

**IMPLEMENTASI PASAL 4 MENGENAI JANGKA WAKTU
PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 21 TAHUN 2015 TENTANG TATA CARA
PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA DAN BIAYA
PEMBUATAN AKTA JAMINAN FIDUSIA
STUDI DI KANTOR NOTARIS/PPAT DESY ERINA, S.H., M.KN**

Oleh :

Made Ayu Meiwati¹, Ni Ny Mariadi², I Gede Arya Wira Sena³
(*md.ayumeia@gmail.com*), (*nyoman.mariadi@unipas.ac.id*),
(*arya.sena@unipas.ac.id*)

Abtrak : Pendaftaran jaminan fidusia merupakan syarat konstitutif lahirnya hak preferen kreditur melalui pemenuhan asas publisitas. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 menetapkan jangka waktu pendaftaran maksimal 30 hari sejak akta dibuat. Namun, sistem administrasi elektronik sering menghadapi kendala yang berisiko menciptakan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menganalisis implementasi jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn., Kabupaten Buleleng, serta mengidentifikasi hambatan dan upaya penanggulangannya. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris yang mengkaji hukum tidak hanya sebagai norma tertulis, tetapi juga bagaimana norma tersebut berjalan dan diterapkan di tengah masyarakat. Sumber data terdiri dari data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan, serta data sekunder melalui studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk memberikan gambaran deskriptif mengenai implementasi norma hukum di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 di lokasi penelitian telah terimplementasikan, namun belum berjalan secara optimal karena adanya kendala yang berada di luar kendali Notaris. Optimalisasi tersebut masih terhambat oleh *server AHU Online* yang sering mengalami *maintenance* mendadak, serta adanya objek jaminan yang belum dilakukan (*roya*) oleh kreditur sebelumnya. Upaya penanggulangannya meliputi pemantauan sistem secara berkala, penerapan sistem *double check* data, serta edukasi kepada para pihak terkait penyelesaian *roya* dan pemutakhiran data identitas.

Kata Kunci : Implementasi, Jangka Waktu, Jaminan Fidusia

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

PENDAHULUAN

Lembaga jaminan fidusia merupakan instrumen hukum yang sangat penting dalam menunjang kegiatan ekonomi dan pembiayaan di Indonesia. Keberadaan jaminan ini memberikan kemudahan bagi debitur untuk tetap menguasai benda jaminan guna menunjang produktivitas usahanya. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, fidusia didefinisikan sebagai pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan. Pengaturan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian utang piutang dengan agunan benda bergerak. Definisi tersebut menegaskan bahwa meskipun kepemilikan beralih, namun penguasaan fisik benda tetap berada pada pemberi fidusia. Prinsip kepercayaan menjadi fondasi utama dalam hubungan hukum yang tercipta antara kreditur dan debitur. Oleh karena itu, diperlukan sebuah mekanisme yang mampu melindungi hak-hak kreditur tanpa menghambat kegiatan usaha debitur. Ketentuan ini menjadi dasar munculnya berbagai variasi produk pembiayaan yang menggunakan skema jaminan fidusia di masyarakat.

Jaminan fidusia tidak dapat dipisahkan dari kewajiban pendaftaran yang diamanatkan oleh undang-undang guna memenuhi asas publisitas. Pendaftaran jaminan fidusia merupakan syarat konstitutif lahirnya hak kebendaan bagi penerima jaminan atau kreditur. Melalui pendaftaran tersebut, kreditur akan memperoleh kedudukan yang diutamakan atau hak preferen terhadap kreditur-kreditur lainnya. Kedudukan preferen ini sangat penting untuk menjamin bahwa pelunasan piutang kreditur akan didahulukan apabila terjadi wanprestasi. Tanpa adanya pendaftaran, maka jaminan fidusia tersebut tidak memiliki kekuatan kebendaan dan hanya mengikat secara perorangan. Hal ini mengakibatkan kreditur berada dalam posisi yang berisiko tinggi apabila debitur mengalami pailit atau melakukan kecurangan. Asas publisitas bertujuan agar pihak ketiga dapat mengetahui status hukum dari benda yang menjadi objek jaminan tersebut. Dengan demikian, pendaftaran menjadi pilar utama dalam mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi semua pihak (Supianto & Budiman, 2020: 186-217).

