

**FUNGSI COVERNOTE DALAM KAITANNYA DENGAN JUAL
BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
PEKANBARU**

TESIS



Oleh:

SYIFA DZIKRA NABILA

NIM : 21302200089

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**FUNGSI COVERNOTE DALAM KAITANNYA DENGAN JUAL
BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
PEKANBARU**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**FUNGSI COVERNOTE DALAM KAITANNYA DENGAN JUAL
BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
PEKANBARU**

TESIS

Oleh:

Syifa Dzikra Nabila

NIM : 21302200089

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

**FUNGSI COVERNOTE DALAM KAITANNYA DENGAN JUAL
BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) PADA BANK TABUNGAN NEGARA CABANG
PEKANBARU**

TESIS

Oleh:

SYIFA DZIKRA NABILA

NIM : 21302200089

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal: 31 Mei 2024

Dan Dinyatakan: **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN: 0605036205

Anggota

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN: 0607077601

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SYIFA DZIKRA NABILA

NIM : 2130-2200-089

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 5 JUNI 2024

Yang Menyatakan

UNISSU
جامعة أجمعين الإسلامية



SYIFA DZIKRA NABILA

21302200089

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SYIFA DZIKRA NABILA

NIM : 2130-2200-089

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:

“Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 5 JUNI 2024

Yang Menyatakan



SYIFA DZIKRA NABILA

21302200089

MOTTO

Ubah pikiranmu dan kau dapat mengubah duniamu

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Shalawat berserta salam tak lupa penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan hingga alam yang terang penuh ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini, dan semoga kita mendapat syafa'atnya diakhirat nanti.

Penulis telah berupaya memberikan kemampuan terbaik yang penulis miliki dalam menyusun tesis ini, meskipun masih jauh dari kesempurnaan dengan judul yaitu: “Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru”.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras penulis sendiri, melainkan bantuan moril maupun materil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang sangat dalam kepada:

1. Kepada Orang Tua dan Keluarga Penulis yang selalu memberikan inspirasi dan selalu memberikan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini,
2. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam

penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Praktek pelaksanaan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana bank sebagai kreditur dapat mencairkan pinjaman debitur dengan adanya persyaratan covernote sebagai bentuk tindak lanjut dari pengurusan akan diselesaikannya jaminan yang akan diberikan kepada pihak bank. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis fungsi covernote dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum covernote notaris dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

Penelitian ini dapat digolongkan dalam jenis penelitian hukum empiris. Jenis dan Sumber Data pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi Pustaka. Metode analisis data yang akan dipergunakan metode analisis deskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Pelaksanaan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Pekanbaru memerlukan adanya Covernote. Covernote dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya. Fungsi Covernote yaitu sebagai jaminan yang diberikan oleh notaris bahwa akan diselesaikannya sebuah dokumen dalam waktu yang telah dijanjikan, apabila covernote belum diserahkan notaris kepada pihak Bank Tabungan Negara Pekanbaru maka proses jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah belum bisa dilaksanakan. 2) Covernote di kalangan notaris merupakan Living Law atau kebiasaan atau hukum yang hidup dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris. beban tanggung jawab Notaris dalam menjalankan wewenang, tugas dan fungsinya menurut undang-undang pada prinsipnya adalah sangat besar khususnya terhadap produk hukum yang diterbitkan Notaris sehingga notaris memiliki tanggung jawab terhadap covernote yang telah dikeluarkan. Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas perbuatannya tetapi juga kelalaiannya dan kurang hati-hati. setiap orang diwajibkan melakukan perbuatan kehati-hatian terhadap orang lain. Setiap orang harus mempunyai sifat kehati-hatian terhadap orang lain.

Kata Kunci: Covernote, Jual Beli Rumah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

ABSTRACT

The practice of buying and selling a house through a Home Ownership Credit (KPR) where the bank as a creditor can disburse the debtor's loan with a covernote requirement as a form of follow-up to the management of the collateral that will be given to the bank. The purpose of this research is to analyze: 1) To know and analyze the function of covernote in relation to the sale and purchase of houses through Home Ownership Credit (KPR) at Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch. 2) To know and analyze the legal consequences of notary covernote in relation to the sale and purchase of houses through Home Ownership Credit (KPR) at Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch.

This research can be classified as empirical legal research. Types and Sources of Data in this research are primary data and secondary data obtained through interviews and literature studies. The data analysis method that will be used is descriptive analysis method.

The research results concluded: 1) The implementation of buying and selling houses through home ownership credit (KPR) at Bank Tabungan Negara Pekanbaru requires a Covernote. Covernote is issued by the Notary because the Notary has not completed his work. The function of Covernote is as a guarantee given by the notary that a document will be completed within the promised time, if the covernote has not been submitted by the notary to the Pekanbaru State Savings Bank, the process of buying and selling houses through Home Ownership Credit cannot be carried out. 2) Covernote among notaries is a Living Law or custom or law that lives in the implementation of the duties of a notary office. the burden of responsibility of the Notary in carrying out its authority, duties and functions according to the law in principle is very large, especially for legal products issued by the Notary so that the notary has responsibility for the covernote that has been issued. Article 1366 of the Civil Code states that “everyone is responsible not only for his actions but also his negligence and lack of caution. everyone is obliged to act prudently towards others. Everyone must have the nature of prudence towards others.

Keywords: Covernote, House Sale and Purchase, Home Ownership Credit (KPR)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEAHLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Metode Pendekatan.....	18
3. Jenis dan Sumber Data.....	18

4. Metode Pengumpulan Data.....	21
5. Metode Analisa Data.....	22
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum Tentang Covernote Notaris	25
1. Notaris	25
2. Covernote	29
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	31
1. Perjanjian.....	31
2. Jual Beli.....	56
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit	57
1. Pengertian Kredit	57
2. Unsur-Unsur Kredit.....	64
3. Prinsip-Prinsip Kredit.....	66
4. Kredit Pemilikan Rumah.....	72
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	73
A. Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah.....	
Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan	
Negara Cabang Pekanbaru	73
B. Akibat hukum covernote notaris dalam kaitannya dengan jual beli	
rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank.....	
Tabungan Negara Cabang Pekanbaru	81
BAB IV PENUTUP	88
A. Kesimpulan	88

B. Saran	89
DAFTAR PUSTAKA.....	90



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia salahsatunya yaitu untuk memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia yang berdasarkan pada Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke IV yang berbunyi: “kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia memiliki kaitan yang sangat erat dengan kebutuhan pokok atau kebutuhan primer.

Memiliki kehidupan yang sejahtera lahir dan batin seperti yang diamanatkan oleh Undang-Undang salah satunya adalah dengan terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan pokok bagi pribadi masyarakat. Kebutuhan pokok tersebut terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan), papan (tempat tinggal). Tempat tinggal atau yang kita sebut dengan rumah merupakan salah satu kebutuhan yang tidak dapat di pisahkan dari kehidupan manusia karena rumah berfungsi sebagai tempat berlindung bagi manusia dari gangguan luar, tempat bagi manusia untuk melangsungkan kehidupannya, serta tempat bagi manusia berumah tangga dan sebagainya.

Kehidupan berbangsa dan bernegara tidak dapat dipisahkan dari adanya interaksi yang dibangun oleh penduduk atau masyarakat yang juga disebut dengan bangsa dalam negara tersebut. Di dalam kehidupan masyarakat tentu mendambakan kehidupan yang aman dan tentram tanpa adanya gangguan apapun. Dalam kehidupan berlaku norma atau kaidah yang harus dijalani masyarakat tersebut. Norma atau kaidah adalah petunjuk hidup, yaitu petunjuk bagaimana seharusnya kita berbuat, bertingkah laku, tidak berbuat, dan tidak bertingkah laku di masyarakat.¹

Peningkatan dan pertumbuhan perekonomian di Masyarakat sangatlah dipengaruhi oleh adanya peningkatan kebutuhan. Sehingga untuk melengkapi kebutuhan itu maka tidak menutup kemungkinan Masyarakat dibantu dengan adanya kebijakan dari pihak perbankan yaitu melalui penyaluran kredit. Perlu diperhatikan bahwa perkembangan perbankan merupakan salah satu sarana pendukung yang sangat berpengaruh besar terhadap lajunya perkembangan perekonomian pada Masyarakat Indonesia.

Fungsi Perbankan sebagai penyalur dana masyarakat dengan cara memberikan kredit, sehingga melahirkan hubungan hukum antara bank (kreditur) dan nasabah peminjam dana (debitur).² Sebagai Lembaga keuangan maka bank dalam menjalankan kegiatan penyaluran kredit kepada Masyarakat terutama dalam fasilitas perumahan sangat memerlukan notaris yang bertujuan agar mewujudkan suatu kepastian

¹ Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2013, hal.1

² Djoni S. Gazali dan Rahmadi Usman, *Hukum perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 312

hukum bagi setiap pihak yang berhubungan dalam kegiatan perkreditan. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa: “ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.³

Pelaksanaan jual beli rumah dilakukan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan adanya suatu pengikatan serta persetujuan untuk melaksanakannya bagi setiap orang bersangkutan. Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁴ Dari adanya suatu hubungan yang diikat janji bagi kedua belah pihak akan munculnya suatu akibat hukum. Sehingga untuk melakukan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut wajib dinyatakan ataupun dibuat secara tertulis. Kepentingan para pihak akan menjadi jelas jika perjanjian dibuat melalui akta otentik yang dibuat oleh notaris. Sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1 huruf 1 UUJN Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undangundang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

³ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁴ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006 , hal 1

Jabatan yang diemban seorang Notaris adalah profesi. Profesi Notaris merupakan profesi yang bermartabat karena negara yang mengangkat seorang Notaris dalam wilayah hukum tertentu.⁵ Dalam hubungannya dengan klien yang mana ingin menggunakan jasa Notaris, Notaris pun sebelum melanjutkan dengan segala langkah administrasi yang harus ditempuh oleh klien dengan syarat-syarat yang ditentukan, Notaris harus memberi penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada kliennya tersebut. Yang mana bertujuan untuk membantu klien agar lebih memahami persoalan atau permasalahan yang akan ia hadapi terkait dengan keperluannya atau kepentingannya.

