

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN COVERNOTE  
DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN**

**TESIS**



Oleh :

Nama : **SIGID PURNOMO**

N.I.M : **21302100070**

Program Studi : **Kenotariatan**

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

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN COVERNOTE  
DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN**

**TESIS**

**Diajukan untuk menyusun memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :

Nama : **SIGID PURNOMO**

N.I.M : **21302100070**

Program Studi : **Kenotariatan**

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

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN COVERNOTE  
DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN**

**TESIS**

Oleh :

Nama : **SIGID PURNOMO**

N.I.M : **21302100070**

Program Studi : **Kenotariatan**

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal,



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

NIDN : 0620046701

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN COVERNOTE  
DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN**

**TESIS**

Oleh :

Nama : **SIGID PURNOMO**

N.I.M : **21302100070**

Program Studi : **Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 AGUSTUS 2024  
Dan Dinyatakan LULUS  
Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN : 0615087903.

Anggota

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

NIDN : 0620046701

Anggota

**Dr. Achmad Arifullah, SH, MH**

NIDN : 0121117801

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **SIGID PURNOMO**  
NIM : **21302100070**  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Covernote Dalam Perjanjian Kredit Perbankan” 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, 4 September 2024

Yang Menyatakan



SIGID PURNOMO

21302100070

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **SIGID PURNOMO**

NIM : **21302100070**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
TERHADAP PEMBUATAN COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PERBANKAN**

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

Penyataan 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, 4 September 2024

Yang Menyatakan

SIGID PURNOMO

21302100070

## MOTTO

“ Jika Orang Tuamu tidak memiliki nama besar untuk dibanggakan,  
besarkanlah namanya dengan nama baikmu.”

“ Pelaut yang handal tidak lahir dari lautan yang tenang.”

“ Racun paling mematikan adalah pujian  
Dan motivasi paling nyata adalah hinaan.



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas Rahmat, Taufiq dan Hidayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan Tesis yang berjudul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Covernote Dalam Perjanjian Kredit Perbankan“ Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam penyusunan Tesis:

1. Ibunda Mujirah, atas do;a mu yang selalu mengalir untukku.
2. Kanda Dr. Bambang Tri Bawono, SH. MH, Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung yang selalu menginspirasi dan memotivasi.
3. Kanda Prof. Dr. H. Gunarto, SH. MH, Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Guru dan panutanku.
4. Abang Dr. H. Jawade Hafid, SH. MH, Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan agung Semarang, senior sekaligus mentor terbaik.
5. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH. MH. Ketua Prodi Magister Kenoktariatan Fakultas Hukum Unissula Semarang, dosen dan sahabat sejatiku.
6. Putranti Dewi, Amd. Istriku terkasih. Terima kasih atas cinta, kesabaran, perhatian dan kasih sayangmu.
7. Maheswari Purnomo Putri dan Gasendra Purnomo Putra, putri dan putraku tersayang, permata hatiku dan semangat hidupku.
8. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenoktariatan Fakultas Hukum Unissula Semarang, terima kasih atas pelajaran dan bimbingannya.
9. Bapak, Ibu dan rekan-rekan staff Magister Kenoktariatan Fakultas Hukum Unissula Semarang, terima kasih atas dedikasi dan dukungannya.
10. Rekan-rekan dan saudara-saudaraku semua sesama mahasiswa Magister Kenoktariatan Fakultas Hukum Unissula Semarang, kalian adalah yang terhebat.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatu.*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat, Taufiq dan Hidayah Nya sehingga kami dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Covernote Dalam Perjanjian Kredit Perbankan“. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan jenjang strata 2 di Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dengan tersusunnya tesis ini penulis sadar masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan, sehingga masih diperlukan saran, kritik dan masukan agar tesis ini dapat menjadi sesuatu yang menarik bagi penulis lain untuk melakukan kajian dan penelitian lanjutan.

Demikian, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua, khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya bagi para pembaca tesis ini, terima kasih,

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatu.*

Semarang, 4 September 2024

SIGID PURNOMO

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis saat yang tepat Notaris-PPAT mengeluarkan *covernote*, serta urgensi dan problematika hukum dengan dikeluarkannya *covernote*, berikut tanggung jawab Notaris-PPAT dalam mengeluarkan *covernote*.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan teknik pengumpulan atau pengolahan data studi pustaka. Spesifikasi penelitian adalah preskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu yang dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi..