Transformasi pendaftaran jaminan fidusia dari sistem manual ke sistem elektronik merupakan respon pemerintah terhadap kebutuhan pelayanan yang lebih cepat. Sistem pendaftaran elektronik yang dikenal dengan AHU *Online* mulai diberlakukan secara penuh untuk meningkatkan efisiensi birokrasi. Perubahan ini didasarkan pada keinginan untuk menghapus kendala geografis dan prosedur yang memakan waktu lama pada sistem lama. Dalam sistem elektronik, Notaris diberikan kewenangan penuh sebagai pemohon pendaftaran melalui akun resmi yang terdaftar. Pendaftaran secara online diharapkan mampu meminimalisir terjadinya penumpukan berkas dan mempercepat terbitnya sertifikat jaminan. Melalui mekanisme ini, pendaftaran dapat dilakukan kapan saja dan dari mana saja asalkan terhubung dengan jaringan internet. Kepastian hukum mengenai tanggal lahirnya jaminan menjadi lebih terukur karena sistem mencatat secara real-time (Clarissa & Badriyah, 2023: 426-438).

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran jaminan fidusia elektronik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015. Peraturan Pemerintah ini menggantikan aturan lama guna menyesuaikan dengan dinamika sistem elektronik yang telah dibangun oleh Kementerian Hukum dan HAM. Di dalam peraturan ini, terdapat pengaturan mengenai prosedur, biaya, hingga jangka waktu yang harus dipatuhi oleh para pihak. Notaris selaku Pejabat Umum memiliki peran sentral dalam memastikan seluruh data yang diinput adalah valid dan akurat. Tanggung jawab Notaris tidak hanya berhenti pada pembuatan akta autentik semata, tetapi juga pada proses pendaftaran tersebut. Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini bersifat mengikat dan wajib ditaati oleh seluruh praktisi hukum di bidang kenotariatan. Setiap tahapan dalam peraturan ini didesain untuk mempercepat proses publisitas jaminan bagi kepentingan publik. Kesalahan dalam menjalankan prosedur administratif ini dapat berdampak luas terhadap keabsahan jaminan yang didaftarkan (Satory, Ahmad, & Nugraha, 2024: 1337).

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015, ditegaskan bahwa permohonan pendaftaran diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 hari. Jangka waktu tersebut dihitung sejak tanggal pembuatan akta jaminan

fidusia ditandatangani oleh para pihak. Batas waktu ini ditujukan agar pendaftaran segera dilakukan guna memberikan kepastian status hukum benda jaminan. Sistem pendaftaran elektronik telah diprogram untuk mengunci permohonan pendaftaran apabila masa 30 hari tersebut telah terlampaui. Hal ini menunjukkan bahwa sifat dari jangka waktu tersebut adalah memaksa atau imperatif bagi pemohon pendaftaran. Notaris dituntut untuk bekerja secara cepat dan teliti dalam mengumpulkan data sebelum masa kadaluwarsa berakhir. Kebijakan ini diambil pemerintah untuk mencegah adanya praktik penundaan pendaftaran yang disengaja oleh pihak-pihak tertentu. Namun, batasan waktu yang tampak sederhana ini dalam praktiknya di lapangan menimbulkan beban administratif yang berat bagi Notaris (Febrianandho, 2023).

Konsekuensi yang muncul akibat pelanggaran terhadap Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2015 sangat berisiko bagi keberlangsungan perjanjian. Apabila pendaftaran dilakukan melewati hari ke-30, sistem AHU *Online* secara otomatis akan melakukan penolakan terhadap data akta tersebut. Penolakan sistem mengakibatkan Sertifikat Jaminan Fidusia tidak dapat diterbitkan untuk akta yang bersangkutan. Tanpa sertifikat tersebut, maka secara hukum jaminan fidusia tersebut dianggap tidak pernah lahir dan tidak memiliki hak eksekutorial. Kreditur akan kehilangan hak preferennya dan posisinya disamakan dengan kreditur konkuren yang tidak memiliki jaminan. Hal ini tentu sangat merugikan pihak lembaga pembiayaan atau perbankan yang telah memberikan fasilitas kredit. Kerugian finansial yang timbul akibat hilangnya jaminan dapat memicu sengketa hukum antara kreditur dan Notaris. Selain itu, akta yang tidak terdaftar tersebut hanya akan memiliki kekuatan hukum sebagai akta di bawah tangan. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang bertentangan dengan semangat Undang-Undang Jaminan Fidusia (Rufaida, 2019: 21-40).