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Kewenangan notaris dikonstruksikan sebagai: Kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta autentik maupun kekuasaan lainnya. Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang

⁵ Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2021, hal. 88

ditetapkan oleh Undang-Undang [Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)].

Pemerintah memberikan pelayanan kepada Masyarakat pemerintah telah memberlakukan kebijakan diadakannya seorang notaris. Dimana dengan jabatannya tersebut maka dapat memberikan bantuan hukum terhadap Masyarakat untuk membuat suatu perikatan tertulis maupun autentik dari suatu Tindakan yang dilakukannya. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan pengertian mengenai akta autentik, yaitu suatu aktu otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadap pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Suatu akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang, yang mana dalam hal ini adalah Notaris dan para pihak yang terkait dalam akta tersebut haruslah menandatangani.

Menurut pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), menyebutkan:⁶

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan

⁶ Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g) membuat Akta risalah lelang
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Cover Note merupakan surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris.⁷ Alasan notaris mengeluarkan covernote ini sendiri atas permintaan Kreditur dalam hal ini Bank sebagai dasar agar kredit bisa di cairkan oleh Bank. Covernote merupakan bentuk surat keterangan yang dibuat oleh notaris yang menyatakan sertifikat sedang dalam proses . Covernote yang dikeluarkan oleh notaris ini dijadikan pegangan bagi bank untuk mencairkan kredit kepada nasabah debitur.⁸

⁷ Muhaymiyah Tan Kamelo, dkk, *Cover Note Notaris dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 1, 2017, hal. 78.

⁸ Dewi Rachmayan & Agus Suwandono, 2017, *Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1, No 1, hal 78

Praktek pelaksanaan perjanjian kredit dimana bank sebagai kreditur dapat mencairkan pinjaman debitur dengan adanya persyaratan covernote sebagai bentuk tindak lanjut dari pengurusan akan diselesaikannya jaminan yang akan diberikan kepada pihak bank. Meskipun covernote sebagai bentuk surat keterangan jaminan yang dibuat oleh seorang notaris tetapi hal tersebut tidaklah menjadikan covernote termasuk dalam akta otentik dikarenakan covernote hanya akan menjadi dasar untuk keterangan dokumen yang masih dalam tahap penyelesaian atau masih dalam proses. Serta tidak ada pasal dalam UndangUndang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris belum ada yang menyatakan secara langsung kewenangan seorang notaris bertugas mengeluarkan covernote.

Pelaksanaan jual beli melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), covernote menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh notaris. Apabila covernote tersebut belum dibuat dan diberikan oleh notaris kepada bank, maka proses jual beli melalui kredit pemilikan rumah (KPR) tidak bisa berjalan dengan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis tersebut di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana fungsi covernote dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru?
2. Bagaimana akibat hukum covernote notaris dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis fungsi covernote dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum covernote notaris dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap agar hasil penelitian akan memberikan manfaat bagi berbagai pihak. Manfaat dari adanya penelitian ini dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu secara teoritis dan praktik, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini akan bermanfaat untuk memperluas ilmu pengetahuan serta melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian secara ilmiah khususnya dibidang hukum.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu Hukum pada umumnya dan hukum Kenotariatan khususnya, yaitu mengenai Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi dan gambaran kepada masyarakat dan semua pihak yang berkepentingan khususnya mengenai Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada semua pihak yang terkait dalam memahami tentang apa saja akibat hukum covernote notaris dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

E. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih tajam dan bermakna, sesuai dengan apa yang diharapkan, penulis memberikan beberapa batasan penelitian yang berkenaan dengan arti maksud judul penelitian sebagai berikut:

1. Fungsi

Fungsi menurut Kamus Lengkap Bahasa Indonesia merupakan kegunaan suatu hal, daya guna serta pekerjaan yang dilakukan. Adapun menurut para ahli, definisi fungsi yaitu menurut The Liang Gie dalam Haslinda Zainal fungsi merupakan sekelompok aktivitas yang tergolong pada jenis yang sama berdasarkan sifatnya, pelaksanaan ataupun pertimbangan lainnya. Fungsi dalam hal ini yaitu fungsi covernote dalam jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Pekanbaru.

2. Covernote

Covernote merupakan surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris. Covernote sebagai bentuk surat keterangan dari adanya suatu perjanjian kredit yang mengikat pihak debitur dan juga kreditur dimana covernote dibuat oleh notaris atas permintaan Kreditur dalam hal ini Bank sebagai dasar

agar kredit bisa di cairkan oleh Bank. Covernote dalam hal ini dibuat oleh notaris atas permintaan Bank BTN Cabang Pekanbaru.

3. Jual Beli

Jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *kopen* *verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koopt* (membeli).⁹ Jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Jual beli dalam hal ini yaitu jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Pekanbaru.

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 2

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai. KPR termasuk ke dalam kategori kredit konsumtif atau kredit yang pada dasarnya digunakan untuk keperluan atau kebutuhan yang sifatnya pribadi. Sebagai kebutuhan primer, pembelian rumah menggunakan KPR menjadi salah satu metode paling populer yang diandalkan masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan papan tersebut. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Dalam hal ini Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan di Bank BTN Pekanbaru.

5. Bank BTN Cabang Pekanbaru

Bank BTN Cabang Pekanbaru adalah salah satu bank yang memberikan fasilitas jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Dalam hal ini covernote digunakan dalam pencairan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Pekanbaru.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:¹⁰

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 19

4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah

Adanya kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.¹¹

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri.¹² Persyaratan internal yang dimaksud oleh Nusrhasan Ismail ialah sebagai berikut:

- a) Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.

¹¹ Ibid, hal 20

¹² Nur Hasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan*, Pendekatan Ekonomi – Politik, (Jogjakarta, HUMA dan Magister Hukum UGM, 2007) Dalam Ngobrolin Hukum Obrolan Ringan Seputar Hukum, Memahami Kepastian (Dalam) Hukum, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/35-Herowati>

- b) Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundangundangan tertentu.
- c) Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undangan. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di pihak lain.¹³ Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan,

¹³ Satjipto Rahardjo. Op. Cit, hal 53.

perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁴

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadangkala ada pihak yang dirugikan.¹⁵ Terkait hal itu, maka perlu adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, wujud perlindungan bagi pihak bank maupun debitur tertuang dalam bentuk perjanjian kredit.

Perjanjian tersebut tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, seperti yang dikatakan Daniel P.O Gorman bahwa

¹⁴ C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta : 1980, hal 102.

¹⁵ Jehani Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-Contoh : Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Jakarta: Visimedia, 2007, hal 1

harusnya orang yang berkecimpung di dunia hukum tahu apa saja unsur-unsur kontrak diantaranya persyaratan yang pasti, dan tujuan yang sah.¹⁶ Dengan demikian, perjanjian tersebut dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat

G. Metode Penelitian

Menurut Peter R. Senn metode merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu yang memiliki Langkah-langkah sistematis. Penelitian merupakan suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis dan logis untuk mencapai tujuan tertentu. Metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Metode penelitian merupakan ilmu yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus di ambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan dalam jenis penelitian hukum empiris yaitu pendekatan dengan menyelidiki hal-hal yang berkaitan dengan hukum secara langsung dan membandingkan antara norma-norma atau ketentuan yang berlaku dengan penerapannya di lapangan. Penelitian Empiris yaitu metode penelitian hukum yang berfungsi

¹⁶ Daniel P. O' Gorman , *Redefining Offer In Contract Law*, Mississippi Law Journal Vol. 82:6, 2013, p.2.

untuk melihat hukum dalam konteks yang nyata dan meneliti bagaimana hukum bekerja dalam tatanan masyarakat¹⁷. Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan melalui analisa (mengungkapkan dan memaparkan) mengenai fungsi covernote dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris. Penelitian hukum empiris (sociolegal) yaitu penelitian yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat melalui wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung¹⁸ dengan metode pendekatan empiris ini diharapkan dapat memberikan penjelasan mengenai fungsi covernote dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

3. Jenis dan Sumber Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data. Data ini diperoleh dengan mengadakan interview atau wawancara secara langsung dengan responden. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu

¹⁷ Irwansyah, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hal.174

¹⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2007 hal. 280

dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.¹⁹ Dalam teknik ini pewawancara akan melakukan tanya jawab dengan responden berdasarkan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan pewawancara terlebih dahulu. Daftar pertanyaan ini yang berfungsi sebagai penuntun tanya-jawab dengan responden tersebut.²⁰

Data primer adalah data yang bersumber dari suatu penelitian lapangan, yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumber lapangan yaitu baik dari responden maupun informan. Data primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tergolong dengan melakukan wawancara langsung dengan pihak Bank BTN Cab Pekanbaru yaitu Kepala Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan juga Notaris.

2) Data Sekunder

Data sekunder berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.

Sumber data diperoleh langsung dengan menggunakan penelitian lapangan (Field Research) yaitu, Sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa

¹⁹ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rodakaya, Bandung, 2005, hal.186.

²⁰ Singgih Budiyo & Gunarto, 2017, *Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan*, Vol. 4 No. 4, hal 788.

narasumber berkaitan dengan objek penelitian yang dilakukan di Bank BTN Cab Pekanbaru dan Penelitian Kepustakaan (Library Research) yaitu, Pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti:

(1) Undang- Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945

(2) Kitab Undang -Undang Hukum Perdata

(3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

(4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

(5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literaturyang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut. misalnya, hasilhasil penelitian para ahli terkait, hasil karya para pakar hukum

(buku-buku yang relevan), hasil-hasil penelitian ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain.