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa saat yang tepat PPAT mengeluarkan *covernote* adalah ketika PPAT telah benar-benar sudah mempunyai keyakinan atas segala sesuatu yang diperjanjikan di dalam *covernote*. Urgensi dikeluarkannya *covernote* bagi kreditur sebagai payung hukum sementara sebelum hal yang diperjanjikan dalam *covernote* terpenuhi. Problematika yang timbul dari dalam PPAT antara lain disebabkan dari ketidak hati-hatian dan ketidak tegasan PPAT dalam melakukan pengecekan sertifikat. Segala akibat hukum yang berkaitan dengan *covernote* menjadi tanggung jawab penuh PPAT yang bersangkutan.

Notaris-PPAT dituntut untuk berlandaskan prinsip kehati-hatian. Bahwa sebelum mengeluarkan *covernote* terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap objek jaminan, sehingga dapat dipastikan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih. Notaris-PPAT bertanggungjawab atas janji yang dimuat dalam *covernote*. Bank seharusnya selektif dalam memilih debitur dan Notaris-PPAT sebagai rekanan.

Kata Kunci : Notaris-PPAT, *covernote*, kepercayaan, tanggung jawab.

## ABSTRACT

*This research aimed to examine and analyze the responsibilities of Notary-PPAT (Land Titles Registrar) in issuing covernote as well as the urgency and legal problems with the issuance of covernote, along with the responsibility of the Notary-PPAT in issuing covernote.*

*This research uses normative juridical methods with library study data collection or processing techniques. Research specifications were analytical prescriptive, namely research aimed at getting suggestions about what should be done to overcome certain problems that can produce new arguments, theories or concepts as prescriptions for solving the problems faced.*

*The results of this research indicated that there was no legal regulation that regulated that Notary/PPAT had the authority to issue covernote. But in practice, Notary/PPAT was possible to make covernote. Covernote was a Notary's/PPAT's promise to complete documents to fulfill the completeness of credit disbursement requirements. Covernote was made by a Notary/PPAT on the basis of trust because the position of Notary was a position of trust. In addition, a covernote was made as a temporary legal umbrella for banks before the agreement in covernote was fulfilled. Problems from the Notary/PPAT, among others, were caused by carelessness and indeciviveness of Notary in checking certificates. Everything related to covernote was the full responsibility of the Notary/PPAT concerned.*

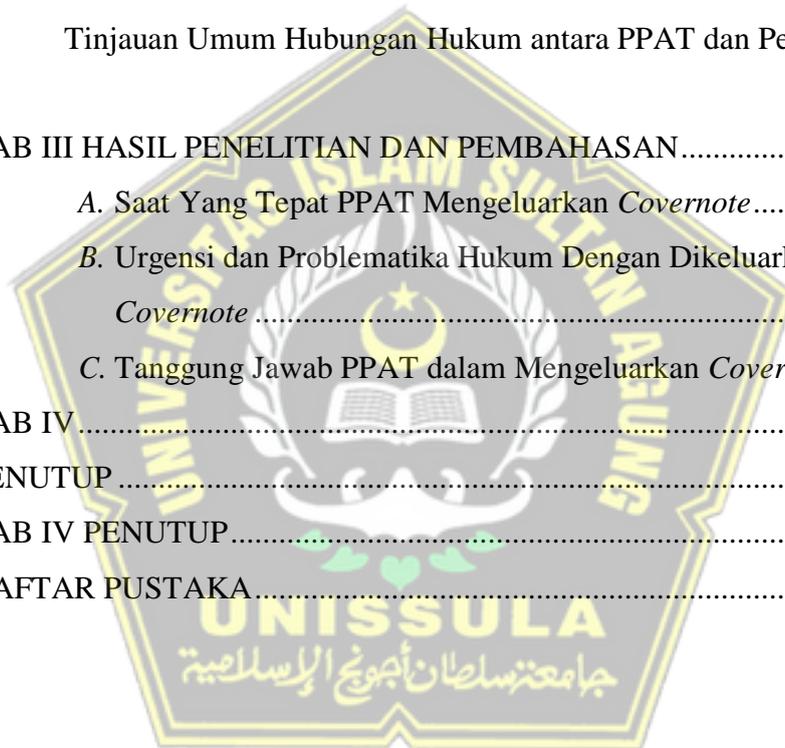
*Notary-PPAT was required to be based on the principle of prudence. That before issuing covernote, they should check the collateral object first so that it can be ascertained that the certificate was clean. Notary/PPAT was responsible for the promises contained in covernote. Banks should be selective in choosing debtors and Notary/PPAT as partners.*