Dalam praktiknya, implementasi jangka waktu 30 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 4 seringkali menghadapi hambatan yang cukup kompleks. Masalah yang sering muncul yakni gangguan pada *server* AHU *Online* milik Kementerian Hukum dan HAM yang sering menghambat pendaftaran. Tidak jarang sistem

mengalami kegagalan akses atau sedang dalam masa perbaikan (*maintenance*) yang terjadi secara. Apabila gangguan sistem terjadi pada hari ke 30, maka Notaris dipastikan tidak dapat melakukan pendaftaran tepat waktu. Hal ini menimbulkan ketidakadilan bagi Notaris karena kegagalan sistem bukanlah merupakan kelalaian dari pihak pemohon. Di sisi lain, sistem tidak menyediakan mekanisme kompensasi waktu atau perpanjangan masa pendaftaran otomatis jika terjadi gangguan teknis. Kondisi ini menyebabkan banyak akta jaminan fidusia "hangus" atau tidak dapat didaftarkan hanya karena kendala pada infrastruktur server pusat. Beban pembuktian adanya gangguan sistem di pengadilan juga sangat sulit bagi Notaris jika terjadi gugatan dari kreditur. Ketidakstabilan *server* ini menjadi keluhan bagi para praktisi Kenotariatan di seluruh wilayah Indonesia (Rahmawati, 2025).

Permasalahan terkait penerapan jangka waktu pendaftaran ini secara nyata terjadi dan dirasakan oleh beberapa Notaris di Kabupaten Buleleng. Kabupaten Buleleng yang secara geografis merupakan kabupaten terluas di Bali memiliki tantangan tersendiri dalam pengumpulan berkas fisik dari debitur. Aksesibilitas dari wilayah pedesaan menuju kantor Notaris yang terletak di pusat kota seringkali membutuhkan waktu ekstra bagi para pihak. Selain itu, tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam memahami pentingnya ketepatan waktu pendaftaran masih tergolong rendah. Banyak debitur yang menganggap penyerahan dokumen adalah hal yang sepele dan dapat dilakukan kapan saja. Kondisi ini menyebabkan Notaris harus bekerja lebih ekstra dalam melakukan edukasi dan penagihan dokumen. Masalah koneksi internet di beberapa daerah juga kadang tidak stabil untuk mengakses portal AHU *Online* yang berat. Hal-hal tersebut merupakan fakta sosiologis yang sangat mempengaruhi penegakan hukum jangka waktu pendaftaran di wilayah ini (Fattikha, 2023).

Volume pendaftaran yang tinggi menimbulkan beban kerja yang signifikan bagi staf administrasi kantor Notaris, sementara pada saat yang sama mereka dituntut melakukan input data dengan akurasi absolut demi meminimalkan risiko kesalahan administratif. Tekanan waktu 30 hari seringkali memicu kesalahan manusia (*human error*) dalam penginputan nomor mesin atau rangka, yang

berdampak pada ketidakabsahan sertifikat fidusia yang terbit (Akbar, Idayanti, & Rakhmatussalam, 2024). Hal ini menunjukkan bahwa kualitas manajemen sumber daya manusia di kantor Notaris menjadi variabel penting dalam penerapan hukum pendaftaran.

Melalui penelitian ini, akan diteliti sejauh mana sinkronisasi antara regulasi yang ada dengan kesiapan penegak hukumnya (Notaris), sarana pendukung (*internet/server*), hingga budaya hukum masyarakat di suatu daerah dalam mematuhi batasan waktu tersebut. Kekakuan tenggat 30 hari seringkali berbenturan dengan kompleksitas administrasi di lapangan. Fenomena munculnya praktik menyimpang seperti pembuatan akta ulang (*re-akta*) demi menghindari penolakan otomatis oleh sistem menjadi indikasi bahwa penerapan aturan ini belum berjalan ideal. Kondisi inilah yang mempertegas adanya kesenjangan antara apa yang dicitakan oleh norma (*das sollen*) dengan realitas hukum yang senyatanya terjadi di masyarakat (*das sein*) (Wiyono, 2019: 25-36).

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti dapat merumuskan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 mengenai jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn?
2. Bagaimana kendala dan upaya terkait implementasi Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, menggunakan jenis penelitian hukum empiris karena berfokus pada analisis kesenjangan antara aturan jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia 30 hari sebagai *das sollen* dengan realita hambatan teknis-administratif di lapangan sebagai *das sein* (Sukmawan dan Damayanti, 2025). Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif, dengan tujuan untuk menggambarkan secara tepat, sistematis, dan akurat mengenai implementasi pelaksanaan pendaftaran jaminan

fidusia di lokasi penelitian (Junaidi dkk., 2025). Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn. dengan pertimbangan bahwa kantor tersebut aktif dalam pendaftaran fidusia di wilayah Kabupaten Buleleng serta memberikan kemudahan akses bagi peneliti dalam menghimpun data (Widiarty, 2024).