- c) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara antara lain:

1) Studi Lapangan

Menurut Anwar Sanusi, metode wawancara merupakan Teknik pengumpulan data yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada subjek peneliti.²¹ Untuk memperoleh data yang dapat dipercaya dan dipertanggungjawabkan dan untuk mendapat gambaran mengenai masalah yang akan diteliti maka penulis akan melakukan pengumpulan data melalui wawancara atau tanya jawab kepada responden atau narasumber yaitu Kepala Kredit PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru dan Notaris. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.²²

2) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan (library research) untuk memperoleh data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian dan literatur-

²¹ Anwar Sanusi, *Metodologi Penelitian Bisnis*, Penerbit Salemba, Jkaarta, , 2014, hal. 104

²² Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, , 2004, hal. 95

literatur yang juga berkaitan dengan penelitian ini. Yang dimaksud dengan studi kepustakaan adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang didasarkan pada bahan hukum yang dijadikan objek penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku pustaka, majalah, artikel, surat kabar, buletin tentang segala permasalahan yang sesuai dengan tesis yang akan disusun dan dikaji secara komprehensif.

5. Metode Analisis Data

Teknik analisa data digunakan untuk menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan. Seluruh data yang telah diperoleh dianalisa sedemikian rupa agar dapat menjelaskan masalah-masalah yang menjadi objek penelitian kedalam bentuk kalimat-kalimat. Metode analisis data yang akan dipergunakan metode analisis deskriptif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah.

Analisis deskriptif, dimana tujuan dari analisis ini adalah untuk menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.²³ Selanjutnya kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang

²³ Andi Mappiare AT, *Dasar-dasar Metodologi Riset Kualitatif Untuk Ilmu Sosial dan Profesi*, Jengala Pustaka Utama, Malang, 2009, hal. 8

bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.²⁴ Suatu teknik analisa data digunakan untuk menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan. Seluruh data yang telah diperoleh dianalisa sedemikian rupa agar dapat menjelaskan masalah-masalah yang menjadi objek penelitian kedalam bentuk kalimat-kalimat.

H. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika yang digunakan dalam penyusunan proposal tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan Tinjauan Umum tentang Covernote Notaris, Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli dan Tinjauan Umum tentang Kredit.

²⁴ Tohirin, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan imbingan konseling*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal.3.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni fungsi covernote dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dan akibat hukum covernote notaris dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Covernote Notaris

1. Notaris

Pengertian Notaris menurut kamus hukum adalah: “orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan barbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya”.²⁵ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Pasal 1 ayat (4) Kode Etik Notaris menyatakan bahwa “Notaris adalah setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.” Gandasubrata menyatakan Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegak hukum yang memberikan pelayanan kepada Masyarakat.²⁶

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dinyatakan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik diman akta otentik tersebut dibuat oleh Notaris yang isinya mengenai

²⁵ J.C.S Simorangkir,, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 2013, hal. 53.

²⁶ H.R. Purwoto S. Gandasubrata, *Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1998, hal. 484

perbuatan, perjanjian, ketetapan yang mengharuskan dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan penuangan dari kehendak para pihak yang menghadap Notaris untuk menuangkan kehendak tersebut dalam suatu akta otentik.

Kewenangan Notaris dapat diturunkan dari pengertian Notaris situ sendiri yang dalam pasal 1 angka 1 disebutkan Notaris adalah pejabat yang umum berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 tersebut diatas disebutkan juga notaris adalah pejabat umum. Pejabat umum adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah.

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris yang sering disebut UUNJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.²⁷ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009, Hal. 17-18

perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), menyebutkan:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selain wewenang yang tercantum sebagaimana dijelaskan di atas, terdapat kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya. Dimana kewajiban Notaris merupakan suatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Menurut Lumban Tobing menyatakan bahwa: “selain untuk membuat akta-akta otentik, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan”.²⁸ selain itu, Notaris juga berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum dan nasehat hukum serta penjelasan mengenai undnagundang kepada pihakpihak yang bersangkutan. Menurut Setiawan, “inti dari tugas notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antar pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberiuken keadilan diantara para pihak yang bersengketa”. Terlihat

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2003, hal. 29

bahwa notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak. Ia tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan”.²⁹

2. Covernote

Cover note berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yang terpisah yakni cover dan note, dimana cover berarti tutup dan note berarti tanda catatan. Melihat arti dari kedua kata itu, maka cover note berarti catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari cover note adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat. Covernote yang dipakai baik di dalam dunia perbankan, perijinan, asuransi, dan lain sebagainya memiliki kesamaan-kesamaan di dalam segi isi dari covernote itu sendiri, yaitu bersisi sebuah pernyataan bahwa adanya suatu baik berupa perbuatan kelengkapan berkas-berkas yang belum selesai ataupun belum bisa dilengkapi, sehingga kemudian diperlukan sebuah keterangan sementara tentang pekerjaan yang akan diselesaikan oleh Notaris.

Dikeluarkannya covernote oleh Notaris yang berisikan pernyataan. Pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup kedalam satu atau lebih perilaku. Terkecuali di tentukan lain, pernyataan tercakup kendala penyampaian keterangan

²⁹ R. Setiawan, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam kongres INI di Jakarta)*, Balai Pustaka, Jakarta, , 1995, hal. 2

lain, dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku. Covernote walaupun bukan sebagai produk Notaris secara peraturan Perundang-Undangan, namun digunakan sebagai alat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses ijin pada suatu instansi.

Dikeluarkannya covernote yang merupakan surat keterangan biasa yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang notabene adalah sekaligus PPAT, karena adanya pekerjaan yang masih belum selesai, Diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Eksistensi covernote pada pemberian kredit di perbankan masih diperlukan dalam hal pencairan kredit untuk kepentingan debitur, covernote digunakan sebagai prasyarat atau kunci utama dalam proses pencairan kredit oleh pihak bank³⁰

Cover note oleh notaris berisikan pernyataan bahwa terdapat dokumen yang masih dalam proses pembuatan, pengatasmamaan ataupun penyesuaian. Terdapat syarat dalam membuat cover note yang berisi:

³⁰ Muthia Rahmah & Nur Rezki Pranoto, 2023, *Eksistensi Covernote Sebagai Syarat Pencairan Kredit*, Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis, Vol. 1, No. 2, hal. 153

- (1) Terdapat kop surat Notaris;
- (2) Terdapat identitas Notaris;
- (3) Mencantumkan jenis, tanggal, dan nomor akta yang dibuat;
- (4) Mencantumkan keterangan bahwa pengurusan dokumen masih dalam proses pembuatan, pengatasnamaan maupun penyesuaian;
- (5) Mencantumkan jangka waktu penyelesaian pengurusan dokumen;
- (6) Menuliskan nama pihak yang berhak menerima saat proses selesai;
- (7) Mencantumkan tempat dan tanggal cover note dibuat, tanda tangan, dan dibubuhi stempel Notaris.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Perjanjian

1) Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata mengatur bahwa suatu perjanjian merupakan “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang

dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”³¹

Menurut Prof. Subekti, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimanaseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari hubungan itu dinamakan perikatan, perjanjian yang dilakukan melahirkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³² Menurut Sudikno, “perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati”.³³ Sedangkan Yahya Harahap mendefinisikan suatu perjanjian merupakan hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan prestasinya.³⁴

³¹ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hal 458

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2009, hal. 84

³³ Sudikno Mertokusumo, *Ilmu Hukum*, Yogyakarta:Liberty, 2008, hal.21

³⁴ Syahmin A.K., *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006, hal. 1.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.³⁵

Menurut R Wirjono Prodjodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.³⁶

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu :

- a) Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.
- b) Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian

³⁵ Purwahid Patrik, 1988, Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang, Semarang: FH Undip, hal. 1-3.

³⁶ Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, (Bandung: PT. Sumur, 1981), h.9

yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau *rechtsperson*, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.

c) Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

d) Di bidang harta kekayaan. Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”.³⁷

Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta

³⁷ M. Husni, Tinjauan Umum Mengenai Hontrak. 2009

kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;

- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikat diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.³⁸

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari al-‘aquad, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagaimana menurut etimologi Wahbah al-zuhaili, akad berarti “ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi”.³⁹ Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁴⁰

Beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat diperlihatkan tiga kategori, bahwasannya : Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang

³⁸ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008, hal. 80-81

³⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, 68

⁴⁰ Ibid 69

berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dari ijab dan qabul.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul.

Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui persamaan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam di sebut “hukum akad” (hukum al-*‘*aqd).

Dasar Hukum Perjanjian Islam

○٧٦ الْمُتَّقِينَ يُحِبُّ اللَّهُ فَإِنَّ وَاتَّقَى بِعَهْدِهِ أَوْفَى مَنْ بَلَى

Arab-Latin : *balâ man aufâ bi‘ahdihî wattaqâ fa innallâha yuhibbul-muttaqîn*

Artinya: Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa. (Q.S. Ali ‘Imran: 76)

يُنْتَلَىٰ مَا إِلَّا الْآنَعْمَ بِهِمَّةُ لَكُمْ أُحَلَّتْ ۖ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا ءَامَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ ۖ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُحَلَّىٰ غَيْرَ عَلَيْكُمْ

Arab-Latin: *Yā ayyuhallazīna āmanū aufū bil-'uqud, uḥillat lakum bahīmatul-an'āmi illā mā yutlā 'alaikum gaira muḥilliṣ-ṣaidi wa antum ḥurum, innallāha yaḥkumu mā yurīd*

Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji itu. (Q.S. Al Maidah: 1).

2) Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian adalah:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undangundang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan “kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya”. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan

perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari.

Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.” Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah.

Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau

penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata, “Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapanbertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;

Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.

- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan; dan

Orang yang ditaruh di bawah pengampunan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampunan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada di bawah pengampunan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampunan jika ia

kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.

3) Istri.

Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undangundang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

3. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian.

Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok- pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat

ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Adanya sebab yang halal

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian orzaak (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Di dalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (orzaak, causa). Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan

apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang.

3) Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian yang diatur dalam ketentuan Buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka dan mengandung asas kebebasan berkontrak. Selain asas kebebasan berkontrak ada beberapa asas dimana perjanjian para pihak harus berpegangan pada asas-asas berikut berdasarkan makna yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan

menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.⁴¹

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan- aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalahbaru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dariaturan- aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukumyang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.⁴²

Menurut Sudikno asas hukum bukanlah peraturan konkrit. Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat di ketemukan dengan mencari sifat-sifat umumdalam peraturan konkrit tersebut.