*Keywords: Notary-PPAT, covernote, trust, responsibility*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
HALAMAN MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual .....	7
F. Kerangka Teori .....	9
1. Teori Kewenangan.....	9
2. Teori Perlindungan Hukum .....	17
3. Teori Tanggung Jawab Hukum .....	18
G. Metode Penelitian .....	19
1. Metode Penelitian .....	19
2. Sumber Data .....	20
3. Data Penelitian.....	21
4. Teknik Pengumpulan Data .....	21
5. Analisis Penelitian .....	22
H. Sistematika Penulisan .....	22
BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	23
A. Tinjauan Umum Kewenangan PPAT .....	23

B.	Tinjauan Umum Kewajiban, Wewenang, dan Larangan PPAT .....	31
C.	Tinjauan Umum <i>Covernote</i> yang Biasa Dibuat PPAT .....	38
	1. Pengertian Kredit.....	38
	2. Unsur-Unsur Kredit.....	42
	3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	44
	4. Tujuan Pemberian Kredit .....	45
	5. Kredit Macet.....	46
D.	Tinjauan Umum <i>Covernote</i> PPAT dalam Perjanjian Kredit .....	48
E.	Tinjauan Umum Hubungan Hukum antara PPAT dan Perbankan ..	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		57
	A. Saat Yang Tepat PPAT Mengeluarkan <i>Covernote</i> .....	57
	B. Urgensi dan Problematika Hukum Dengan Dikeluarkannya <i>Covernote</i> .....	69
	C. Tanggung Jawab PPAT dalam Mengeluarkan <i>Covernote</i> .....	74
BAB IV.....		79
PENUTUP .....		79
BAB IV PENUTUP.....		79
DAFTAR PUSTAKA.....		81



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik. Tugas dan wewenang serta ruang lingkup Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2003 Tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris atau UUJN. Sebagaimana telah dirubah dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya akan disebut UUJN. Sedangkan pengaturan mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Peran signifikan seorang Notaris dan PPAT dalam perbuatan hukum khususnya dalam ruang lingkup hukum perdata salah satunya adalah membuat akta otentik. Notaris dan PPAT adalah pejabat yang menjadi bagian dari subyek sistem tersebut. Negara sebagai pengatur semua aspek kehidupan berbangsa dan bernegara memiliki kelengkapan sarana fisik serta norma-norma khusus yang diakui secara umum yang pelaksanaannya dapat dipaksakan untuk membimbing dan memenuhi kebutuhan masyarakat, khususnya yang mengatur masalah perjanjian.<sup>1</sup> Tugas dan wewenang Notaris adalah mengatur secara tertulis hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.<sup>2</sup> Kewenangan ini dijadikan dasar bagi Notaris apabila kemudian hari lahir suatu peraturan

---

<sup>1</sup> Adnan Buyung Nasution, *Inspirasi Pemerintahan Konstitusional Indonesia (studi Sosio-Legal atas Konstituante 1956-1959)*, Temprint, Jakarta, 2001, hal. 107.

<sup>2</sup> Supardi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 50.

perundang-undangan yang di dalamnya mencantumkan klausula yang mengharuskan menggunakan akta otentik. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat membutuhkan pembuktian yang sempurna untuk mengantisipasi dan/atau untuk menyelesaikan sengketa yang akan terjadi dikemudian hari.<sup>3</sup>

Kewenangan seperti ini akan muncul mengingat semakin dibutuhkannya akta otentik untuk dijadikan alat bukti yang sempurna dan mengikat.

