BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dasar hukum yang mengatur mengenai Notaris di Indonesia adalah Notariswet dari Belanda, yang mengadopsi Ventosewet di Perancis. Notaris pertama di Indonesia adalah Melchior Kelchem, Sekretaris College van Schenpenen di Jakarta. Pada tanggal 26 Januari 1860, disahkan peraturan baru yang mengatur mengenai Notaris, yaitu Notaris Reglement. Peraturan inilah yang digunakan di Indonesia sampai Indonesia merdeka, bahkan setelah Indonesia merdeka hingga diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris. Sejak diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004, Undang-Undang Jabatan Notaris telah dilakukan judicial review sebanyak tiga kali, yaitu pada tahun 2005, tahun 2009, dan tahun 2012.[1]

Dalam hal pelayanan publik, terdapat satu jenis pelayanan non- pemerintah namun sangat erat kaitannya dengan penyelenggaraan pelayanan publik serta kental dengan peraturan karena tugas dan fungsinya diatur oleh undang-undang, yaitu layanan notaris. Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memilki kewenangannya lainnya

[1] Ali Arben dan Andrew Shandy Utama,2024, **Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik Dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang -Undang Jabatan Notaris**, Jurnal Andrew Law, Universitas Lancang Kuning, Volume 3 Nomor 1, hlm 3

sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."[2] Notaris termasuk lembaga profesi hukum yang memegang peran penting dalam sistem ketatanegaraan Indonesia sebagai pejabat umum yang bersifat netral dan independen. Secara umum, notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mendefinisikan notaris sebagai orang yang berwenang membuat akta otentik untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Lembaga notaris berfungsi sebagai perpanjangan tangan negara dalam menciptakan keadilan sosial melalui pembuatan, pengesahan, dan pendaftaran akta-akta perdata, termasuk perjanjian jaminan seperti fidusia. Di Denpasar, sebagai pusat aktivitas ekonomi di Bali, notaris memainkan peran krusial dalam mendukung transaksi properti dan kredit yang melibatkan masyarakat lokal dan wisatawan, sehingga ketepatan peran mereka sangat berpengaruh terhadap stabilitas ekonomi daerah.

Notaris memperoleh kedudukan melalui proses pengangkatan dan pemberhentian oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, namun notaris tidak termasuk dalam kategori pegawai negeri dan tidak menerima gaji dari pemerintah. Pada tanggal 01 Juli 1908 Notaris membentuk sebuah perkumpulan yang disebut dengan Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut I.N .I) dimana organisasi ini merupakan Organisasi Profesi Jabatan Notaris

[2] Kadek Setiadewi dan I Made Hendra Wijaya, 2020, **LEGALITAS AKTA NOTARIS BERBASIS *CYBER NOTARY* SEBAGAI AKTA OTENTIK**, Jurnal Komunikasi Hukum Universitas Pendidikan Ganesa, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Volume 6, Nomor 1, hlm 127.

yang berbadan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Jabatan Notaris. Pelaksanaan tugasnya bersifat mandiri, Jabatan Notaris memiliki hak honorarium atas pelayanan yang diberikan sesuai kewenangan yang dimilikinya. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Undang-Undang Jaminan notaris selanjutnya disebut (UUJN), honorarium yang diterima Notaris berpijak pada nilai ekonomis dan sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya.[3] Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang diakui secara hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta Otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, tapi juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[4] Dengan demikian, notaris memiliki kewenangan khusus dalam membuat akta yang memiliki nilai Otentik dan kekuatan hukum yang tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan atau dokumen biasa.

Akta Fidusia merupakan salah satu bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris, fidusia menjadi salah satu bentuk jaminan kebendaan dalam hukum perdata Indonesia yang memungkinkan pemindahan hak milik objek jaminan dari debitur kepada kreditur tanpa mengubah penguasaan fisik objek tersebut oleh debitur. Dalam konteks hukum di Indonesia, Jaminan Fidusia telah berkembang pesat sebagai salah satu bentuk Lembaga jaminan, jaminan ini pada awalnya dikembangkan melalui yurisprudensi sebelum akhirnya diatur secara formal melalui Undang- Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia[5]. Secara spesifik,

---

[3] Ferida K Fachri, 2023, Simak! Besaran Honararium yang Diterima Notaris, https://www.hukumonline.com/berita/a/simak-besaran-honorarium-yang-diterima-notaris-lt64a30a0843091/, diakses tanggal 13 Oktober 2025, Pukul 21.00 Wita

[4] Habib Adjie, 2019, **PEMAHAMAN AWAL (Komarisi-Premisse), ISI, dan Akhir AKTA NOTARIS, Narotama University Press**, Surabaya, hlm.13.

[5] Alifa Achmad Wahyu, dkk, 2024, **Aspek Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jaminan Fidusia**, Jurnal Fakultas Hukum Al Azhar Indonesia, Volume 13 Nomor 2, Hlm 433.

fidusia diterapkan pada benda bergerak atau tidak bergerak yang dapat didaftarkan, seperti kendaraan, mesin, atau hak atas tanah, Pendaftaran fidusia dilakukan secara elektronik melalui aplikasi pada situs web resmi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (selanjutnya disebut DITJEN AHU) fidusia.ahu.go.id, [6]untuk memperoleh kekuatan eksekutorial. Proses fidusia melibatkan pendaftaran sertifikat jaminan fidusia, yang memberikan prioritas hak kreditur jika debitur gagal bayar. Namun, setelah kredit lunas, jaminan fidusia wajib dihapus melalui prosedur pendaftaran pembebasan jaminan, yang juga dilakukan notaris, untuk mengembalikan hak kepemilikan penuh kepada debitur dan mencegah hambatan dalam transaksi selanjutnya.

Sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia (selanjutnya disebut UUJF) bahwa objek jaminan harus didaftarkan di Kantor pendaftaran fidusia, tetapi dalam prakteknya masih banyak yang tidak mendaftarkannya.[7] Adapun jaminan yang telah didaftarkan juga wajib untuk dihapuskan jika masa perjanjian pokok telah berakhir, permasalahan tidak terhapusnya jaminan fidusia telah banyak dibahas di beberapa wilayah di bali. Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham) Bali telah melaksanakan kegiatan sosialisasi terkait pentingnya pendaftaran, perubahan, dan khususnya penghapusan jaminan fidusia. Kegiatan ini merupakan tindak lanjut dari Surat Perintah Nomor: W20.UM.03.07-11577 yang bertujuan meningkatkan

[6]Muh Aidil Akbar, 2025, **Prosedur Pendaftaran Fidusia**, https://www.ilslawfirm.co.id/pendaftaran-jaminan-fidusia/#:~:text=Pendaftaran%20 Jaminan%20Fidusia-,Prosedur%20Permohonan%20Pendaftaran%20Jaminan%20Fidusia, Adapun%20 prosedurnya%20adalah% 20sebagai%20berikut:, diakses tanggal 16 Oktober 2025, Pukul 20.00 Wita

[7] Kadek Cinthya Dwi Lestari, dkk, 2020**, Hilangnya Objek Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan**, Jurnal Analogi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Volume 2 Nomor 3, hlm 393.

pemahaman para pelaku usaha, khususnya lembaga pembiayaan dan notaris, tentang kewajiban mereka dalam melaksanakan penghapusan.[8]

Perkembangan pengetahuan tentang permasalahan ketidakhapusan jaminan fidusia menunjukkan peningkatan kesadaran akademis dan praktis sejak diberlakukannya UUJF, di mana peran notaris semakin ditekankan sebagai garda terdepan dalam perlindungan hak kepemilikan. Awalnya, pemahaman terbatas pada aspek formal pendaftaran, tetapi seiring waktu, studi hukum seperti yang dilakukan oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (selanjutnya disebut KPK) dan I.N.I pada 2018-2020 mengungkap bahwa ketidakhapusan jaminan sering disebabkan oleh kurangnya koordinasi antara notaris, kreditur, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Perkembangan ini mendorong amandemen regulasi, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 106 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Fidusia, yang mewajibkan notaris untuk memantau status jaminan pasca-lunas.

Problematika hukum empiris yang dapat ditemui dalam konteks peran notaris di Denpasar meliputi ketidakpatuhan prosedural, kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, dan dampak sosial-ekonomi yang luas. Seperti halnya jaminan fidusia yang telah didaftarkan pada DITJEN AHU fidusia.ahu.go.id setelah masa kredit berakhir wajib untuk dihapuskan namun pada kenyaataanya hal tersebut tidak benar terjadi di masyarakat, terdapat banyak pendaftaran fidusia yang masa kredit nya sudah berakhir namun tidak terhapuskan, Ketidakpatuhan terhadap ketentuan

[8] Humas Kemenkum Bali, 2024, **Kanwil Kemenkumham Bali Laksanakan Sosialisasi Pentingnya Penghapusan Jaminan Fidusia di Kota Denpasar,** https://bali.kemenkum.go.id/berita-utama/kanwil-kemenkumham-bali-laksanakan-sosialisasi-pentingnya-penghapusan-jaminan-fidusia-di-kota-denpasar, diakses tanggal 22 Oktober 2025, Pukul 20.00 Wita.

pembuatan dan pendaftaran akta fidusia menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa,[9] pada pasal 19 ayat (2) Permenkumham Nomor 25 Tahun 2021 menyatakan bahwa Dalam hal Jaminan Fidusia hapus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pemohon wajib memberitahukan kepada Menteri dalam janga waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal hapusnya jaminan fidusia. Secara empiris, notaris sering menghadapi tantangan administratif seperti backlog pendaftaran di KPKNL yang mencapai 30 hari, menyebabkan jaminan fidusia "terlupakan" dan memicu sengketa perdata di pengadilan. Selain itu, kurangnya pemahaman debitur tentang hak mereka untuk menuntut hapus jaminan, ditambah dengan biaya notarial yang tinggi, memperburuk akses keadilan bagi masyarakat menengah ke bawah di Denpasar.

Permasalahan mengenai penghapusan jaminan fidusia telah dibahas dalam banyak penelitian sebelumnya, terutama terkait dengan prosedur dan aspek hukum setelah kredit berakhir. Namun, studi ini mengangkat tema yang berbeda, yaitu membahas peranan notaris dalam menjaga perlindungan jaminan fidusia yang tidak terhapus setelah masa kredit selesai. Fungsi notaris menjadi sangat penting untuk memastikan kesinambungan perlindungan hukum atas jaminan fidusia, sehingga hak dan kepentingan semua pihak tetap terlindungi dengan baik. Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan berupa referensi dan pengembangan ilmu yang dapat digunakan sebagai acuan dan dasar

[9] Adina Larasati, Siti Malikhatum Badriyah, 2025, **Peran Notaris Pembuatan Akta Fidusia sebagai Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 tahun 1999**, Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Indonesia, Volume 4 Nomor 1, hlm 3

pembelajaran dalam bidang hukum perlindungan jaminan fidusia di masa mendatang.

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan, bahwa berdasarkan UUJF menyatakan bahwa Jaminan yang telah berakhir wajib untuk dihapuskan, dan Notaris memiliki peranan dalam proses penghapusan jaminan tersebut, dikarenakan notaris memiliki wewenang untuk mengakses situs web resmi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (selanjutnya disebut DITJEN AHU) fidusia.ahu.go.id, dimana situs tersebut merupakan situs resmi untuk mendaftarkan, menghapus, memperbaiki maupun menambah hal- hal yang berkaitan dengan jaminan Fidusia. Untuk itu penulis tertarik untuk menganalisis dengan melakukan penelitian dan menuangkannya dalam sebuah karya Ilmiah dalam bentuk skripsi dengan Judul **"PERANAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HAK KEPEMILIKAN FIDUSIA AKIBAT TIDAK TERHAPUSKAN JAMINAN SAAT KREDIT SUDAH BERAKHIR DI KOTA DENPASAR"**

1.2. Rumusan Masalah

1.2.1 Bagaimana Peranan Notaris Dalam Perlindungan Hak Kepemilikan Fidusia Akibat Tidak Terhapuskan Jaminan Saat Kredit Sudah Berakhir Di Kota Denpasar?