⁴¹ Putra Jaya, Politik Hukum, Undip Press, Semarang, 2007, hal. 23

⁴² Budiono Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2008, hal. 82

Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di belakang setiap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit. Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian.

Asas-asas hukum yang perlu diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.⁴³ Menurut Munir Fuady,

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, *Yuridika*, Volume 18 No.3, 2003, hal. 31

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasan untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.⁴⁴

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
 - 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
 - 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
 - 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.
2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dua orang atau lebih telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.⁴⁵ Asas Konsensualisme hukum perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat pertama sahnya perjanjian, yaitu “keharusan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian”. Arti konsensualisme berasal dari perkataan konsensus yang berarti sepakat. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu

⁴⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 12

⁴⁵ Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, 2005, hal. 109

persesuaian kehendak, apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Asas Konsensualisme merupakan tuntutan kepastian hukum.⁴⁶

3. Asas Pacta Sun Servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya.

⁴⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, 1975, hal. 12-17

4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Didalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yang dimaksud dengan “ itikad ” adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemampuan (yang baik). Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

5. Asas Personalitas

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu dan lainnya. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:⁴⁷

- 1) Asas Kebebasan (Al- Hurriyyah), asas ini sesuai dengan firman Allah SWT yaitu surat Al-Maidah (5) ayat 1 sebagai berikut:

يُنْتَلَىٰ مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْمَةٍ لَّكُمْ أُحِلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْيَهَا
○ ا يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ حُرْمًا وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُحَلَّىٰ غَيْرَ عَلَيْكُمْ

Arab latin: Arab-latin: *Yā ayyuhallazīna āmanū aufū bil-'uqud, uhillat lakum bahīmatul-an'āmi illā mā yutlā 'alaikum gaira muhilliṣ-ṣaidi wa antum ḥurum, innallāha yaḥkumu mā yurīd*

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji! Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

- 2) Asas Persamaan dan Kesetaraan (Al-Musawah), sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Hujurat ayat 13:

لَتَعَارَفُوا وَقَبَائِلَ شُعُوبًا وَجَعَلْنَكُمْ وَأَنْثَىٰ ذَكَرٍ مِّنْ خَلَقْتُمْ إِنَّا النَّاسُ أَيُّهَا
○ ا خَيْرٌ عَلِيمٌ اللَّهُ إِنَّ اتَّقِنَكُمْ اللَّهُ عِنْدَ أَكْرَمَكُمْ إِنَّ

Arab latin: *Yā ayyuhan-nāsu innā khalaqnākum min zakariw wa unsā wa ja'alnākum syu'ubaw wa qabā'ila lita'arafū, inna akramakum 'indallāhi atqākum, innallāha 'alīmun khabīr*

⁴⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012,hal 15.

Artinya: "Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling takwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal."

- 3) Asas Keadilan (Al-Qisṭ, Adalah), asas ini sesuai dengan surat Al-Maidah ayat 8

شَنَاٰنٌ يَجْرِمَنَّكُمْ وَلَا بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلّٰهِ قَوَّامِيْنَ كُوْنُوْا اٰمِنُوْا الدِّيْنَ اِيَّهَا
بِمَا خَبِيْرٌ اللّٰهُ اِنَّ اللّٰهَ وَاتَّقُوا لِلتَّقْوٰى اَقْرَبُ هُوَ اَعْدِلُوْا تَعْدِلُوْا اِلَّا عَلَى قَوْمٍ
تَعْمَلُوْنَ

Bacaan latin: *Yā ayyuhallazīna āmanū kunū qawwāmīna lillāhi syuhadā`a bil-qisṭi wa lā yajrimannakum syana`ānu qaumin 'alā allā ta'dilū, i'dilū, huwa aqrabu lit-taqwā wattaqullāh, innallāha khabīrumbimāta'malūn.*

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak (kebenaran) karena Allah (dan) saksi-saksi (yang bertindak) dengan adil. Janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlakulah adil karena (adil) itu lebih dekat pada takwa. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.

- 4) Asas Kerelaan atau Konsensualisme (Al-Ridhuiyyah), sesuai dengan surat An –Nisa ayat 29 yang berbunyi:

عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ

Arab latin: *Yā ayyuhallazīna āmanu lā ta`kulū amwālakum bainakum bil-bāṭili illā an takūna tijāratan 'an tarāḍim mingkum, wa lā taqtulū anfusakum, innallāha kāna bikum rahīmā*

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

- 5) Asas Kejujuran (Ash – Shidq), selaras dengan firman Allah SWT surat Al-Ahzab ayat 70:

سَدِيدًا قَوْلًا وَفُؤُلُوا اللَّهَ اتَّقُوا نَوَالَ الَّذِينَ أَيُّهَا

Arab Latin: *yā ayyuhalladzīna āmanuttaqullāha wa qûlû qaulan sadîdâ*

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar.

- 6) Asas Kemanfaatan (Al-Manfa`ah), maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh

menimbulkan kerugian (mudharrat) atau keadaan memberatkan (musyaqqah). Dasar hukum asas kemanfaatan adalah surat Al-Baqarah ayat 168:

الشَّيْطَانُ خُطُوتٍ تَتَّبِعُوا وَلَا طَيِّبًا حَلَالًا الْأَرْضِ فِي مِمَّا كُلُّوا النَّاسُ أَيُّهَا
مُؤْمِنِينَ عَدُوٌّ لَكُمْ إِنَّهُ

Arab latin: *Yaaa ayyuhan naasu kuluu mimmaa fil ardi
halaalan taiyibanw wa laa tattabi'uu khutu waatish Shaitaan;
innahuu lakum 'aduwwum mubiin.*

Artinya: Wahai manusia! Makanlah dari (makanan) yang halal dan baik yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah setan. Sungguh, setan itu musuh yang nyata bagimu.

- 7) Asas Tertulis (Al-Kitabah), dalam Q.S Al-Baqarah (2) : 282-283 disebutkan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, serta suatu benda sebagai jaminan karena demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa.

4) Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum, dalam suatu kontrak dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu:⁴⁸

1) Unsur esensialia

⁴⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hal.163

Merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2) Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPer bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3) Unsur aksidentalia

Merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjkannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang

sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditortanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unresensial dalam kontrak tersebut.

5) Akibat Hukum Dari Suatu Perjanjian

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338

KUHPerdata adalah:

a) Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

b) Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang,

perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

- c) Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

6) Bentuk Perjanjian

Bentuk suatu perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, dengan demikian perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian tertulis dapat dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak, apabila pihak-pihak dalam suatu perjanjian mengalami perselisihan.⁴⁸ Bentuk perjanjian terbagi atas :

- a. Perjanjian secara lisan yaitu bentuk perjanjian yang paling sederhana, karena hanya dengan saling mengucapkan janji perjanjian dapat terbentuk. Biasanya dilakukan dalam kehidupan sehari-hari antara para pihak dalam hubungan yang bersifat sederhana.
- b. Perjanjian secara tertulis biasa disebut dengan istilah kontrak. Perjanjian tertulis atau kontrak dibuat dalam bentuk akta yang terdiri dari 2 (jenis), yaitu:
 - (1) Akta Otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh

atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUH Perdata). Keistimewaan akta otentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (volledig bewijs tentang apa yang dimuat di dalamnya).

(2) Akta di Bawah tangan, yaitu akta yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dengan disertai pembubuhan tanda tangan sebagai bukti persetujuan (kesepakatan) dihadapan para saksi, tanpa melalui bantuan pejabat umum.

2. Jual Beli

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 sebagai berikut : “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”.⁴⁹

⁴⁹ M. Yahya Harapah, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, Bandung : Alumni, 1996 ,hal 6.

Menurut Salim, Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁵⁰ Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁵¹

Dari pengertian tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu credere yang berarti kepercayaan. Oleh karena dasar dari kata kredit adalah kepercayaan seseorang atau Abadan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi

⁵⁰ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 49.

⁵¹ Wirdjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hal 17.

segala sesuatu yang telah diperjanjikan, apa yang diperjanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa.

Menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.⁵²

Menurut Mr. J.A Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.⁵³

Menurut H.M.A Savelberg "kredit" mempunyai arti yaitu sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Mr.J.A.Levy merumuskan pengertian kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak

⁵² Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 10.

⁵³ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, hal. 17.

mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.

Menurut Drs. H. Malayu S.P. Hasibuan-1996 Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Menurut Bymont P. Kent, dikutip oleh Drs Thomas Suyatno dkk, 1990:15 Kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang

Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah ”penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.⁵⁴Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Tujuan penyaluran kredit, antara lain adalah untuk :

- a) Memperoleh pendapatan dari bunga Kredit;
- b) Memamfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada;
- c) Melaksanakan kegiatan operasional bank;
- d) Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat;
- e) Memperlancar lalu lintas pembayaran;
- f) Menambah modal kerja perusahaan;
- g) Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

Fungsi kredit bagi masyarakat antara lain dapat :

- a) Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian.
- b) Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat;
- c) Memperlancar arus barang dan arus uang;
- d) Meningkatkan hubungan internasional (L/C,CGI, dan lain-lain);
- e) Meningkatkan produktivitas dana yang ada;

⁵⁴ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

- f) Meningkatkan daya guna (utility) barang;
- g) Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat;
- h) Memperbesar modal kerja perusahaan;
- i) Meningkatkan income per capita (IPC) masyarakat;
- j) Mengubah cara berfikir atau bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam UU Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami pengertian perjanjian kredit, Subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerdota Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.⁵⁵

Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerdota dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan.⁵⁶

⁵⁵ Marhais Abdul Hay, Hukum Perbankan di Indonesia. Pradnya Paramita, Bandung, 1975, hlm. 67.

⁵⁶ Priyo Handoko, Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm .106

Kemudian Mariam Danus Badruzaman menyatakan bahwa: Dari rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang habis jika verbruikening termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.

Disimpulkan bahwa, perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPerdata, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya. Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah dapat dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam, tetapi mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.