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pihak Notaris yang berwenang di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan literatur lain yang berkaitan dengan penelitian (Aksa dan Hanani, 2025). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari yang pertama bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran jaminan fidusia dan jabatan notaris, lalu bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan pendapat ahli yang berkaitan dengan penelitian, terakhir bahan hukum tersier berupa kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan bahan penunjang lainnya (Susanti dan Efendi, 2022).

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teknik studi dokumentasi/kepustakaan, yaitu dengan membaca dan menelaah bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian (Sugiyono, 2015), serta Wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara dengan menggunakan pedoman pertanyaan namun tetap memungkinkan adanya pengembangan pertanyaan sesuai kondisi di lapangan kepada Notaris Desy Erina, S.H., M.Kn. (Pangaribuan, 2023). Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang disajikan secara deskriptif analisis. Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, direduksi, dipaparkan, dan ditarik kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan mengenai implementasi jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia yang diteliti (Sumarna dan Kadriah, 2023).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015

Mengenai Jangka Waktu Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik di Indonesia merupakan manifestasi nyata dari upaya pemerintah dalam mewujudkan reformasi birokrasi, memberikan kepastian hukum, serta perlindungan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian penjaminan. Transformasi dari sistem pendaftaran manual ke sistem elektronik melalui portal AHU *Online* Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tidak hanya bertujuan untuk efisiensi waktu, tetapi juga menjamin integritas, keamanan, dan keterbukaan data hukum yang terintegrasi secara nasional (Apriansyah, 2018: 227-241).

Dalam regulasi yang mengatur hal tersebut, pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia wajib dilakukan dalam jangka waktu paling lama 30 hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta, sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015. Ketentuan ini bukan hanya aturan prosedural biasa, melainkan memiliki bobot hukum yang sangat mendasar karena berkaitan langsung dengan lahirnya hak kebendaan bagi penerima fidusia (Purwatiningsih, 2023).

Kepatuhan terhadap tenggat waktu tersebut dipandang sebagai prasyarat mutlak agar kreditur selaku penerima fidusia dapat memperoleh hak preferen. Hal ini sejalan dengan amanat Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menegaskan bahwa jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Desy Erina, S.H., M.Kn, diperoleh gambaran bahwa pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Notaris/PPAT Desy Erina tidak hanya didasarkan pada batas waktu maksimal 30 hari yang diperbolehkan regulasi, melainkan dijalankan melalui prosedur administrasi internal yang sangat disiplin, terstruktur, dan berorientasi pada

pelayanan hukum yang optimal. Kantor tersebut mengupayakan penyelesaian

proses pendaftaran dalam rentang waktu yang sangat efektif dan efisien, yakni antara 7 hingga 14 hari kerja terhitung sejak penandatanganan akta dilakukan.

Namun dalam praktiknya, sistem pendaftaran elektronik sering kali mengalami kendala seperti gangguan jaringan dan pemeliharaan sistem (*server maintenance*) yang dilakukan secara mendadak tanpa pemberitahuan resmi. Fakta di lapangan menunjukkan situasi di mana tepat pada saat staf Notaris telah menyiapkan seluruh berkas dan hendak melakukan proses pendaftaran, portal AHU *Online* tiba-tiba berada dalam masa pemeliharaan mendadak. Kondisi ini memaksa staf kantor Notaris untuk segera melakukan *monitoring* sistem secara berkala dan berkesinambungan guna melacak pulihnya jaringan.

Jika ditinjau dari perspektif teori hukum, kebijakan waktu pendaftaran yang diterapkan di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina sangat selaras dengan Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Jan Gijssels. Menurut pandangan Gijssels, hukum harus mengandung unsur kejelasan, ketetapan, keteraturan, dan dapat diterapkan secara konsisten agar dapat memberikan perlindungan dan jaminan bahwa hak seseorang tidak akan diganggu oleh pihak lain (Lutfi et al., 2025).

Selanjutnya, analisis mengenai implementasi jangka waktu pendaftaran ini jika dikaitkan dengan Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon juga sangat relevan. Menurut Hadjon, perlindungan hukum dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Kebijakan internal di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina yang mengupayakan pengurusan berkas di awal rentang waktu pada dasarnya merupakan wujud dari upaya perlindungan hukum preventif bagi para pihak (Ramadhon & Gorda, 2020: 205-217).