1.2.2 Bagaimana Kendala Notaris Dalam Perlindungan Hak Kepemilikan Fidusia Akibat Tidak Terhapuskan Jaminan Saat Kredit Sudah Berakhir Di Kota Denpasar?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

Dalam penulisan Skripsi ini, untuk memudahkan dan memahami permasalahan yang dibahas, maka penulis membuat Batasan atau ruang lingkup di dalam pembahasan skripsi ini. Adapun pemasalahan yang dibahas dalam skripsi ini antara lain untuk menganalisis **"PERANAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HAK KEPEMILIKAN FIDUSIA AKIBAT TIDAK TERHAPUSKAN JAMINAN SAAT KREDIT SUDAH BERAKHIR DI KOTA DENPASAR".**

1.4. Tujuan Penelitian

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
2. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan umum.
3. Sebagai dasar menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui Bagaimana Peranan Notaris Dalam Perlindungan Hak Kepemilikan Fidusia Akibat Tidak Terhapuskan Jaminan Saat Kredit Sudah Berakhir Di Kota Denpasar.
2. Untuk mengetahui Bagaimana Hambatan Notaris Dalam Perlindungan Hak Kepemilikan Fidusia Akibat Tidak Terhapuskan Jaminan Saat Kredit Sudah Berakhir Di Kota Denpasar.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian hukum Empiris yaitu Menurut Bintan R. Saragih dalam bukunya yang berjudul Metodologi Penelitian Hukum Empiris, penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang menggunakan data empiris atau data yang diperoleh melalui pengamatan atau pengukuran dalam situasi nyata untuk menjawab suatu pertanyaan penelitian atau menguji hipotesis[10]. Penelitian hukum empiris memungkinkan peneliti mengkaji hukum tidak hanya dari teori dan peraturan tertulis, tetapi juga dari praktik dan perilaku hukum di masyarakat. Pendekatan ini penting untuk memahami peran notaris secara nyata dalam perlindungan kepemilikan fidusia, tidak sekadar berdasarkan teori. Oleh karena itu, metode ini relevan digunakan dalam skripsi ini untuk memberikan gambaran yang jelas dan menyeluruh tentang pelaksanaan

[10] Balqish Az, Zahra.S, 2024, **Pahami Perbedaan Penelitian Hukum Normatif dan Empiris**, https://uptjurnal.umsu.ac.id/pahami-perbedaan-penelitian-hukum-normatif-dan-empiris/, diakses tanggal 14 Oktober 2025, Pukul 20.00 Wita

hukum fidusia dan peran notaris di Denpasar, khususnya terkait persoalan jaminan yang tetap tercatat meskipun kredit telah lunas.

1.5.2 Jenis Pendekatan

1. Pendekatan Sosiologis Hukum

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Sosiologis hukum, Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang hendak mengkaji hukum dalam konteks sosial. Hasil yang diinginkan adalah menjelaskan dan menghubungkan, menguji dan juga mengkritik bekerjanya hukum formal dalam masyarakat.[11]

Pendekatan sosiologi hukum pada penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan bagaimana praktik-praktik hukum berlangsung dalam masyarakat, termasuk peran notaris dalam perlindungan kepemilikan fidusia di Kota Denpasar. Pendekatan ini tidak hanya memandang hukum sebagai kumpulan norma tertulis, tetapi juga sebagai fenomena sosial yang hidup dan berkembang dalam dinamika kehidupan sehari-hari. Sebagai pendekatan empiris, sosiologi hukum meneliti bagaimana hukum diterapkan oleh para pelaku hukum termasuk notaris serta bagaimana perilaku hukum tersebut berinteraksi dengan masyarakat. Pendekatan ini relevan untuk mengkaji permasalahan terkait jaminan fidusia yang tetap tercatat meskipun masa kredit telah berakhir, serta memahami secara faktual peran notaris dalam menangani situasi tersebut.

[11] Nur Solikin, 2021, **PENGANTAR METODELOGI PENELITIAN HUKUM**, Cetakan Pertama, Jawa Timur, hlm.68.

1.5.3 Sumber Data

1. Data Primer

Dalam penelitian hukum empiris, data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan atau sumber aslinya, seperti hasil wawancara, observasi, dan pengamatan terhadap perilaku manusia di masyarakat. Sumber data primer dalam penelitian hukum empiris dapat meliputi:

a. Wawancara dengan narasumber di Kantor Notaris I Putu Agus Nubekti Yasa Wedha, S.H.,M.H. Notaris Putu Sisilia Prabandari, S.H.M.Kn dan Kantor Notaris I Gusti Agung Mirah Chrisma Santi, S.H.,M.H.

b. Observasi perilaku hukum di lapangan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang dikumpulkan melalui sumber primer oleh penelitian sebelumnya dan tersedia bagi peneliti untuk digunakan pada penelitiannya sendiri. Jenis data ini berasal dari peneliti yang mengumpulkan data untuk keperluan tertentu, kemudian menyediakannya agar bisa dipakai peneliti lain.[12] Data sekunder dalam penelitian ini dapat berupa:

a. Dokumen Akta Notaris tentang Jaminan Fidusia di Denpasar, termasuk akta pembuatan, pelaksanaan, dan penghapusan jaminan fidusia yang sudah dicatat oleh notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik.