Dilihat dari bentuk umum perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (standard contract), karena dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak

bank sebagai kreditor sedangkan nasabah sebagai debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (standard contract). Mariam Darus Badruzaman menggolongkannya dalam dua hal yaitu Perjanjian standar umum dan perjanjian standar khusus. Perjanjian standar umum ialah perjanjian yang bentuk dan isinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh kreditor, kemudian disodorkan kepada debitor.

2. Unsur-Unsur Kredit

Berdasarkan uraian di atas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa di dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

1) Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik yang berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikururkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikururkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu,

untuk menilai kesungguhan dan ikhtikad baik nasabah terhadap bank

2) Kesepakatan

Di samping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masingmasing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masingmasing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

3) Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati keduabelah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

Tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu. Untuk menghindari kekeliruan pengertian batasan waktu maka jangka waktu kredit dikaitkan dengan perjanjian yang dibuat pertama kali, jadi dihubungkan dengan perjanjian karena

adakalanya perjanjian kredit tersebut diperpanjang. Perbedaan menurut jangka waktu pemakaian kredit di Indonesia, disesuaikan dengan pengertian menurut peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut.⁵⁷

a) Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang berjangka waktu selamalamanya setahun.

b) Kredit Jangka Mengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan 3 tahun.

a) Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

4) Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank. Baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak sengaja misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa adanya unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

⁵⁷ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta Timur: PT. Sinar Grafika, 2014, hal 93.

5) Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

3. Prinsip Pemberian Kredit

Ada beberapa hal yang dijadikan pertimbangan dalam pemberian kredit yang sehat oleh Bank kepada nasabahnya, yaitu:

1) Character/ Kepribadian atau watak

Kepribadian calon Debitur merupakan salah satu yang menjadi pertimbangan penting dalam kebijakan pemberian kredit. Bank harus memiliki keyakinan bahwa calon Debitur merupakan orang yang berkelakuan baik dan memiliki reputasi baik;

2) Capacity/ Kemampuan

Bank harus mengetahui kemampuan Calon Debitur dalam menjalankan usahanya. Kemampuan ini sangat penting karena akan menentukan besar kecilnya pendapatan Calon Debitur yang berdampak pada kemampuan pembayaran kredit;

3) Capital Modal

Terkait besarnya dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh Calon Debitur. Untuk mengetahui masalah permodalan ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan/atau pengamatan langsung ke lokasi Calon Debitur;

4) Condition of Economy/ Kondisi Perekonomian

Perlunya diperhatikan kondisi perekonomian yang berhubungan dan terkait langsung dengan sektor usaha Calon debitur & prospeknya di masa mendatang. Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur. Misalnya jika bisnis debitur adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah, jika misalnya ia terdapat kebijakan dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.

5) Collateral/ Agunan

Agunan yang dimaksud adalah harta benda Calon Debitur atau Pihak ketiga lain yang diikat sebagai jaminan atas kredit 50 bila terjadi ketidakmampuan dalam

menyelesaikan kredit. Jaminan ini mempunyai dua fungsi sekaligus yaitu sebagai pembayaran utang bila Debitur tidak mampu membayar kredit dan juga sebagai penentu besarnya jumlah kredit yang akan diberikan.

Sedangkan penilaian dengan 7 P Kredit adalah sebagai berikut :

1. Personality adalah menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. Personality hampir sama dengan character dari 5C.
2. Party adalah mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas Kredit yang berbeda pula dari bank. Kredit untuk pengusaha lemah sangat berbeda dengan Kredit untuk pengusaha yang kuat modalnya, baik dari segi jumlah, bunga dan persyaratan lainnya.
3. Purpose adalah untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil Kredit, termasuk jenis Kredit yang

diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan Kredit dapat bermacam-macam apakah tujuan untuk konsumtif atau untuk tujuan produktif atau untuk tujuan perdagangan.

4. Prospect adalah untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas Kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

5. Payment adalah ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan Kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian Kredit yang diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan Debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

6. Profitability untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan Kredit yang akan diperolehnya dari bank.

7. Protection tujuannya adalah bagaimana menjaga Kredit yang dikucurkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Disamping penilaian dengan 5C dan 7P, prinsip penilaian Kredit dapat pula dilakukan dengan studi kelayakan, terutama untuk Kredit dalam jumlah yang relatif besar. Adapun penilaian Kredit dengan studi kelayakan meliputi:

1. Aspek Hukum merupakan aspek untuk menilai keabsahan dan keaslian dokumen-dokumen atau surat-surat yang dimiliki oleh calon debitur, seperti akte notaris, izin usaha atau sertifikat tanah dan dokumen atau surat lainnya.
2. Aspek pasar dan pemasaran merupakan aspek untuk menilai prospek untuk nasabah sekarang dan dimasa yang akan datang.
3. Aspek keuangan merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Dari aspek ini akan tergambar berapa besar biaya dan pendapatan yang akan dikeluarkan dan diperolehnya. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio-rasio keuangan.

4. Aspek Operasi / Teknis merupakan aspek untuk menilai tata letak ruangan, lokasi usaha dan kapasitas produksi suatu usaha yang tercermin dari sarana dan prasarana yang dimilikinya.
5. Aspek Manajemen merupakan aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun segi kualitas.
6. Aspek Ekonomi / Sosial merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat, apakah lebih banyak benefit atau cost atau sebaliknya.
7. Aspek AMDAL merupakan aspek yang menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

4. Kredit Pemilikan Rumah

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun

belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. KPR(Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Secara ringkas, Bank Indonesia memberikan definisi terkait KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dimana KPR merupakan suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

Lembaga perbankan merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Bank selaku kreditur memberikan fasilitas kredit kepada nasabah dengan syarat, yaitu nasabah selaku debitur telah melengkapi semua persyaratan pengajuan permohonan kredit kepada bank, sehingga debitur dapat dipercaya mampu bayar pinjamannya ke pihak bank.⁵⁸ Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Perbankan, menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang ataupun tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditetapkan.⁵⁹

Undang-Undang Perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian bertujuan untuk meningkatkan kesehatan bank tidak terkecuali dalam hal kredit. sebelum pemberian kredit disetujui perlu dilakukan analisis terhadap permohonan kredit tersebut. Hal ini sesuai

⁵⁸ Anisa Nurrachmasari & Siti Malikhatun Badriyah, 2023, *Kedudukan Hukum terhadap Covernote Notaris dalam Pencairan Kredit*, JIIP, Vol 6, No.8, hal. 5544

⁵⁹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*

dengan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melaksanakan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.⁶⁰ Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan agar bank tetap dalam kondisi sehat, menjaga kepercayaan masyarakat kepada bank dan dapat memberikan manfaat secara ekonomi kepada masyarakat.

Bank diharuskan melakukan penilaian yang saksama terhadap nasabahnya dengan berbagai aspek. Penilaian tersebut bermaksud agar bank mempunyai keyakinan akan kemampuan dari calon debitur dalam memenuhi kewajibannya. Kewajiban atas penilaian tersebut diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang berbunyi sebagai berikut :

“Usaha Bank Umum, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, meliputi :

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan mampu serta kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkereditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

⁶⁰ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan. Untuk menganalisis suatu permohonan kredit, pada umumnya perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal dengan the fives of credit atau 5C, meliputi:

- a. Character (watak),
- b. Capacity (kemampuan),
- c. Capital (Modal),
- d. Collateral (Jaminan atau Agunan),
- e. Condition of economy (kondisi perekonomian).⁶¹

Proses pelaksanaan jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Pekanbaru memerlukan adanya Covernote. Covernote merupakan surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris. Covernote dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya.⁶² Covernote memiliki peranan penting dalam proses kredit perbankan.”⁶³

Secara umum covernote merupakan catatan penutup yang digunakan sementara sebagai bukti bahwa seseorang dijamin apa yang telah dibuat di hadapannya, sampai selesai, sehingga kalau urusan telah selesai maka covernote ini sudah tidak ada artinya, maka disebut

⁶¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, RajaGrafindo, Jakarta: 2009, hal. 109

⁶² Muhaymiyah Tan Kamelo (et.al), “*Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja*”, *USU Law Journal*, Vol. 5 No. 1, Januari 2017, hal. 59.

⁶³ Muthia Rahmah & Nur Rezki Pranoto, 2023, *Eksistensi Covernote Sebagai Syarat Pencairan Kredit*, *JEMB*, Vol. 1, No. 2, hal. 154

sementara.⁶⁴ Dengan adanya covernote ini maka akan memberikan kepastian hukum. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan Teori kepastian Hukum Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Berdasarkan teori kepastian hukum yang disampaikan, keberadaan aturan bersifat umum akan membuat individu memiliki pengetahuan berkaitan dengan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Menurut teori tersebut, notaris memiliki kewajiban untuk berhati-hati dalam menerbitkan covernote sebagai pedoman untuk melakukan pencairan kredit karena tidak adanya aturan baku dari covernote.