Sebagai mitra Bank dalam membuat akta otentik, PPAT berwenang membuat Akta yang menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum oleh para pihak dihadapan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu hal penting bagi para pihak untuk dapat melindungi kepentingannya.

PPAT mengeluarkan *covernote* sebagai payung hukum sementara sebelum segala proses di kantor PPAT selesai hingga diteruskannya Sertifikat kepada kreditur. *Covernote* yang dikeluarkan oleh PPAT terjadi dalam hukum jaminan hak atas tanah. Perbankan lebih mengutamakan kredit dengan jaminan tanah yang kemudian diikat dengan hak tanggungan, mengingat harga tanah yang terus naik. Oleh karena itu, jaminan yang berupa hak tanggungan memerlukan *covernote* sebagai payung hukum sementara bagi kreditur. Hal tersebut dikarenakan hak tanggungan masih harus dilakukan proses roya, balik nama, masih berupa hak milik adat, atau masih proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan setempat.

PPAT dalam melakukan perbuatan hukum guna terlaksanya pencairan kredit dalam dunia perbankan haruslah sesuai dengan ketentuan dan prosedur

Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Notaris dan PPAT bertanggung jawab melakukan pemeriksaan mengenai dokumen dan sertifikat yang berkaitan dengan

---

<sup>3</sup> M. Luthfan Hadi Daus, op.cit., hal. 26.

kebenaran dan keaslian identitas dan objek jaminan sebelum PPAT membuat akta otentik. PPAT harus memastikan bahwa jaminan atas Hak Tanah tersebut tidak sedang dibebani dengan Hak Tanggungan.

PPAT terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional atau BPN untuk mengetahui status tanah tersebut. Apakah sertifikat tersebut dalam keadaan bersih (tidak sedang dibebani Hak Tanggungan), tidak dalam sengketa, dan tidak diblokir.

Peran dan fungsi serta kedudukan *covernote* dalam dunia perbankan menjadi sangat penting sebagai payung hukum sementara sampai dengan proses di kantor PPAT selesai dan sampai diserahkannya objek jaminan kepada kreditur, tetapi fakta yuridisnya *covernote* tidak diatur secara tegas dalam Perundang-Undangan. Baik dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, maupun pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pembuatan *covernote* dilakukan karena adanya kebutuhan dan hanya menjadi pegangan sementara Bank sampai dengan diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan. PPAT selaku pihak yang memiliki kapasitas untuk membuat *covernote* dengan

memuat isi atas kesanggupan/janji PPAT kepada pihak yang membutuhkan *covernote* tersebut.<sup>4</sup>

Ada beberapa contoh kegunaan dari surat keterangan/*covernote* Notaris, misalnya :

---

<sup>4</sup> Rizky Wulandari, 2015: *Dasar Pertimbangan Bank Dalam Pencairan Kredit Berdasarkan Covernote di Kabupaten Sleman*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hal 5-6.

1. Bila debitur hendak mengambil kredit di Bank dan barang yang akan dijaminkan itu masih dalam proses royafidusia sedangkan Bank baru akan mencairkan kredit bila barang yang dijaminkan telah selesai proses royafidusia terlebih dahulu, maka salah satu solusi agar kredit dapat dicairkan bank, yaitu dengan cara notaris akan mengeluarkan *covernote* yang berisi keterangan bahwa surat-surat kepemilikan atas barang kepemilikan itu sedang dalam proses royafidusia, dan apabila telah selesai diroyafidusia maka akan diserahkan ke Bank nantinya.
2. Ketika Perjanjian Kredit, kemudian dibuatkan SKMHT dan atau APHT, karena semuanya telah ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris, meskipun secara administratif kenotariatan belum selesai, maka untuk kepentingan Bank (pemberi kredit) dan pihak debitur, PPAT akan membuat/mengeluarkan *covernote*, yang menyatakan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan.