[12] Anonim, 2022, Data Sekunder: **Pengertian, Sumber, Kelebihan dan Kekurangnnya**, https://algorit.ma/blog/data-sekunder-2022/#:~:text=Data%20sekunder%20adalah%20jenis%20data,agar%20bisa%20dipakai%20peneliti%20lain, diakses tanggal 10 Oktober 2025, Pukul 21.00 Wita .

b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris.

c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

d. Permenkumham Nomor 25 Tahun 2021.

e. Buku PENGANTAR METODELOGI PENELITIAN HUKUM.

f. Literatur dan karya ilmiah sebelumnya yang membahas peran notaris dalam pembuatan akta fidusia, perlindungan hukum kreditur dan debitur, serta kasus-kasus sengketa fidusia yang relevan, khususnya di wilayah Denpasar.

3. Data Tersier

Data hukum tersier dalam penelitian hukum empiris adalah data yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap data hukum primer dan data hukum sekunder. Data tersier bersumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, black law dictionary dan ensiklopedia hukum.[13] Data hukum tersier ini berfungsi sebagai sumber informasi tambahan yang membantu memahami dan menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder yang digunakan dalam penelitian.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Data

Memperoleh data merupakan tujuan utama dari penelitian ini. Data yang dibutuhkan dalam penelitian diperoleh melalui suatu proses yang dikenal dengan

[13] Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, 2021, **Buku Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2021**, Mahasaraswati, Denpasar, Hlm.73.

pengumpulan data. Untuk memperoleh data tersebut, digunakan teknik-teknik tertentu, yang antara lain adalah:

1. Teknik Studi Dokumen

Teknik studi dokumen adalah Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian dengan cara menganalisis dokumen tulisan yang dibuat oleh subjek penelitian maupun orang lain. Studi dokumen merupakan tahap awal yang krusial dalam setiap penelitian hukum. Teknik ini melibatkan penelusuran terhadap bahan hukum yang relevan, seperti peraturan perundang-undangan, literatur, buku, dokumen, atau sumber bacaan lainnya, dengan tujuan agar mendapat data dan informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Data tersebut akan digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan isu hukum dalam penelitian ini.

2. Teknik Wawancara

Teknik wawancara adalah metode pengumpulan data melalui tanya jawab lisan secara langsung atau tidak langsung dengan narasumber untuk mendapatkan informasi. Proses ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan dan menerima jawaban dari kantor Notaris Putu Agus Nubekti Yasa Wedha, S.H.,M.H, Notaris Putu Sisilia Prabandari, S.H.M.Kn dan Notaris I Gusti Agung Mirah Chrisma Santi, S.H.,M.H. Beberapa pertanyaan yang telah disiapkan berfokus pada permasalahan yang sedang diteliti, dengan harapan dapat memperoleh jawaban yang relevan dan mendalam.

3. Teknik Observasi /Pengamatan

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula. Tujuan observasi adalah:[14]

a. Mendapatkan data yang menyeluruh dari perilaku manusia sesuai kenyataannya.
b. Mendapatkan deskripsi yang relatif lengkap mengenai kehidupan sosial atau salah satu aspeknya.
c. Mengadakan eksplorasi terhadap kehidupan manusia yang diteliti.

Observasi dilakukan dengan menggunakan panca indera (penglihatan dan pendengaran) untuk menangkap fenomena atau gejala yang diamati secara nyata dan kemudian dicatat secara sistematis untuk dianalisis. Teknik ini memungkinkan peneliti memperoleh data konkrit dan empiris yang berkenaan dengan perilaku, peristiwa, atau objek hukum yang sedang diteliti. Proses ini dilakukan dengan melakukan pengamatan pada kantor Notaris Putu Agus Nubekti Yasa Wedha, S.H.,M.H, Notaris Putu Sisilia Prabandari, S.H.M.Kn dan Notaris I Gusti Agung Mirah Chrisma Santi, S.H.,M.H.

1.5.5 Teknik Analisa Data

Dalam penelitian hukum empiris, terdapat 2 teknik pengolahan data, diantaranya analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif. Pada penelitian ini, penulis menggunakan analisis data kualitatif. Data kualitatif adalah jenis data non-numerik atau tidak dapat diproses dalam bentuk angka. Data ini umumnya hanya

[14] Soerjano Soekanto,1983, **Pengantar Penelitian Hukum**, Jakarta, UI Press, hlm 78.

bisa diamati dan dicatat sehingga menghasilkan suatu informasi. Adapun yang termasuk data kualitatif adalah seperti pendapat, opini, tingkat kepuasan, dan lain sebagainya.[15]

Pendekatan kualitatif dalam penelitian hukum empiris membantu memahami fenomena hukum secara langsung dan kontekstual, misalnya bagaimana praktik notaris dalam pembuatan akta jaminan fidusia dan bagaimana perlindungan hak tersebut diimplementasikan di lapangan. Dengan data kualitatif, peneliti dapat menangkap nuansa sikap, pemahaman, serta pengalaman subjek hukum yang tidak dapat dijangkau dengan metode kuantitatif yang bersifat statistik semata.

1.6. Sistematika Penulisan

Guna memberikan gambaran secara keseluruhan mengenai penelitian yang akan dilakukan penulis, maka perlu dibuat sistematika penulisan dalam penelitian ini. Secara keseluruhan, penulisan hukum ini terbagi atas lima bab yaitu:

1.6.1 BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan bagaimana gambaran umum tentang permasalahan yang akan diteliti. Bab ini secara umum mengemukakan latar belakang masalah,rumusan masalah, ruang lingkup masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

1.6.2 BAB II: KAJIAN TEORITIS

[15] Anonim, 2023, **Data Kualitatif adalah Definis, Teknik Pengumpulan, contoh**,https://info.populix.co/articles/data-kualitatif-adalah/#:~:text=Data%20kualitatif%20adalah%20jenis%20data,tingkat%20kepuasan%2C%20dan%20lain% 20sebagainya., diakses tanggal 13 Oktober 2025, Pukul 22.00 Wita.