⁶⁴ Habib Adjie, *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, Waarmeking Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2022, hal. 3

Dari segi etimologis, cover berarti menutup atau membungkus, dalam bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai jilid dan note sendiri berarti catatan, jadi covernote adalah catatan penutup.⁶⁵ Dalam praktik kenotariatan, bentuk lain dari covernote yaitu keterangan atau keterangan dari notaris sehingga dapat disimpulkan bahwa covernote merupakan catatan (akhir) atau penutup dari suatu kejadian/perbuatan/Tindakan hukum atau dapat disebut sebagai suatu kesimpulan/catatan akhir dari suatu perbuatan hukum/Tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dilakukan dihadapan notaris atau keterangan dari notaris sendiri.⁶⁶

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru yaitu Ravid Risyad, menyatakan bahwasanya: “Covernote merupakan surat keterangan yang digunakan sebagai jaminan akan diselesaikannya sebuah dokumen.”⁶⁷

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 27 Mei 2024 dengan Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa: “Covernote itu surat keterangan yang dikeluarkan notaris sebagai bukti pengurusan atau catatan yang berupa informasi atas suatu pekerjaan yang sedang dikerjakan .”⁶⁸

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Wawancara dengan bapak Ravid Risyad, Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, tanggal 17 Mei 2024

⁶⁸ Wawancara dengan bapak Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Kampar, tanggal 27 Mei 2024

Ketika notaris akan membuat covernota (atas permintaan para pihak/penghadap), harus diperhatikan:⁶⁹

1. Ada permintaan/permohonan (secara lisan atau tertulis) dari para pihak /penghadap kepada notaris.
2. Perbuatan atau Tindakan hukum para pihak/penghadap yang akan dituangkan ke dalam covernote telah dilakukan di hadapan notaris atau berdasarkan data/dokumen/fakta yang ada atau terjadi di hadapan notaris, dengan substansi:
 - b. Menerangkan Tindakan hukum yang sudah dilakukan.
 - c. Menerangkan Tindakan hukum yang sedang dilakukan, dan
 - d. Menerangkan Tindakan hukum yang akan dilakukan.
3. Bukan berisi analisis dari Notaris tentang tindakan perbuatan para penghadap yang dilakukan di hadapan notaris.
4. Bukan kesimpulan dari notaris tentang Tindakan perbuatan para penghadap yang dilakukan di hadapan notaris.
5. Bukan berisi pengharapan para penghadap yang dicatat oleh notaris, jangan sampai terjadi covernote pemberi harapan palsu (PHP).
6. Tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk Tindakan hukum lanjutan.
7. Dibuat tidak untuk menimbulkan/mendapatkan hak dan kewajiban para pihak.

⁶⁹ *Ibid.*

8. Sifatnya sementara yang isinya sebagai catatan atau keterangan penutup atau keterangan lain yang diperlukan oleh pihak dalam akta.

Adapun isi ataupun muatan covernote dalam praktik kenotariatan di Indonesia meliputi beberapa hal, antara lain:⁷⁰

- 1) Identitas Notaris/ PPAT dan wilayah kerjanya;
- 2) Keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
- 3) Keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
- 4) Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- 5) Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan; dan
- 6) Tempat dan tanggal pembuatan Covernote, tanda tangan dan stempel Notaris.

Keenam pokok muatan pada covernote merupakan bentuk pernyataan guna meyakinkan pihak Kreditur untuk mempertimbangkan apakah permohonan kredit yang diajukan oleh calon Debitur akan disetujui ataukah tidak. penerbitan covernote guna memenuhi kepentingan Debitur juga mengandung konsekuensi terhadap Pejabat Notaris itu sendiri karena menyangkut muatan pernyataan yang terkandung di dalamnya, sehingga

⁷⁰ Diana Kusumasari, *Apa Arti Tanggung Gugat*, Dikutip pada laman: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanggung-gugatcl5934/>, Tertanggal 21 Juli 2023, Pukul 23:00 WITA.

itulah covernote harus bersifat lengkap, transparan dan informatif yang disertai dengan lampiran-lampiran penunjang.

Isi dalam covernote memuat janji Notaris untuk sanggup melaksanakannya dengan memberikan kepastian penyelesaiannya dengan jangka waktu yang ditentukan. Surat keterangan (covernote) dari Notaris antara lain memuat informasi mengenai:⁷¹

1. Informasi mengenai akta-akta yang dibutuhkan dalam proses jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Contoh:

Pada Hari ini, Sabtu, yaitu penandatanganan akta-akta antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, dengan Tuan B sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 00/2023,
- b. Perjanjian Kredit dengan Legalisasi Nomor : 00
- c. Akta Pengakuan Hutang Nomor: 00
- d. Akta Kuasa Menjual Nomor : 00
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 00

2. Informasi mengenai Objek Jaminan

Contoh:

Telah saya terima bukti legalitas dari sebidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00000/_____, seluas 108 M* (seratus delapan meter persegi) terletak di Propinsi Riau

⁷¹ Wawancara dengan bapak Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Kampar, tanggal 27 Mei 2024

Kabupaten Kampar, Kecamatan Tapung. Kelurahan/Desa Karya Indah diuraikan dalam Gambar Situasi tanah tertanggal 06 Maret 2019 nomor: 00000/Karya Indah/2019 dan telah dilakukan pengecekan pada Kantor Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Kampar, dengan hasil a) sertifikat tidak sedang terdapat blokir, b) sertifikat tidak terdapat sita c) sertifikat tidak terdapat sengketa/konflik/perkara serta masih terdaftar atas nama Tuan A untuk selanjutnya dilakukan peralihan hak/balik nama kepada Tuan B berdasarkan AKTA JUAL BELI (AJB) tertanggal 27 Mei 2023, Nomor: 00/2023 dibuat dihadapan Saya, _____, SH, Mkn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar.

3. Informasi Untuk Keperluan Pengurusan

Contoh:

- a. Balik nama keatas nama pembeli atas nama Tuan B.
- b. Biaya pajak PPh, pajak BPHTB, dan biaya peralihan hak/balik nama telah dibayarkan lunas oleh Tuan A kepada saya, Notaris/PPAT.

4. Informasi Pemenuhan Syarat Administrasi

Contoh:

Seluruh dokumen yang menjadi syarat administrasi proses peralihan hak dan pengikatan sertifikat (SKMHT/SHT) telah

dipenuhi oleh para pihak (developeperdan debitur) dan telah diterima Notaris.

5. Informasi Jangka Waktu Penyelesaian dan Penyerahan Dokumen

Contoh:

Seluruh dokumen kredit yait akta-akta dan sertipikat diselesaikan oleh Saya, Notaris/PPAT dan akan diserahkan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Pekanbaru paling lambat dalam waktu sebagai berikut:

- a. Legalisasi Perjanjian Kredit paling lama selesai pada saat realisasi Kredit.
- b. Akta Pengakuan Hutang dan Akta Kuasa Untuk Menjual paling lama 14 (empat belas) hari sejak tanggal realisasi Kredit.
- c. Akta Jual Beli (AJB) paling lama 60 (enam puluh) hari sejak tanggal realisasi Kredit.
- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) paling lama 60 (enam puluh) hari sejak Tanggal Peralihan Hak/Akta Jual Beli (AJB).
- e. Sertifikat atas nama debitur paling lama 300 (tiga ratus) hari sejak tanggal Peralihan Hak/ Akta Jual Beli (AJB).

6. Informasi mengenai Pemberian Sanksi

Contoh:

Jika terjadi keterlambatan penyerahan seluruh dokumen, baik dokumen perikatan (Legalisasi Perjanjian Kredit dan Akta-Akta) maupun dokumen Legalitas debitur (Sertipikat atas nama debitur dan Sertipikat Hak Tanggungan) kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Pekanbaru, maka saya, Notaris/PPAT bersedia untuk dikenakan denda dan/atau bila terbukti melalaikan tanggung jawab, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama yang telah Saya tanda tangani.

7. Penutup

Contoh:

Surat keterangan (Covernote) ini berlaku selama jangka waktu 360 (tiga ratus enam puluh) hari sejak diterbitkan dan apabila telah jatuh tempo, maka saya Notaris/PPAT berkewajiban untuk melakukan perpanjangan kembali (kondisi dimana dokumen kredit pada poin 4 belum diserahkan).

Akta-akta yang dibutuhkan dalam proses jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru antara lain:

(1) Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli atau yang disingkat menjadi AJB adalah bukti sah adanya perpindahan hak atas suatu properti akibat adanya proses jual beli. Di dalamnya terdapat kesepakatan antara dua belah pihak, yakni pihak pembeli dan penjual. Meskipun demikian, AJB tidak dapat dikatakan sebagai dokumen resmi kepemilikan properti seperti SHM. Pasalnya, dokumen yang satu ini dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, secara teknis AJB tidak dapat dibuat secara sembarangan. Anda harus datang langsung ke kantor PPAT dan berdasarkan sepengetahuan kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli. Singkatnya, AJB adalah salah satu syarat hukum jual beli properti yang di dalamnya berisikan pernyataan jika tanah atau bangunan yang dijual dialihkan dari penjual ke pembeli.

(2) Perjanjian Kredit dengan Legalisasi

Akta perjanjian kredit merupakan akta para pihak, yang salah satu unsurnya adalah kehadiran dan tanda tangan para penghadap, maka sudah selayaknya apabila notaris tidak pernah membuat (meresmikan) akta tersebut tanpa kehadiran Kreditur (pihak bank).

(3) Akta Pengakuan Hutang

Akta pengakuan hutang memuat pernyataan pengakuan hutang sejumlah uang tertentu dari debitur kepada kreditur. Akta pengakuan hutang berbeda dengan perjanjian kredit. Isi dari akta pengakuan hutang adalah:

a) Isi akta pengakuan hutang adalah pengakuan hutang saja.

Sedangkan, perjanjian kredit isinya tidak hanya itu, melainkan juga hak dan kewajiban debitur dan kreditur, bunga, janji-janji, kuasa, dan sebagainya

b) Akta pengakuan hutang merupakan pernyataan sepihak.

Sedangkan, perjanjian kredit merupakan perjanjian antara para pihak, yaitu kreditur dan debitur.

c) Dalam akta pengakuan hutang jumlah utang debitur

berupa sejumlah uang harus ditentukan secara tegas dan pasti. Sedangkan, dalam perjanjian kredit jumlah utang belum jelas dan pasti, karena adanya bunga, denda, biaya-biaya lain, dan sebagainya.