Penelitian menyangkut Tanggung Jawab PPAT dalam menerbitkan *covernote* apabila terjadi kesalahan atau kelalaian PPAT sehingga menimbulkan kerugian atas *covernote* yang dibuat PPAT menjadi menarik untuk penulis

jadikan bahan penelitian.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Mekanisme PPAT mengeluarkan *covernote*
2. Peran, fungsi dan kedudukan serta urgensi *covernote*
3. Tanggung jawab PPAT dalam mengeluarkan *covernote*



### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kapan saat yang tepat PPAT mengeluarkan *covernote* termasuk mekanismenya.
2. Untuk mengetahui peran, fungsi dan kedudukan serta urgensi *covernote*.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam mengeluarkan *covernote*.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian terdiri dari Manfaat Teoritis dan Manfaat Praktis. Manfaat teoritis sebagai pengembangan ilmu hukum, sedangkan manfaat praktis untuk membantu dalam memecahkan persoalan hukum yang nyata (*law in action*). Manfaat teoritis adalah manfaat penelitian yang memberikan kontribusi pada ilmu pengetahuan atau disiplin ilmu yang dikaji dalam kaitannya dengan temuan teori baru, konsep atau proposisi. Di sisi lain, manfaat praktis adalah manfaat penelitian yang memiliki kontribusi pada masyarakat.

**Pertama**, Covernote PPAT memberikan suatu kepastian dan kevalidan kepada pihak bank bahwa dokumen legal pengikatan kredit dan juga agunan Bank telah diikat dengan sempurna oleh pejabat yang berwenang (dalam hal ini PPAT), sehingga walau semua persyaratan dokumen pengikatan kredit dan agunan masih dalam proses pengurusan oleh PPAT ke instansi terkait, namun dipastikan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan dalam pembuatan akta otentik.

**Kedua**, Covernote sebagai suatu surat keterangan yang berisi pernyataan dari PPAT bahwa antara pihak Bank dan debitur telah dilakukan suatu perbuatan hukum, sehingga *covernote* ini sudah merupakan suatu alat bukti sah yang menunjukkan

telah terjadinya 2 peristiwa perbuatan hukum yakni : penandatanganan akta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pemasangan Hak Tanggungan antara pihak Bank dan debitur; sedang antara pihak Bank dengan PPAT, covernote yang diberikan PPAT kepada pihak Bank berisikan pernyataan bahwa PPAT akan melakukan pengurusan dokumen otentik sesuai permintaan bank, jangka waktu pengurusan dan penyelesaian oleh PPAT dan bank sebagai pihak yang berhak menerima akta otentik setelah selesai proses pengurusan ke instansi terkait.

**Ketiga,** *Covernote* PPAT memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak Bank sebagai prasyarat dalam mencairkan permohonan kredit dari debitur dimana pihak Bank meyakini bahwa adalah benar telah dilakukan pengikatan dokumen legal/akta dengan sempurna oleh pejabat yang berwenang (PPAT). Dan bilamana di kemudian hari terjadi kredit bermasalah walau dokumen legal/akta perjanjian kredit dan akta hak tanggungan masih dalam pengurusan di instansi terkait oleh PPAT, pihak bank tidak akan mengalami kesulitan untuk membuktikan bahwa memang telah terjadi 2 peristiwa perbuatan hukum antara pihak bank dengan debitur yang menerima fasilitas pinjaman dari bank, sehingga dengan demikian pihak debitur tidak bisa begitu saja mengingkari dan lari dari tanggung jawab atas penggunaan dana yang diperolehnya dari Bank.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Penelitian hukum ini bertujuan untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian

hukum normatif atau penelitian hukum secara kepustakaan : merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan-bahan pustaka lainnya, yang lazimnya dinamakan data sekunder untuk diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Secara spesifik penelitian ini adalah penelitian yang bersifat preksriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini ditemukan adanya kekosongan hukum/tiada satupun aturan yang mengatur tentang covernote Notaris/PPAT di dalam hukum positif di Indonesia, Kekosongan hukum yang dimaksud dapat diuraikan dalam skema di bawah ini :



## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan Bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam Bahasa Belanda, yaitu *theory van hetzag*, sedangkan dalam Bahasa Jerman, yaitu, *theorie der autoritat*.<sup>5</sup> Teori kewenangan pada umumnya berasal dari 2 (dua) suku kata, yakni teori dan kewenangan. Menurut H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HR, kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum politik.<sup>6</sup> Pada hakekatnya kewenangan merupakan kekuasaan yang diberikan kepada alat-alat perlengkapan negara untuk menjalankan roda pemerintahan.

