tidak memenuhi asas publisitas
3. Pihak penerima jaminan fidusia tidak mempunyai sertifikat jaminan fidusia yang mana dapat digunakan untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### Buku Literatur

- Adiwarman, A Karim, 2010, *Bank Islam Analisi Fiqih dan keuangan*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada
- Ali, Zainuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika
- Fuady, Munir, 2003, *Jaminan fidusia Cetakan Kedua Revisi*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- \_\_\_\_\_, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta, Erlangga
- HS, Salim, 2003, *Perkembangan Hukum Jaminan Fidusia di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Kamelo, Tan H, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Bandung, Pt.Alumni
- Kie, Thong Tan, 2000, *Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT.Ichtiar Baru
- Muhammad, Abdulkadir, 1992 *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Patrik, Purwahid, 1994., *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju
- Rahman, Hasanuddin, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Sentosa, Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan.*, Bandung, Mandar Maju
- Soekanto, S. dan Mamudji, S. , 2004, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- Sumitro, Ronny Hanitijo, 1998, *Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta, Ghalia Indonesia
- Supramono, Gatot, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta
- Suyatno, Thomas, 1989, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT Gramedia
- Usman, Rachmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta, Sinar Grafika
- \_\_\_\_\_, 2009, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, Sinar Grafika
- Wiryaningsih, Gemala Dewi, dkk, 2006, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana

### Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah
- Peraturan Pemerintah nomor 21 tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan



Biaya Pembuatan Akta Jaminan  
Fidusia

Peraturan Pemerintah nomor 45  
tahun 2014 tentang Jenis dan Tarif  
Atas Penerimaan Negara Bukan  
Pajak Yang Berlaku Pada  
Kementerian Hukum dan HAM