(4) Akta Kuasa Menjual

Akta kuasa untuk menjual sama halnya dengan akta perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta-akta yang dipakai didalam akad kredit, apabila akta-akta tersebut telah selesai diterbitkan maka salinan atas akta-akta tersebut diserahkan kepada bank selaku

ke kreditur untuk digunakan sebagaimana fungsinya. Notaris hanya membuat/menerbitkan akta-akta tersebut dan memberi jaminan atas keotentikan dari akta-akta tersebut

(5) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Ini merupakan surat yang menyatakan mengenai pemberian atau pelimpahan kuasa dari Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) kepada Penerima Hak Tanggungan (Kreditur). Menurut Djaja S. Meliala yang dikutip dalam buku *Konstruksi Hukum Jaminan Syariah dalam Akad Pembiayaan Mudharabah di Era Revolusi Industri 4.0* karya Dr. H. Zaenal Arifin, SKMHT adalah surat untuk membebaskan hak tanggungan kekuasaan dari Debitur kepada Kreditur.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru yaitu Ravid Risyad mengatakan bahwa: “Covernote harus diserahkan oleh notaris kepada pihak Bank Tabungan Negara pada saat pelaksanaan akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut dan apabila Covernote belum diserahkan oleh notaris kepada pihak Bank Tabungan Negara maka Bank Tabungan Negara selaku kreditur belum bisa menyelesaikan proses akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR).”⁷²

⁷² Wawancara dengan bapak Ravid Risyad, Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, tanggal 17 Mei 2024

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa: “Covernote diserahkan oleh notaris kepada pihak Bank Tabungan Negara pada saat pelaksanaan akad Kredit Pemilikan Rumah.”⁷³

Cover note dalam dunia perbankan memiliki fungsi sebagai syarat dalam pencairan fasilitas kredit, sehingga bila belum diterbitkannya covernote oleh pejabat umum tersebut maka pelaksanaan Jual Beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara belum bisa dilaksanakan. Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru yaitu Ravid Risyad, ia mengatakan bahwa: “Fungsi Covernote yaitu sebagai jaminan yang diberikan oleh notaris bahwa akan diselesaikannya sebuah dokumen dalam waktu yang telah dijanjikan, apabila covernote belum diserahkan notaris kepada pihak Bank Tabungan Negara Pekanbaru maka proses jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah belum bisa dilaksanakan.”⁷⁴

Cover note ini sering dijadikan sebagai benteng pengamanan dari pihak bank. Covernote menjadi suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Pekanbaru. Apabila cover note tersebut sudah dikeluarkan oleh

⁷³ Wawancara dengan bapak Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Kampar, tanggal 27 Mei 2024

⁷⁴ Wawancara dengan bapak Ravid Risyad, Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, tanggal 17 Mei 2024

notaris maka bank mempunyai keyakinan yang tegas bahwa fasilitas kredit yaitu jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Pekanbaru tersebut sudah dapat diberikan dan diterima oleh debitur.

B. Akibat Hukum Covernote Notaris Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

Notaris/PPAT adalah jabatan yang dapat dipercaya masyarakat dalam menjalankan profesinya dalam memberi pelayanan hukum yaitu memberi jaminan, ketertiban hukum, perlindungan hukum serta kepastian hukum oleh karena itu perlu suatu alat bukti autentik yang berkaitan dengan suatu peristiwa, suatu keadaan, atau penyelenggaraan perbuatan hukum melalui jabatan tertentu.⁷⁵ Notaris/PPAT adalah aparatur publik, dalam rangka menjaga asas hukum khususnya perbuatan hukum pada ranah keperdataan yang dibubuhkan kewenangan dalam Undang-Undang untuk melaksanakan sebagian pekerjaan pelayanan publik negara.⁷⁶

Pada dasarnya, pihak bank perihal mencairkan kredit harus yakin dan percaya bahwa kredit yang nantinya akan dicairkan kepada pihak debitur tidak menimbulkan masalah di kemudian hari atau yang sering disebut Kredit Bermasalah. Covernote merupakan pedoman pihak perbankan dalam melaksanakan proses kredit. Dalam sebuah covernote

⁷⁵ Hakim, Synthia Haya. "Prinsip Kehati-hatian Notaris/PPAT pada Proses Take Over Pembiayaan Kprs Perbankan Syariah Berdasarkan Prinsip Musyarakah Mutanaqisah (Studi di Bank Muamalat Indonesia)." Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum (2015): 1.

⁷⁶ Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2012, hal. 10

tidak terdapat perintah pencairan kredit tetapi pihak bank menjadikannya sebagai dasar dalam proses mencairkan dana kredit yang telah disepakati.

Namun, penggunaan covernote dalam proses tersebut memberikan jaminan adanya hukum dan konsekuensi dari notaris terhadap bank. Covernote dapat menjadi alat bukti dalam proses kredit yang berlangsung.⁷⁷ Berdasarkan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di pihak lain. Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadangkadang ada pihak yang dirugikan. Terkait hal itu, maka perlu adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, wujud perlindungan bagi pihak bank maupun debitur tertuang dalam bentuk perjanjian kredit. Daniel P.O Gorman mengatakan bahwa harusnya orang yang berkecimpung di dunia hukum tahu apa saja unsur-unsur kontrak diantaranya persyaratan yang pasti, dan tujuan yang sah. Dengan demikian, perjanjian tersebut dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat

⁷⁷ Muthia Rahmah& Nur Rezki Pranoto, 2023, Eksistensi Covernote Sebagai Syarat Pencairan Kredit, JEMB, Vol. 1, No. 2, hal. 155

Covernote memunculkan rasa percaya terhadap kesanggupan notaris dalam melakukan proses terhadap dokumen, akta, dan lain sebagainya. Dalam prakteknya, apabila kelengkapan syarat belum dilengkapi oleh debitur, maka pihak perbankan akan meminta kepada notaris untuk melakukan penerbitan covernote.

Dasar hukum notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 juncto Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris (UUJN). Dalam UUJN, tidak ada satu pasal dan ayat yang mengatur tentang Covernote, tapi Covernote di kalangan notaris merupakan Living Law atau kebiasaan atau hukum yang hidup dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris.⁷⁸

Merujuk pada ketentuan Pasal 16 Ayat (1) UUJN, mengindikasikan bahwa beban tanggung jawab Notaris dalam menjalankan wewenang, tugas dan fungsinya menurut undang-undang pada prinsipnya adalah sangat besar khususnya terhadap produk hukum yang diterbitkan Notaris.

Aspek tanggung jawab Notaris pada lingkup administratif mengacu pada ketentuan Pasal 85 UUJN juncto Pasal 6 Angka (1) Peraturan Kode Etik Jabatan Notaris,⁷⁹ yang pada pokoknya menyebutkan bahwa apabila Pejabat Notaris melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, maka berlakulah sifat paksaan dari hukum dalam bentuk sanksi administratif yang dilaksanakan oleh Majelis Pengawas Ikatan Notaris

⁷⁸ Habib Adjie, *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, Waarmeking Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2022, hal. 9.

⁷⁹ Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Kode Etik Notaris Hasil Kongres Luar INI Banten, Tertanggal 29-30 Mei Tahun 2015.

Indonesia pada tingkat Pusat maupun Daerah Provinsi, Kabupaten/Kota yang terdiri atas 5 (lima) macam sanksi.⁸⁰

a. Sanksi Administratif menurut UUJN:

1. Peringatan Lisan;
2. Peringatan Tertulis;
3. Pemberhentian Sementara;
4. Pemberhentian Dengan Hormat; dan
5. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.

b. Sanksi Administratif menurut Kode Etik Jabatan Notaris

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan;
4. Pemberhentian secara hormat dari keanggotaan perkumpulan; dan
5. Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Tanggung jawab Notaris secara pidana atas penerbitan covernote pada prinsipnya dapat dilaksanakan sepanjang pihak-pihak yang dirugikan mampu membuktikan unsur kesengajaan atau ketidakhati-hatian dalam proses pembuatan maupun isi pernyataan yang terkandung didalam

⁸⁰ Renata Christha Auli, *Mengenal Profesi Notaris dan Kode Etiknya*, Dikutip pada laman: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenalprofesi-notaris-dan-kode-etiknya-1t632d70d53e11f/>, Tertanggal 22 Juli 2023, Pukul 22:00 WITA

covernote tersebut adalah perbuatan yang dilarang oleh undang-undang.⁸¹ Misalnya, apabila surat keterangan (covernote) yang diterbitkan oleh Notaris terqualifikasi sebagai pernyataan/keterangan palsu, maka pihak yang dirugikan dapat merujuk pada Ketentuan Pasal 263 KUHP, berbunyi:⁸²

Pasal 263 Ayat 1 KUHP: “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”. Pasal 263 Ayat 2 KUHP: “Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian”. Penggunaan

Pasal 263 KUHP ini dapat diterapkan, apabila Pejabat Notaris secara sadar dan meyakinkan telah mengetahui bahwa objek jaminan hutang atau agunan yang akan dijamin oleh calon debitur kepada kreditur adalah fiktif atau tidak ada, sehingga dapat dinyatakan sebagai dokumen palsu.

⁸¹ Bima Yudhokusuma Putra Munandar, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi*, Jurnal Ilmu Sosial

⁸² Pasal 263 Ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Atas dasar uraian penjelasan tentang aspek tanggung gugat dan/atau tanggung jawab Notaris terhadap covernote maka penerbitan covernote dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang oleh oknum Notaris itu sendiri karena memanfaatkan ruang atau celah-celah kekosongan hukum yang menjadi permasalahan covernote dewasa ini.

Akibat hukum notaris apabila tidak berhasil menjalankan isi dari covernote, maka Notaris/PPAT bisa diminta tanggung jawabnya dalam menyelesaikan isi covernote tersebut dengan segera. Dalam hal ini, sesuai dengan persetujuan antara para pihak, Notaris boleh mengusulkan perpanjangan waktu dalam menuntaskan pekerjaannya sesuai dengan isi dari covernote. Apabila terdapat sengketa yang mengenai pengeluaran serta saat dilaksanakannya Covernote, sering kali sanksi yang diberikan kepada Notaris yaitu berupa sanksi moral yaitu kurangnya rasa percaya bank kepada pihak Notaris/PPAT dikarenakan Notaris/PPAT tidak mampu menuntaskan isi dari covernote sesuai yang telah disepakati bersama.