Indroharto mengatakan bahwa wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Wewenang dapat diperoleh dengan 3 (tiga) cara, yakni secara atribusi, delegasi dan mandat.<sup>7</sup>

Konsep teori kewenangan menurut Philips M. Hadjon tidak jauh beda dengan teori kewenangan dari pendapat para sarjana sebelumnya, beliau mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintah disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu, atribusi, delegasi, dan mandate. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan Negara oleh undang-undang,

---

<sup>5</sup> H. Salim HS., Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*, Jakarta, PT.Raja Grafindo, 2016, hlm. 183

<sup>6</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008. hal. 10.

<sup>7</sup> Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan tata Usaha Negara*, Cet.1, Jakarta, Pustaka Harapan, 1993, hal. 90.

Kewenangan delegasi adalah kewenangan yang berasal dari adanya pelimpahan kewenangan secara atributif sedangkan mandate tidak terjadi suatu pelimpahan kewenangan.<sup>8</sup> Sedangkan Lutfi Effendi menjelaskan secara detail pengertian dari atribusi, delegasi, dan mandate, yakni:<sup>9</sup>

- a. Atribusi yaitu pemberian wewenang pemerintah (eksekutif) oleh pembuat undang-undang (legislatif) kepada Instansi pemerintah atau organ pemerintah kewenangan atribusi dapat diartikan sebagai pembagian kekuasaan yang diberikan Negara kepada pihak-pihak yang berhak atas kewenangan tersebut yang didasari oleh Undang-Undang Dasar.
- b. Delegasi yaitu pemberian wewenang dari instansi pemerintah yang satu ke instansi pemerintah yang lain, mengenai tanggung jawab dan tanggung gugatnya diberikan sepenuhnya kepada yang dilimpahkan atas kewenangan tersebut.
- c. Mandate dapat dijalankan jika instansi pemerintah memberikan wewenang kepada instansi yang lain untuk melakukan kegiatan atas nama Negara. Kewenangan atau mandate tertentu bersumber atas dasar pelimpahan yang diberikan dari Instansi yang tinggi ke Instansi yang lebih rendah.

Kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi dan secara normatif diatur dalam UUJN. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 2 UUJN yang mengatakan bahwa: “*Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.*”.

---

<sup>8</sup> Philipus M. Hadjon, *Penataan Hukum Administrasi, tentang Wewenang*, Surabaya, Fakultas Hukum Unair, 1997, hal 2.

<sup>9</sup> Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Malang, Batu Media Publishing, 2003, hal. 77-78.

Menteri yang dimaksud adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum. Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Negara dalam bentuk UUJN untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna melalui aturan hukum untuk melayani masyarakat dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum khususnya dalam bidang Hukum Perdata yang secara khusus diatur dalam UUJN. Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga menjadi suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>10</sup>

Kewenangan Notaris terdapat dalam pasal 15 UUJN yang berbunyi:

- (1) Notaris berwenang 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, penyimpanan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang

bersangkutan;

---

<sup>10</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat, *Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hal. 159.

- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan payung hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris adalah Pejabat Umum yang memiliki peranan sentral dalam menegakan hukum di Indonesia, selain kuantitas Notaris yang begitu besar, kewenangan Notaris, menurut Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris yang sering disebut UUJN adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.<sup>11</sup>

Sebagaimana telah diketahui, bahwa kewenangan membuat akta otentik adalah kewenangan Notaris dan juga kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sering disebut dengan PPAT. Dari cara pembuatan akta dibedakan menjadi 2 (dua) yakni akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang

dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh dan

---

<sup>11</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009, hal. 17-18.

dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk dimana akta itu dibuat.<sup>12</sup>

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum serta pembuktian dari akta Notaris, yaitu :<sup>13</sup>

1. Tugas Jabatan Notaris adalah memformulasikan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambahkan dengan alat bukti lainnya.

Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (2) yang mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:<sup>14</sup>

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;<sup>15</sup>
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan

---

<sup>12</sup> Subekti 1, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, Pasal 1868.