Secara teknis, prosedur pendaftaran di Kantor Notaris Desy Erina, S.H., M.Kn terbagi ke dalam beberapa tahapan yang disusun secara sistematis :

1. Tahap Penerimaan Dokumen dan Verifikasi Identitas : Staf administrasi menerima berkas kelengkapan dari kreditur, meliputi dokumen identitas

debitur, dokumen kepemilikan objek jaminan, serta salinan perjanjian pokok yang menjadi dasar pembebanan fidusia.

2. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jaminan Fidusia : Notaris menyusun draf akta jaminan fidusia dengan memuat seluruh ketentuan wajib sesuai Pasal 12 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999. Tanggal penandatanganan menjadi patokan waktu dimulainya hitungan mundur batas waktu 30 hari pendaftaran.
3. Tahap Pengaksesan Portal AHU *Online* dan *Login* Otoritas : Notaris yang telah diberi kuasa resmi segera mengakses situs pendaftaran di alamat *fidusia.ahu.go.id* menggunakan akun otoritas notaris yang bersifat rahasia dan aman.
4. Tahap Penginputan Data : Staf memasukkan data secara manual ke dalam kolom-kolom yang tersedia dalam sistem elektronik dengan ketelitian dan kecermatan yang sangat tinggi. Hal ini selaras dengan asas spesialisasi dalam hukum penjaminan sebagaimana mandat Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.
5. Tahap Pemesanan Nomor Permohonan dan Penerbitan Kode Pembayaran : Setelah seluruh data dimasukkan dan diverifikasi ulang, permohonan dikirimkan ke sistem pusat yang kemudian menerbitkan nomor registrasi permohonan unik dan kode pembayaran PNBPNBP.
6. Tahap Pembayaran PNBPNBP : Pembayaran biaya pendaftaran merupakan syarat mutlak, karena tanpa adanya bukti pembayaran yang sah, proses pendaftaran tidak akan dilanjutkan oleh sistem.
7. Tahap Penerbitan Sertifikat Jaminan Fidusia : Setelah sistem pusat memvalidasi data pembayaran, sistem AHU Online segera menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia dalam bentuk dokumen digital. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, sertifikat ini memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (Apriani & Mariadi, 2017).

8. Tahap Pengunduhan dan Penyerahan Sertifikat : Sertifikat yang telah sah secara hukum diunduh dari sistem, dicetak, lalu diserahkan secara resmi kepada pihak kreditur.

Keberhasilan pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan jauh sebelum batas waktu maksimal 30 hari berakhir memiliki makna strategis besar. Manajemen waktu yang disiplin dan terencana adalah kunci utama menghindari sanksi administratif bagi Notaris serta risiko hukum bagi para pihak (Hasan, 2023).

Implementasi prosedur cepat dan ketat ini didukung infrastruktur teknologi informasi yang mumpuni serta koneksi internet berkecepatan tinggi dan stabil. Di samping perangkat digital, perhatian besar juga diberikan pada kualitas sumber daya manusia. Desy Erina menyatakan rutin memberikan pelatihan bagi seluruh staf terkait penguasaan sistem *AHU Online* maupun pemahaman hukum materiil jaminan fidusia (Wibawa, 2026).

Penyelesaian pendaftaran dalam rentang 7 hingga 14 hari kerja membuktikan bahwa ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 sesungguhnya telah terimplementasi, namun dalam realitas praktiknya belum berjalan secara optimal. Target durasi waktu tersebut dirancang sebagai batas aman operasional kantor, tetapi pada pelaksanaannya tingkat optimalisasi tersebut kerap terganggu oleh kendala teknis di lapangan berupa pemeliharaan *server* yang muncul secara mendadak.

2. Kendala dan Upaya Implementasi Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn

Dalam pelaksanaan penegakan hukum di bidang jaminan fidusia, hambatan dan kendala sering muncul dari aspek sarana serta fasilitas yang belum sepenuhnya mendukung jalannya suatu aturan perundang-undangan. Hal ini sangat selaras dengan Teori Efektivitas Hukum, di mana sebuah regulasi hanya dapat berjalan dengan baik apabila didukung oleh infrastruktur yang memadai serta sistem teknis operasional yang stabil (Ramadhan, 2025).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Desy Erina, diperoleh gambaran bahwa kendala yang paling sering dialami adalah ketidakstabilan kinerja sistem atau server pada portal AHU *Online* yang sangat sering mengalami pemeliharaan atau maintenance. Gangguan pemeliharaan sistem ini sering terjadi secara mendadak tanpa adanya pemberitahuan resmi terlebih dahulu kepada para pengguna layanan. Kondisi ini menyebabkan seluruh rangkaian proses pendaftaran yang sedang berjalan terhenti secara total (Kosasih & Haykal, 2021).