Akibat hukum jika pengurusan dokumen untuk jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak dapat terselesaikan sesuai dengan covernote yang telah dibuat oleh notaris maka notaris akan mendapatkan sanksi dari Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru yaitu Ravid Risyad, ia mengatakan bahwa: “Jika notaris tidak menepati janji jangka waktu penyelesaian dan penyerahan dokumen yang tertera di dalam covernote

maka Bank Tabungan Negara akan mengevaluasi Kerjasama dengan notaris, namun sebelum itu pihak Bank Tabungan Negara akan memberikan teguran terlebih dahulu kepada notaris.”⁸³

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa: “Jika notaris tidak menepati janji yang tertera di dalam covernote biasanya notaris akan mendapatkan teguran dari pihak Bank Tabungan Negara atau sesuai yang tertera di dalam covernote tersebut bahwa notaris bersedia untuk dikenakan denda dan/atau bila terbukti melalaikan tanggungjawab, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian kerjasama yang telah saya tanda tangani.”⁸⁴

Notaris/PPAT dikatakan tidak bisa menuntaskan ketentuan pada Pasal 1366 KUHPdata apabila kelalaian tersebut memang dikarenakan oleh kesalahan Notaris/PPAT dalam menerbitkan serta menjalankan isi dari Covernote.⁸⁵ Pasal 1366 KUHPdata menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas perbuatannya tetapi juga kelalaiannya dan kurang hati-hati”. Dari bunyi Pasal tersebut hukumnya berarti setiap orang diwajibkan melakukan perbuatan kehati-hatian terhadap orang lain. Setiap orang harus mempunyai sifat kehati-hatian terhadap orang lain.

⁸³ Wawancara dengan bapak Ravid Risyad, Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru, tanggal 17 Mei 2024

⁸⁴ Wawancara dengan bapak Muhamad Nur Restu Indra, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Kampar, tanggal 27 Mei 2024

⁸⁵ Widiantara, Pande Nyoman Putra, and AA Sagung Wiratni Darmadi, *Akibat Hukum Covernote Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT dan pejabat Pembuatan Akta Tanah*, : Journal Ilmu Hukum 7, No. 9: 10-11.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara Pekanbaru memerlukan adanya Covernote. Covernote merupakan surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris. Covernote dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya. Dalam praktik kenotariatan, bentuk lain dari covernote yaitu keterangan atau keterangan dari notaris sehingga dapat disimpulkan bahwa covernote merupakan catatan (akhir) atau penutup dari suatu kejadian/perbuatan/Tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dilakukan dihadapan notaris atau keterangan dari notaris sendiri. Isi dalam covernote memuat janji Notaris untuk sanggup melaksanakannya dengan memberikan kepastian penyelesaiannya dengan jangka waktu yang ditentukan. Cover note ini sering dijadikan sebagai benteng pengamanan dari pihak bank. Covernote menjadi suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Pekanbaru. Apabila cover note tersebut sudah dikeluarkan oleh notaris maka bank mempunyai keyakinan yang tegas bahwa fasilitas kredit yaitu jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Pekanbaru tersebut sudah dapat diberikan dan diterima oleh debitor. Fungsi Covernote yaitu sebagai jaminan yang diberikan oleh notaris bahwa akan diselesaikannya sebuah dokumen dalam waktu yang telah

dijanjikan, apabila covernote belum diserahkan notaris kepada pihak Bank Tabungan Negara Pekanbaru maka proses jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah belum bisa dilaksanakan

2. Covernote di kalangan notaris merupakan Living Law atau kebiasaan atau hukum yang hidup dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris. Merujuk pada ketentuan Pasal 16 Ayat (1) UUJN, mengindikasikan bahwa beban tanggung jawab Notaris dalam menjalankan wewenang, tugas dan fungsinya menurut undang-undang pada prinsipnya adalah sangat besar khususnya terhadap produk hukum yang diterbitkan Notaris. Sehingga notaris memiliki tanggung jawab terhadap covernote yang telah dikeluarkan. Notaris/PPAT dikatakan tidak bisa menuntaskan ketentuan pada Pasal 1366 KUHPerdara apabila kelalaian tersebut memang dikarenakan oleh kesalahan Notaris/PPAT dalam menerbitkan serta menjalankan isi dari Covernote. Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas perbuatannya tetapi juga kelalaiannya dan kurang hati-hati”. Dari bunyi Pasal tersebut hukumnya berarti setiap orang diwajibkan melakukan perbuatan kehati-hatian terhadap orang lain. Setiap orang harus mempunyai sifat kehati-hatian terhadap orang lain. Akibat hukum notaris apabila tidak berhasil menjalankan isi dari covernote, maka Notaris/PPAT bisa diminta tanggung jawabnya dalam menyelesaikan isi covernote tersebut dengan segera. Akibat hukum jika pengurusan dokumen untuk jual beli rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak dapat terselesaikan sesuai dengan covernote yang telah dibuat oleh notaris maka notaris akan mendapatkan sanksi dari

Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2024 dengan Sub Branch Head PT. Bank BTN. Tbk Pekanbaru yaitu Ravid Risyad, ia mengatakan bahwa: “Jika notaris tidak menepati janji jangka waktu penyelesaian dan penyerahan dokumen yang tertera di dalam covernotemaka Bank Tabungan Negara akan mengevaluasi Kerjasama dengan notaris, namun sebelum itu pihak Bank Tabungan Negara akan memberikan teguran terlebih dahulu kepada notaris.”

B. Saran

Seharusnya Bank melakukan penilaian yang saksama terhadap rekan kerja dan juga nasabahnya dengan berbagai aspek. Mengingat covernote yang dikeluarkan oleh notaris memiliki peranan dalam praktek kenotariatan, maka diharapkan covernote notaris memiliki pengaturan yang jelas mengenai isi, bentuk, serta fungsi covernote tersebut. Sehingga terdapat kejelasan mengenai kewenangan notaris dalam mengeluarkan covernote dan juga covernote memiliki kekuatan hukum yang jelas. Undang-Undang Perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian bertujuan untuk meningkatkan kesehatan bank tidak terkecuali dalam hal kredit. sebelum pemberian kredit disetujui perlu dilakukan analisis terhadap permohonan kredit tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melaksanakan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan agar

bank tetap dalam kondisi sehat, menjaga kepercayaan masyarakat kepada bank dan dapat memberikan manfaat secara ekonomi kepada masyarakat.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta.
- Andi Mappiare, 2009, *Dasar-dasar Metodologi Riset Kualitatif Untuk Ilmu Sosial dan Profesi*, Jenggala Pustaka Utama, Malang.
- Anwar Sanusi, 2014, *Metodologi Penelitian Bisnis*, Penerbit Salemba, Jakarta.
- Budiono Herlin, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung
- Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Djoni S. Gazali dan Rahmadi Usman, 2012, *Hukum perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Fathurrahman Djamil, 2012, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- G.H.S. Lumban Tobing, 2003, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Habib Adjie, 2012, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- _____, 2022, *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, Waarmeking Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- H.R. Purwoto S. Gandasubrata, 1998, *Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Jakarta.
- Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- J.C.S Simorangkir, 2013, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta.

- Jehani Libertus, , 2007, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-Contoh : Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta.
- Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Semarang: FH Undip
- _____ dan Hassanain Haykal, 2021, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Kasmir, 2009, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, RajaGrafindo, Jakarta.
- Marhais Abdul Hay, 1975, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Pradnya Paramita, Bandung
- Mariam Darus, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Mandar Maju, Bandung.
- Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Moleong, 2005, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rodakaya, Bandung.
- Muhammad Abdulkadir, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2007, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Yahya Harapah, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua: Alumni, Bandung.

- Priyo Handoko, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember
- R. Setiawan, 1995, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam kongres INI di Jakarta)*, Balai Pustaka, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, PT. Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- _____, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta.
- Syahmin A.K, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 1975, *Aneka Perjanjian*, PT Intermasa, Bandung.
- _____, 2006, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2008, *Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta
- Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Tohirin, 2012, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan dan imbingan konseling*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Wirdjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Sumur.
- Yulies Tiena Masriani, 2013, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

B. PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang- Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945

Kitab Undang -Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

C. JURNAL

Anisa Nurrachmasari & Siti Malikhatus Badriyah, 2023, *Kedudukan Hukum terhadap Covernote Notaris dalam Pencairan Kredit*, JIIP, Vol 6, No.8

Bima Yudhokusuma Putra Munandar, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi*, Jurnal Ilmu Sosial

Daniel P. O' Gorman , 2013, *Redefining Offer In Contract Law*, Mississippi Law Journal Vol. 82:6, p.2.

Dewi Rachmayan & Agus Suwandono, 2017, *Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1, No 1

Hakim, Synthia Haya. 2015, "*Prinsip Kehati-hatian Notaris/PPAT pada Proses Take Over Pembiayaan Kprs Perbankan Syariah Berdasarkan Prinsip Musyarakah Mutanaqisah (Studi di Bank Muamalat Indonesia).*" Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum

Muhaymiyah Tan Kamelo, dkk, , 2017, *Cover Note Notaris dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 1

Muhaymiyah Tan Kamelo (et.al),2017, "*Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja*", USU Law Journal, Vol. 5 No. 1,

Muthia Rahmah & Nur Rezki Pranoto, 2023, *Eksistensi Covernote Sebagai Syarat Pencairan Kredit*, Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis, Vol. 1, No. 2

Peter Mahmud Marzuki, 2003, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Volume 18 No.3

Singgih Budiyo & Gunarto, 2017, *Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan*, Vol. 4 No. 4

Widiantara, Pande Nyoman Putra, and AA Sagung Wiratni Darmadi, *Akibat Hukum Covernote Yang DIBuat Oleh Notaris/PPAT dan pejabat Pembuatan Akta Tanah*, : Journal Ilmu Hukum 7, No. 9: 10-11.

D. INTERNET

Diana Kusumasari, *Apa Arti Tanggung Gugat*, Dikutip pada laman: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanggung-gugat15934/>, Tertanggal 21 Juli 2023, Pukul 23:00 WITA.

Renata Christha Auli, *Mengenal Profesi Notaris dan Kode Etiknya*, Dikutip pada laman: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenalprofesi-notaris-dan-kode-etiknya-1t632d70d53e11f/>, Tertanggal 22 Juli 2023, Pukul 22:00 WITA

Nur Hasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan*, Pendekatan Ekonomi – Politik, (Jogjakarta, HUMA dan Magister Hukum UGM, 2007) Dalam Ngobrolin Hukum Obrolan Ringan Seputar Hukum, Memahami Kepastian (Dalam) Hukum, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/35> Herowati