<sup>13</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Cetakan Kesatu, Surabaya, 2008, hal 79-80

<sup>14</sup> Ibid, hal 81-82

<sup>15</sup> Dalam Ordonansi Stbl. 1916 – 46 tentang Waarmeken van Oderhandche Akten nz. Mengenal 2 (dua) macam Waarmeken, yaitu:

a. Verkaring Van Visum.

Seseorang memberikan kepada Notaris akta (di bawah tangan) yang sudah ditandatangani. Dalam hal ini Notaris tidak lain hanya dapat memberi waarmaken yang disebut oleh De Bruyn verklaring van visum dan hanya memberi tanggal pasti atau date certain. Waarmaken secara demikian tidak mengatakn sesuatu mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta tersebut.

b. Legalisasi

Akta di bawah tangan yang belum ditandatangani diberikan kepada Notaris dan di hadapan Notaris ditandatangani oleh orangnya, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris (voorhoden) kepalanya.

4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;<sup>16</sup>

5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;<sup>17</sup>

7. Membuat akta risalah lelang.<sup>18</sup>

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN memberikan wewenang Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Ada 3 (tiga) penafsiran pasal tersebut, yaitu

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau menambah wewenang Notaris.
2. Bidang pertanahan menjadi wewenang Notaris.
3. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengembalian wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Bahwa kehadiran masyarakat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Oleh karena itu pelayanan kepada masyarakat wajib diutamakan sesuai UUJN, tapi dalam keadaan tertentu dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat [1] huruf d

---

<sup>16</sup> Dalam praktek sekarang ini ditemukan instansi lain yang juga melakukan tindakan hukum melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya untuk surat apapun, misalnya camat atau pengadilan. Camat atau pengadilan atau institusi lainnya boleh saja melakukan tindakan hukum seperti itu, tetapi sebatas surat-surat yang dikeluarkan oleh camat atau pengadilan sendiri, misalnya camat melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya untuk KTP (Kartu Tanda Penduduk) yang dikeluarkan oleh camat yang bersangkutan. Sedangkan Notaris dapat melakukan semua pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya untuk surat-surat yang dibuat oleh siapa saja, baik perorangan maupun institusi.

<sup>17</sup> Wewenang Notaris untuk membuat akta pertanahan selama dan sepanjang bukan membuat akta pertanahan yang selama ini telah menjadi wewenang PPAT

<sup>18</sup> Kewenangan Notaris untuk membuat akta Risalah Lelang tidak berarti Notaris disebut sebagai Notaris – Pejabat Lelang, tetapi dalam hal ini harus dilepaskan dari kedudukannya sebagai Notaris, jadi cukup disebut sebagai Pejabat Lelang saja. Karena kewenangan mengangkat sebagai Pejabat Lelang (demikian juga sebagai pejabat pembuat Akta Tanah/PPAT) berada pada institusi lain.

(UUJN). Dalam penjelasan pasal tersebut secara limitatif ditegaskan yang dimaksud dengan alasan menolaknya, alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh Undang-undang.<sup>19</sup>

*Covernote* lebih cenderung dikategorikan sebagai perikatan lahir karena perjanjian bukan karena Undang-undang atau juga dapat dikatakan sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian karena berdasarkan hukum kebiasaan. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena Undang-undang’

Selain dalam Pasal 1233 KUH Perdata, perlu juga dilihat sumber hukum yang ada dan berlaku sampai saat ini, yaitu :<sup>20</sup>

- a. Sumber Hukum Materiil, dapat ditinjau dari berbagai sudut, misalnya sudut ekonomi, sejarah, sosiologi filsafat, dan sebagainya.
- b. Sumber Hukum Formal, yaitu :

1. Undang-undang
2. Kebiasaan
3. Keputusan-keputusan Hukum
4. Traktat
5. Pendapat Sarjana Hukum

---

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Lop.Cit*, Hal 86-87.