Selain masalah gangguan pemeliharaan dan ketidakstabilan *server*, kendala lainnya adalah keterbatasan fitur yang disediakan oleh sistem. Notaris tidak memiliki akses untuk melakukan pengecekan status jaminan secara langsung atau *real-time*. Desy Erina menjelaskan bahwa beliau sering mengalami kesulitan untuk memverifikasi apakah sebuah BPKB atau objek jaminan tertentu sudah terikat perjanjian fidusia di tempat lain. Hal ini menimbulkan risiko hukum yang nyata, yaitu terjadinya kasus penjaminan ganda atas satu objek yang sama (Nasokha, 2024).

Ditinjau dari sisi administratif, terdapat pula kendala berupa ditemukannya fakta bahwa objek jaminan yang akan didaftarkan ternyata belum dilakukan penghapusan jaminan atau roya oleh kreditur sebelumnya. Kondisi di mana data belum dihapus secara otomatis menyebabkan sistem melakukan penolakan pendaftaran baru. Hal ini bertentangan dengan ketentuan dasar penghapusan jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Selain faktor hambatan eksternal, terdapat pula hambatan yang bersifat internal berkaitan dengan pengelolaan beban kerja harian. Volume pekerjaan yang sangat tinggi menuntut para staf untuk bekerja dengan tingkat ketelitian yang ekstra tinggi agar dapat menghindari kesalahan input data yang bersifat fatal. Hambatan internal ini berkaitan dengan aspek pengendalian kualitas (*quality control*) akta dan data (Rodli, 2025).

Menghadapi berbagai hambatan tersebut, Desy Erina menjelaskan bahwa langkah serta upaya penanggulangan yang paling utama adalah dengan melakukan monitoring sistem secara berkala dan berkesinambungan. Langkah strategis ini

merupakan manifestasi nyata dari prinsip perlindungan hukum yang bersifat preventif, di mana Notaris berupaya sedini mungkin untuk memantau pemulihan sistem demi meniadakan risiko keterlambatan pendaftaran (Dardiri, 2024). Kebijakan tegas berupa manajemen waktu pengurusan di awal rentang hari sejak akta ditandatangani juga diterapkan. Dengan menyiapkan dan mengupayakan proses pendaftaran di awal waktu, kantor masih memiliki sisa waktu yang cukup panjang apabila di tengah proses tersebut tiba-tiba server pusat mengalami maintenance mendadak. Upaya memonitor sistem ini terbukti sangat efektif, begitu pemantauan menunjukkan sistem telah pulih dan aktif kembali, staf dapat langsung menyerahkan (*submit*) data jaminan.

Meskipun berbagai langkah pencegahan telah dilakukan, apabila hambatan tersebut tetap terjadi dan berlangsung lama hingga menyebabkan keadaan *locked system* karena melewati batas waktu 30 hari, maka Notaris telah menyiapkan serangkaian prosedur pemulihan dan penanggulangan yang sistematis. Langkah pertama yang harus segera ditempuh adalah melakukan koordinasi intensif dengan bagian *Customer Service* dari sistem AHU *Online* untuk mengkonsultasikan kendala yang sedang dialami.

Upaya penanggulangan selanjutnya adalah pendokumentasian secara lengkap segala bukti digital terhadap setiap kejadian gangguan sistem yang terjadi di portal kementerian. Seluruh staf diwajibkan untuk melakukan tangkapan layar atau *screenshot* setiap kali halaman pendaftaran mengalami gangguan, lengkap dengan waktu dan tanggal kejadian. Bukti digital ini kemudian disimpan dan diarsipkan sebagai bagian dari protokol pendukung pembuktian, yang dapat digunakan sebagai landasan argumentasi jika terjadinya keadaan memaksa atau *force majeure* dalam lingkup pelayanan elektronik pemerintahan (Bhakti, 2022).