Bab ini menguraikan kajian teoritis yang didalamnya membahasa tentang peranan yang digunakan pada penelitian ini, teori yang digunakam yaitu teori peran dan teori legal system serta membahas mengenai landasan Konseptual yaitu mengenai pengertian Notaris dan pengertian dari fidusia untuk permasalahan yang nanti akan dibahas.

1.6.3. BAB III: BAGAIMANA PERANAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HAK KEPEMILIKAN FIDUSIA AKIBAT TIDAK TERHAPUSKAN JAMINAN SAAT KREDIT SUDAH BERAKHIR DI KOTA DENPASAR

Bab ini menguraikan mengenai bagaimana pembahasan tentang rumusan masalah pertama yaitu, dasar hukum apa saja yang akan digunakan dalam penelitian ini, dalam pembahasan kedua yaitu, bagaimana peranan Notaris dalam perlindungan hak kepemilikan fidusia akibat tidak terapuskannya jaminan saat masa kredit telah berakhir.

1.6.4. BAB IV: BAGAIMANA KENDALA NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN HAK KEPEMILIKAN FIDUSIA AKIBAT TIDAK TERHAPUSKAN JAMINAN SAAT KREDIT SUDAH BERAKHIR DI KOTA DENPASAR

Bab ini menguraikan mengenai bagaimana pembahasan tentang rumusan masalah kedua. Dalam pembahasan pertama yaitu apa saja kendala Internal yang dihadapi oleh

notaris dalam proses perlindungan Hak kepemilikan Fidusia Akibat tidak terhapuskan jaminan saat kredit sudah berakhir. Dalam pembahsan kedua, yakni membahas mengenai apa saja Kendala eksternal yang dihadapi oleh notaris dalam proses perlindungan Hak kepemilikan Fidusia Akibat tidak terhapuskan jaminan saat kredit sudah berakhir

1.6.5. BAB V: SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan simpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan sesuai dengan tujuan penelitian dan saran yang dapat diberikan sehubungan dengan simpulan yang diperoleh agar nantinya dapat berguna bagi penelitian selanjutnya.

BAB II
KAJIAN TEORITIS

2.1 Landasan Teoritis

2.1.1 Teori Peran

Teori peran dalam penelitian hukum empiris berfungsi sebagai landasan konseptual untuk menganalisis bagaimana seorang aktor hukum dalam hal ini notaris menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya dalam konteks perlindungan hak kepemilikan fidusia. Notaris memiliki kedudukan strategis sebagai pihak yang berwenang memastikan keabsahan serta keberlakuan jaminan fidusia yang lahir dari suatu perjanjian kredit. Melalui penerapan teori peran, penelitian ini diarahkan untuk menelaah secara mendalam perilaku, tanggung jawab, dan langkah yang diambil notaris dalam proses penghapusan jaminan fidusia setelah berakhirnya masa kredit, termasuk kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya di wilayah Denpasar.

Menurut Soerjono Soekanto dalam buku Sosiologi Suatu Pengantar, peranan *(role)* merupakan aspek dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Pembedaan antara kedudukan dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tak dapat dipisah pisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya.[16]

Soerjono Soekanto mengemukakan peranan memiliki tiga hal penting, yaitu: [17]

[16] Soerjono Soekanto, 2014**, Sosiologi Suatu Pengantar Edisi Revisi**, Jakarta Rajawali Pers, hlm.212.

[17] Soerjono Soekanto, 2022, **Teori Peranan**, Bumi Aksara, Jakarta, hlm.243.

a. Peranan meliputi norma-norma yang berhungungan dengan posisi seseorang dalam masyarakat. Peranan dalam arti ini merupakan rangkaian peraturan yang membimbing seseorang dalam kehidupan masyarakat.
b. Peranan adalah suatu konsep perihal apa yang dapat dilakukan oleh individu dalam masyarakat sebagai organisasi.
c. Peranan juga dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur sosial masyarakat.

Adapun pemahaman konsep peranan terserbut diatas adalah:

a. Peranan mencakup seperangkat norma yang berkaitan dengan kedudukan Notaris dalam tatanan sosial masyarakat. Dalam konteks praktik kenotariatan, hal ini menunjukkan bahwa notaris terikat pada norma hukum dan kode etik profesi yang mengatur perilaku serta tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Oleh karena itu, notaris berkewajiban menjaga kerahasiaan dokumen serta memberikan pelayanan secara profesional, jujur, dan adil kepada seluruh pihak yang berkepentingan.
b. Peranan dapat dipahami sebagai suatu konsep yang menggambarkan fungsi dan tanggung jawab individu dalam struktur organisasi sosial. Bagi notaris, peranan tersebut diwujudkan melalui pelaksanaan fungsi hukum secara formal, seperti menyusun dan mengesahkan akta autentik, memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, serta memastikan bahwa setiap tindakan hukum dan transaksi yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Peranan juga dapat dimaknai sebagai bentuk perilaku individu yang memiliki signifikansi terhadap keberlangsungan struktur sosial dalam masyarakat. Dalam hal ini, notaris menjalankan fungsi strategis sebagai penghubung antara masyarakat dan sistem hukum formal. Melalui tugasnya, notaris tidak hanya membantu masyarakat memahami perkembangan regulasi di bidang properti, bisnis, maupun waris, tetapi juga berkontribusi dalam proses perubahan sosial melalui edukasi hukum dan penyusunan akta perjanjian yang mendukung praktik hukum yang adaptif terhadap dinamika masyarakat.