Dalam mengatasi hambatan yang bersifat internal terkait beban kerja dan akurasi data, Desy Erina melakukan penyusunan struktur kerja berupa pembagian tugas yang lebih rinci dan spesifik bagi para stafnya. Sistem pemeriksaan berlapis atau pengecekan ganda (*double check system*) yang sangat ketat diterapkan, di mana setiap data yang telah selesai diinput oleh satu staf wajib diperiksa ulang dan

diverifikasi kembali oleh staf lainnya dan juga notaris sebelum dikirim ke pusat.

Desy Erina juga menekankan pentingnya pembentukan regulasi baru atau penyempurnaan aturan yang ada, khususnya yang mengatur mengenai pemberian kompensasi waktu pendaftaran apabila terjadi kendala teknis pada portal AHU *Online*. Adanya mekanisme penambahan atau perpanjangan jangka waktu pendaftaran secara otomatis saat terjadi gangguan sistem yang berdurasi lama merupakan hal yang sangat diperlukan guna memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi profesi Notaris (Rahim & Purba, 2025).

Secara keseluruhan, berbagai bentuk kendala baik yang bersumber dari teknis sistem, ketidaksinkronan data akibat objek belum di *roya*, maupun tantangan manajemen internal, menunjukkan bahwa pelaksanaan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 di lokasi penelitian sesungguhnya telah terimplementasi, namun belum berjalan secara optimal. Melalui penerapan berbagai upaya penanggulangan, seluruh hambatan situasional tersebut dapat diredam dan dikendalikan dengan baik, sehingga proses pendaftaran jaminan fidusia tetap berhasil dituntaskan dengan aman tanpa sampai melewati batas waktu hukum maksimal 30 hari.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan hal-hal berikut :

1. Pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 mengenai jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia di Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn. sesungguhnya telah terimplementasi, namun dalam realitas praktiknya belum berjalan secara optimal. Kantor Notaris Desy Erina, S.H., M.Kn telah berkomitmen menerapkan kebijakan internal untuk mengupayakan pengurusan berkas di awal rentang waktu dengan target internal 7 hingga 14 hari kerja sebagai bentuk perlindungan hukum preventif dan pemenuhan asas kepastian

hukum bagi kreditur. Namun, tingkat optimalisasi kebijakan tersebut kerap terganggu oleh kendala di lapangan berupa gangguan *server* yang berada di luar kendali Notaris.

2. Dalam penerapannya masih dijumpai berbagai kendala, berupa ketidakstabilan sistem AHU *Online*, keterbatasan fitur pengecekan riwayat jaminan, ketidaksinkronan data akibat belum dihapusnya pencatatan jaminan lama, serta tingginya volume pekerjaan yang menuntut ketelitian tinggi. Menghadapi hal tersebut, Kantor Notaris/PPAT Desy Erina, S.H., M.Kn. telah menerapkan upaya strategis berupa *monitoring* sistem secara berkala, sistem pengecekan ulang, pendokumentasian bukti gangguan sistem, koordinasi intensif dengan pengelola layanan, serta peningkatan kualitas sumber daya manusia. Langkah-langkah ini terbukti efektif mengendalikan hambatan yang ada sehingga proses pendaftaran jaminan fidusia tetap dapat diselesaikan dengan aman dan tidak sampai melewati batas waktu 30 hari, meskipun penyelesaian mendasar tetap bergantung pada perbaikan infrastruktur dan penyempurnaan regulasi dari pihak pemerintah guna melindungi Notaris dari risiko tanggung jawab yang bukan merupakan kesalahannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Akbar, M. R. A., Idayanti, S., & Rakhmatullah, B. I. R. 2024. *Due Diligence oleh Notaris dalam Pendaftaran Jaminan Fidusia secara Online*. Pekalongan : Penerbit NEM.
- Dewi Tjandraningsih, S. H., & Kn, M. 2026. *Peran Notaris di Era Digital*. Tangerang : Berkah Aksara Cipta Karya.
- Hasan, L. O., & SH, M. 2023 *Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Ganti Rugi Materiil dan Immateriil dalam Kasus Kasus Perdata*. Yogyakarta : Jejak Pustaka