Dalam pembelajaran hukum kenotariatan, penting dipahami bahwa notaris memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak dalam transaksi fidusia. Tugas utama notaris adalah membuat akta autentik jaminan fidusia yang secara sah memuat kesepakatan, hak, dan kewajiban antara debitur dan kreditur. Akta autentik tersebut menjadi alat bukti hukum yang kuat dan mengikat, sekaligus memastikan bahwa hak kepemilikan fidusia terlindungi secara hukum, bahkan ketika perjanjian kredit telah berakhir. Selain itu, notaris juga berperan dalam memverifikasi identitas serta kewenangan para pihak dan memastikan proses pendaftaran jaminan fidusia dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Langkah-langkah ini bertujuan untuk menciptakan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

Teori peranan memandang notaris bukan semata sebagai pejabat pencatat, tetapi juga sebagai agen hukum yang memiliki kewajiban aktif dalam melindungi kepentingan hukum para pihak, baik debitur maupun kreditur. Dengan pendekatan empiris, penelitian ini berupaya menelusuri realita praktik notaris di lapangan,

terutama untuk mengidentifikasi sejauh mana terdapat kesesuaian atau ketidaksesuaian antara ketentuan peraturan perundang-undangan dengan implementasinya, khususnya dalam penghapusan jaminan fidusia pasca pelunasan kredit. Misalnya, apakah notaris telah memahami dan menerapkan mekanisme hukum yang benar agar jaminan tersebut tidak lagi menimbulkan kerugian bagi debitur.

Dengan demikian, dalam praktiknya, peran notaris tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berfungsi sebagai pelindung hak kepemilikan fidusia, yang menjamin keberlakuan dan kepastian hukum atas jaminan tersebut, termasuk saat kredit telah selesai namun hak fidusia masih melekat secara hukum.Melalui teori peran, penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan efektivitas peran notaris dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum fidusia yang berlaku. Dengan demikian, teori peranan menjadi instrumen analitis yang memperkuat kajian empiris mengenai fungsi notaris di Denpasar dalam memberikan perlindungan terhadap hak kepemilikan fidusia. Fokus penelitian ini diarahkan pada bagaimana notaris berperan sebagai penjaga legalitas dan pelaksana keadilan hukum dalam penghapusan jaminan yang telah berakhir masa berlakunya, sehingga dapat mencegah timbulnya dampak negatif seperti terhambatnya pemulihan hak debitur atau munculnya sengketa hukum. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk optimalisasi peranan notaris agar lebih sesuai dengan fungsi dan tanggung jawabnya dalam sistem hukum jaminan fidusia di Indonesia.

2.1.2 Teori Legal System

Teori *Legal system* menekankan bahwa hukum merupakan suatu sistem yang tersusun atas berbagai elemen yang saling berinteraksi secara terpadu, meliputi norma, lembaga, dan pelaku hukum. Dalam konteks penelitian ini, sistem hukum yang mengatur jaminan fidusia mencakup ketentuan perundang-undangan, peran notaris, serta mekanisme pelaksanaannya di masyarakat. Teori ini memandang hukum tidak semata-mata sebagai kumpulan norma tertulis, melainkan juga sebagai proses sosial yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat. Oleh karena itu, efektivitas penerapan hukum menjadi hal penting agar perlindungan terhadap hak-hak hukum dapat terjamin secara optimal.

Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa keberhasilan penegakan hukum bergantung pada interaksi tiga elemen utama: Struktur Hukum (lembaga penegak hukum), Substansi Hukum (isi peraturan perundang-undangan dan aturan lainnya), dan Budaya Hukum (nilai, sikap, dan kepercayaan masyarakat terhadap hukum). Ketiga elemen ini harus selaras agar hukum dapat berjalan efektif, di mana hukum tidak hanya dipahami sebagai aturan di atas kertas, tetapi juga sebagai praktik sosial yang hidup di masyarakat.[18] Sistem hukum ialah suatu kesatuan dari berbagai komponen-komponen hukum yang saling berkaitan dan bekerja sama untuk mencapai tujuan hukum yaitu keadilan, ketertiban, dan kemanfaatan bagi pergaulan hidup masyarakat. Teori ini menyebutkan sistem

[18] Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System: A Social Science Perspective, Russel Sage Foundation, New York*, hlm. 16. Dikutip dari Pahlevi, F. S, 2022, **Pemberantasan Korupsi Di Indonesia: Perspektif Legal System Lawrence M. Freidman**, Jurnal El Dusturie, Vol.1 No. 1. Juni. hlm. 32.

hukum terdiri dari elemen struktur hukum (legal structure), substansi hukum (legal substance), dan budaya hukum (legal culture).[19]

Adapun komponen sistem hukum sesuai Teori *Legal System*:

a. Komponen struktur hukum *(legal structure)* ini dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur[20]. Penerapan komponen struktur hukum (legal structure) dalam praktik kenotariatan di Denpasar tercermin melalui kepatuhan notaris terhadap aturan, norma, dan prosedur hukum yang diatur dalam UUJN serta UUJF. Notaris melaksanakan kewenangannya berdasarkan ketentuan formal dan teknis, seperti kewajiban mencantumkan nomor serta tanggal resmi pada setiap akta autentik, sebagaimana ditegaskan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar. Ketentuan ini berfungsi untuk menjamin keabsahan, keotentikan, dan kekuatan pembuktian hukum dari akta yang dibuat. Kelalaian terhadap ketentuan tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan melemahkan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam konteks perlindungan hak kepemilikan fidusia, peranan notaris menjadi sangat penting, terutama ketika kredit telah berakhir namun jaminan fidusia belum terhapus dari sistem administrasi hukum. Sebagai pejabat umum, notaris bertanggung jawab memastikan bahwa akta jaminan fidusia dibuat, didaftarkan, dan dihapus sesuai

[19] Lutfil Ansori, **Reformasi Penegakan Hukum Perspektif Hukum Progresif,** Jurnal Yuridis, Vol. 4 No. 2, 2017, hlm 148-163.

[20] Mulyani, Sri, 2016, **Penyelesaian Perkara Tindak Pidana Ringan Menurut Undangundang Dalam Perspektif Restoratif Justice *(Adjudication Of Misdemeanor Based On Legislation In Current Perspectives)***, Jurnal Penelitian Hukum DE JURE, Vol. 16. No. 3, September, hlm. 342.

ketentuan hukum yang berlaku agar hak kepemilikan debitur dapat dipulihkan secara sah. Melalui kepatuhan terhadap struktur hukum tersebut, notaris tidak hanya menjamin keabsahan akta, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan fidusia agar tidak terjadi tumpang tindih hak atau potensi penyalahgunaan jaminan setelah pelunasan kredit. Dengan demikian, penerapan struktur hukum oleh notaris di Denpasar tidak semata-mata berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga merupakan bentuk tanggung jawab profesional dalam menjaga kepastian hukum, melindungi hak-hak kepemilikan fidusia, dan mewujudkan keseimbangan keadilan bagi debitur maupun kreditur..

b. Substansi hukum *(legal Substance)* merupakan aturan tentang bagaimana seharusnya institusi berperilaku atau dapat dikatakan sebagai output dari sistem hukum berupa peraturan perundang undangan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.[21] Dalam konteks kenotariatan di Denpasar, pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris diatur secara substansial oleh berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang merevisi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan peraturan pelaksanaannya, semisal Peraturan Menteri Hukum dan HAM mengenai pendaftaran jaminan fidusia secara elektronik. Regulasi-regulasi ini membentuk kerangka normatif yang mengarahkan notaris dalam

[21] Sri Mulyani, *Loc.Cit*

penyusunan, pengesahan, dan validasi akta jaminan fidusia agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat.

c. Dalam budaya hukum *(legal culture)* Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat merupakan unsur sikap dan nilai-nilai sosial yang mempengaruhi bekerjanya hukum.

Lebih lanjut, teori *legal system* juga menekankan pentingnya konsistensi dan kesinambungan antar subsistem hukum, seperti administrasi, peradilan, dan lembaga pengawasan. Dalam hal ini, notaris perlu berkoordinasi dengan lembaga-lembaga terkait, termasuk pihak perbankan dan kantor pendaftaran fidusia, agar seluruh proses yang berkaitan dengan kredit dan jaminan dapat berjalan dengan tertib, lancar, dan aman. Kegagalan dalam melakukan penghapusan jaminan sesuai prosedur berpotensi mengganggu stabilitas sistem hukum, karena dapat menimbulkan konflik hukum serta ketidakpastian mengenai kepemilikan atas objek jaminan.

Teori *legal system* juga menegaskan bahwa hukum sebagai suatu sistem harus bersifat responsif dan adaptif terhadap dinamika sosial dan ekonomi. Dalam penelitian mengenai peranan notaris di Denpasar ini, penting untuk menelaah bagaimana sistem hukum fidusia mampu beradaptasi terhadap perkembangan praktik kredit dan pengelolaan jaminan di masyarakat. Evaluasi terhadap pelaksanaan penghapusan jaminan oleh notaris dapat menjadi tolok ukur efektivitas sistem hukum yang berlaku, sekaligus memberikan dasar bagi rekomendasi perbaikan sistem agar perlindungan hak kepemilikan fidusia dapat terlaksana secara lebih optimal di masa mendatang.

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Pengertian Notaris

Notaris disebut sebagai pejabat umum. Menurut arti dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Pejabat adalah Pekerjaan atau tugas dalam Pemerintahan atau Organisasi,[22] berdasarkan pengertian tersebut di atas, bahwa notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta autentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan notaris.[23] Jabatan notaris diatur dalam Pasal 1 UUJN yang menjelaskan bahwa Notaris adalah seorang pejabat publik yang memiliki hak eksklusif untuk menyusun akta resmi terkait berbagai tindakan, perjanjian, serta keputusan yang diwajibkan oleh hukum atau yang diinginkan oleh pihak-pihak tertentu untuk dinyatakan dalam sebuah akta resmi, memastikan kejelasan tanggalnya, menyimpan dokumen tersebut, dan menyediakan salinan, kutipan, serta grosirnya, selama penyusunan akta tersebut tidak diamanatkan atau dikecualikan kepada pejabat atau individu lain berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Pada dasarnya, jabatan notaris pada awalnya berfungsi sebagai pejabat publik (notaris pribadi) yang diangkat oleh otoritas umum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan dokumen yang sah dan memberikan kepastian dalam

[22] Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka,Jakarta,hlm. 122.

[23] M. Syahrul Borman, 2019, **Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris**, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Doktor Soetomo, Volume 3 Nomor 1, hlm. 76

hubungan hukum perdata. Notaris sebagai Pejabat Publik dalam pengertiannya memiliki wewenang dengan pengecualian.[24] Oleh karena itu, selama dokumen yang sah masih dibutuhkan oleh sistem hukum negara, peran notaris akan terus dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat. Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan eksklusif untuk membuat akta otentik yang memuat segala bentuk perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh para pihak untuk dinyatakan secara otentik.

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis, dalam hukum (Acara) Perdata, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:[25]

a. Bukti Tulisan;
b. Bukti Dengan saksi-saksi;
c. Persangkaan-persangkaan;
d. Pengakuan;
e. Sumpah;

Akta merupakan contoh dari pembuktian dengan tulisan dapat berupa tulisan-tulisan dibawah tangan ataupun otentik, tulisan akta dibawah tangan dibuat tidak berdasarkan ketentuan undang-undang, tanpa perantara atau dihadapan pejabat yang berwenang, sedangkan akta otentik dibuat berdasarkan ketententuan undang- undang dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang

[24] Habib Adjie, 2009, **Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, hlm.64.