- Junaidi, R. R., Widyawati, W., Syafrinadina, S., Saleh, L., & Aziza, N. 2025. *Buku Referensi Metodologi Penelitian*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Kosasih, J. I., & Haykal, H. 2021. *Kasus hukum notaris di bidang kredit perbankan*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Lutfi, A., Reumi, F., Judijanto, L., Nurdin, E., Kastama, I.M., Sari, L. et al. 2025. *Pengantar Ilmu Hukum: Teori dan Penerapannya di Indonesia*. Jakarta: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Nasokha, S. H. 2024. *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*. Jakarta : Damera Press
- Purwatiningsih, A. P. 2023. *Buku Ajar Hukum Bisnis*. Pekalongan : Penerbit NEM.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Edisi Ketujuh. Bandung: Alfabeta.
- Susanti, S., & Efendi, J. 2022. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.
- Wibawa, I. G. A., AP, M. S., & Wibawa, I. G. A. 2026. *Governansi Digital (E-Government): Konsep, Strategi, dan Praktik Terbaik*. Jakarta : Publica Indonesia Utama
- Widiarty, W.S. 2024. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Edisi Pertama. Yogyakarta: Publika Global Media.

JURNAL, DISERTASI DAN KARYA ILMIAH

- Apriani, D.P.F.D. & Mariadi, N.N. 2017. ‘Efektivitas Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia Dikaitkan Dengan Perjanjian Dibawah Tangan (Studi Di Bpr Padma Singaraja)’, *Kertha Widya*, 5(1).
- Apriawan, K., Mariadi, N.N. & Surata, I.N. 2024. ‘Implementasi Kode Etik Notaris Dalam Pemberian Pelayanan Kepada Masyarakat (Studi Pada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Buleleng)’, *Kertha Widya*, 11(2), hlm. 85–112.
- Apriansyah, N. 2018. ‘Keabsahan Sertifikat Jaminan Fidusia yang Didaftarkan Secara Elektronik’, *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 12(3), hlm. 227–241.

- Bhakti, R.T.A. 2022. *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Kreditur Dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Akibat Keadaan Memaksa (Force Majeure) Berbasis Nilai Keadilan*. Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Clarissa, N.B. & Badriyah, S.M. 2023. 'Efektivitas Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Online oleh Notaris', *Notarius*, 16(1), hlm. 426–438.
- Dardiri, I. 2024. *Tanggungjawab Notaris Atas Hilangnya Minuta Akta Akibat Kelalaiannya*. Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Fattikha, L. 2023. *Tinjauan yuridis pengetahuan hukum konten youtube sebagai objek jaminan fidusia di Indonesia*. Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Febrianandho, D. D. (2023). "Keabsahan Akta Penegasan Notaris Akibat Daluwarsa Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia". *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia.
- Pangaribuan, A.M.A. 2023. 'Metode Wawancara dalam Penelitian Hukum Doktrinal dan Sosio-Legal', *Undang: Jurnal Hukum*, 6(2), hlm. 351–383
- Rahim, N.A. & Purba, H. 2025. 'Analisis Hukum Penyimpanan Minuta Akta secara Elektronik dalam Upaya Pencegahan Kerusakan Minuta Akta akibat Force Majeure', *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4).
- Ramadhan, I. 2024. 'Analisis Terkait Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Hukum Perdata', *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 2(3), hlm. 32–37.
- Ramadhon, S. & Gorda, A.N.T.R. 2020. 'Perlindungan hukum terhadap perempuan sebagai korban kekerasan dalam rumah tangga secara preventif dan represif', *Jurnal Analisis Hukum*, 3(2), hlm. 205–217.
- Rahmawati, D.T. 2025. *Peran Notaris Dalam Mewujudkan Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Akta Elektronik Di Kabupaten Tegal*. Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Rodli, A. 2025. *Kekuatan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Cacat Hukum*. Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Rufaida, K.K. 2019. 'Tinjauan Hukum Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial Yang Sah', *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), hlm. 21–40.

- Satory, A., Ahmad, S.D. & Nugraha, R.S. 2024. 'Fiduciary Guarantee Registration Implementation Through Electronic (Online System) in Indonesia', *Jurnal Akta*, 11(4), hlm. 1337.
- Sukmawan, Y. A., & Damayanti, D. 2025. Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum. *Notary Law Journal*, 4(3), hlm.114-128.
- Sumarna, D., & Kadriah, A. 2023. Penelitian kualitatif terhadap hukum empiris. *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, 16(02), hlm. 101-113.
- Supianto, S. & Budiman, N.T. 2020. 'Pendaftaran Jaminan Fidusia Sebagai Pemenuhan Asas Publisitas', *Indonesian Journal of Law and Islamic Law (IJLIL)*, 2(2), hlm. 186–217.
- Wiyono, A. 2019. 'Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan', *Jurtama*, 1(1), hlm. 25–36.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889).
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 80, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5691).