[25] Habib Adjie, 2021, **Penerapan Pasal 38 UUJN-P, Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris**, Bintang Pustaka Madani, Yogyakarta, hlm.2.

salah satunya yaitu Jabatan Notaris. Perbedaan dari kedua akta ini yaitu dapat dilihat dari nilai pembuktiaanya, akta otentik mempunyai pembuktian yang lebih akurat dan sempurna, akta tersebut harus dilihat apa adanya tidak perlu dinilai atau ditafsirkan selain dari apa yang yang telah ditulis isi akta tersebut, sedangkan akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui isi dari akta tersebut. Akta Notaris juga dapat dibatalkan apabila penghadap tidak memenuhi syarat subjektif sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, (2) Kecakapan untuk membuat suatu perkikatan, (3) adanya klausula yang halal, dan terkahir (4) adanya Objek dari perjanjian [26]

Menurut Irwan Soetarjo, ada 3 (tiga) unsur esensialia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik yaitu;[27]

a. Akta itu harus dibuat oleh *(door)* atau dihadapan *(ten Overstaan)* seorang pejabat Umum.
b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
c. Pejabat umum oleh- atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

2.2.2 Pengertian Jaminan Fidusia

Lembaga jaminan fidusia telah dikenal sejak hukum Romawi dengan nama *fiduscia cum Creditore*, perjanjian *fiduscia cum Creditore* menyebutkan bahwa

[26] *Ibid* hlm. 36.
[27] Irawan Soetarjo, 2003, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola, Surbaya, hlm. 148.

barang-baranng debitur diserahkan dalam kepemilikan kreditur.[28] Jaminan fidusia pada awalnya lahir dari kebiasaan-kebiasaan masyarakat bisnis yang menggunakan Lembaga peradilan sebagai Lembaga untuk menyelesaikan konflik terhadap benda yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit, maka pengakuan terhadap jaminan fidusia ini lahir melalui yurisprudensi. Sehingga pada akhirnya jaminan fidusia diatur dalam hukum positif Indonesia yaitu pada UUJF.[29] Kerjasama yang dilakukan tidak jarang menimbulkan masalah, baik dalam hal hutang piutang atau peminjaman modal yang dilakukan demi kelangsungan usaha. Dalam hubungan hukum utang piutang, pihak yang berutang disebut debitor dan yang memberi hutang disebut kreditor.[30]

Di Indonesia, lembaga fidusia mulai dikenal sejak adanya Arrest Hoggerechtshof pada tanggal 18 Agustus 1932. Putusan tersebut muncul sebagai respons terhadap kebutuhan mendesak para pelaku usaha kecil, pengecer, pedagang menengah, dan pedagang besar yang membutuhkan fasilitas kredit untuk menunjang kegiatan usahanya. Namun, perkembangan pengaturan hukum mengenai fidusia berjalan sangat lambat, karena undang-undang yang secara khusus mengatur tentang jaminan fidusia baru disahkan pada tahun 1999, bersamaan dengan bergulirnya era reformasi. Eksistensi fidusia sebagai lembaga jaminan diakui dalam sistem hukum Indonesia berdasarkan yurisprudensi, di mana

---

[28] Tan Kamello, 2022, **Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan**, PT. Alumni, Bandung, hlm.3.

[29] Marsella,, 2008, **Kedudukan Hukum Jaminan Fidusia di Indonesia**, Karya Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Hlm.2.

[30] Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi, 2019, **STATUS BADAN HUKUM TERHADAP PERSEROAN TERBATAS YANG DUPUTUS PAILI**T, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, hlm 2.

konstruksi hukum fidusia dipahami sebagai penyerahan hak milik secara kepercayaan (*fiduciary transfer of ownership*) atas benda bergerak milik debitur kepada kreditur. Dalam pelaksanaannya, penguasaan fisik terhadap objek jaminan tetap berada pada debitur. Konsekuensi yuridis dari hubungan hukum tersebut adalah bahwa apabila debitur telah melunasi seluruh kewajiban utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka kreditur berkewajiban untuk mengembalikan hak milik atas objek jaminan tersebut kepada debitur, yang dimaksud dengan peralihan hak kepemilikan adalah pemindahan hak kepemilikan dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia atas dasar kepercayaan, dengan syarat bahwa benda yang menjadi objeknya tetap berada ditangan pemberi fidusia.

Secara umum, jaminan dalam hukum perdata dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan sendiri terbagi lagi menjadi dua golongan, yakni jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak. Dalam konteks ini, jaminan fidusia termasuk ke dalam kategori jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, serta benda tidak bergerak tertentu, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Pada mekanisme jaminan fidusia, kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban pembayaran utang, dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan utang debitur. Bentuk-bentuk jaminan kebendaan yang telah dikenal dalam praktik hukum antara lain gadai, hipotek, dan hak tanggungan.

Menurut Pasal 28 UUJF, apabila suatu benda dijadikan objek dalam lebih dari satu perjanjian fidusia, maka sesuai dengan Pasal 27 UUJF, hak prioritas atau hak yang didahulukan diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkan jaminan fidusianya pada DITJEN AHU. Dengan demikian, jaminan fidusia merupakan jaminan kebendaan khusus yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur tanpa memerlukan penguasaan fisik atas objek jaminan, karena objek tersebut tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.

Berdasarkan Pasal 4 UUJF menyatakan bahwa jaminan fidusia memiliki sifat *accessoir* atau bersifat ikutan terhadap perjanjian pokok yang melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi, baik berupa memberikan sesuatu maupun tidak melakukan sesuatu yang dapat dinilai dengan uang. Dengan demikian, sifat *accessoir* tersebut menunjukkan bahwa keberlakuan dan keabsahan perjanjian fidusia sepenuhnya bergantung pada sah atau tidaknya perjanjian pokok, serta pelaksanaannya hanya dapat dilakukan apabila ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah terpenuhi.

Dasar hukum Jaminan Fidusia adalah:[31]

a. *Arrest Hoge Road* 1929, tanggal 25 Januari 1929 tentang *Bierbrouwerj Arrest* (Negara Belanda);
b. *Arrest Hoggerechtshof* pada tanggal 18 Agustus 1932 tentang BPM *Clynet Arrset* (Indonesia);
c. Undang- Undang Nomoe 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

[31] Aprilianti, 2011, **Fidusia Sebagai Lembaga Jaminan Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999**, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Lampung, Volume 5 Nomor 1, hlm. 54