<sup>20</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 1996, hal. 323.

c. Undang-undang

*Covernote* digolongkan mempunyai sumber formil yaitu berdasarkan kebiasaan, dimana kebiasaan merupakan perbuatan manusia yang tetap berulang-ulang dilakukan dalam waktu yang sama. Apabila suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat, dan kebiasaan itu selalu berulang-ulang dilakukan sedemikian rupa, sehingga tindakan yang berlawanan dengan kebiasaan itu dirasakan sebagai pelanggaran perasaan pelanggaran hukum, maka dengan demikian timbulah suatu kebiasaan hukum yang oleh pergaulan dipandang sebagai hukum.<sup>21</sup>

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti yang dibuat oleh seseorang Pejabat yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuat. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dua macam akta otentik yaitu :

1. Dibuat oleh Pejabat yang berwenang

Contohnya akta dibuat oleh pejabat yaitu bila Notaris membuat suatu laporan tentang suatu rapat yang dihadirinya dari suatu Perseroan

Terbatas, maka akta tersebut termasuk akta yang dibuat oleh Notaris.

2. Dihadapan Pejabat yang berwenang

Contohnya apabila dua orang datang kepada Notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris tersebut supaya dibuatkan suatu akta atas perjanjian yang telah mereka sepakati, maka akta ini adalah akta yang dibuat dihadapan

---

Notaris.

<sup>21</sup> *Ibid*, hal. 48.

Dalam Pasal 1970 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat dihadapannya,<sup>22</sup> karena suatu akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.<sup>23</sup>

Disamping itu, akta autentik mempunyai kekuatan :<sup>24</sup>

1. Membuktikan bahwa antara pihak, menerangkan apa yang mereka tulis dalam akta; Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwasesungguhnya peristiwa yang disebutkan didalamnya adalah telah terjadi kekuatan pembuktian material atau kekuatan pembuktian mengikat.
2. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, maksudnya adalah bahwa akta otentik juga mengikat pihak ketiga.

3. Jadi jelaslah berdasarkan uraian di atas bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, Pejabat Umum bagi perjanjian pada umumnya, Pejabat umum yang membuat akta sendiri meliputi, Notaris dan PPAT. Jika berkaitan dengan perjanjian antara Bank dan Nasabah maka Pejabat yang berhak membuat Perjanjian antara mereka dan PPAT. Sedangkan Pejabat yang membuat akta jaminan antara Bank dan Debitur yang apabila jaminannya berupa tanah dan bangunan adalah PPAT.

---

<sup>22</sup> Subekti 1, Pasal 1987, hal 420.

<sup>23</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ke tujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008. hal 28

<sup>24</sup> *Ibid*, hal 29-30.

Dalam Perjanjian Kredit yang diberikan oleh Bank selaku Kreditur kepada Nasabah selaku debitur terdapat dua Pejabat yang dilibatkan dalam perjanjian tersebut yaitu, Notaris dan PPAT dimana keduanya memiliki kewenangan yang berbeda.

Teori kewenangan sangat dibutuhkan didalam penelitian tesis ini untuk menjelaskan kaitan dengan dikeluarkannya Covernote oleh PPAT yang belum mempunyai dasar hukum dalam mengkonstruksikan isi dengan kewenangan PPAT.

## **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.<sup>25</sup>

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadang-kadang ada pihak yang dirugikan.<sup>26</sup> 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

<sup>25</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Jakarta:PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal 53

<sup>26</sup> 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.

bahwa harusnya orang yang berkecimpung di dunia hukum tahu apa saja unsur-unsur kontrak diantaranya persyaratan yang pasti, dan tujuan yang sah.<sup>27</sup> Dengan demikian, perjanjian tersebut dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat.

### 3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Menurut Hans Kelsen, sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam rangka pengumpulan data sebagai bahan penulisan tesis ini yaitu Yuridis Normatif.

### 2. Metode Penelitian

Pendekatan penelitian yang dipergunakan dalam tesis ini adalah pendekatan Analisis Preskriptif dan peraturan perundangan - undangan. Penelitian preskriptif, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah

---

tertentu yang dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai

<sup>27</sup> Daniel P. O' Gorman , *Redefining Offer In Contract Law*, Mississippi Law Journal Vol. 82:6, 2013, p.2 preskripsi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Preskriptif artinya objek ilmu hukum adalah koherensi antara norma hukum dan prinsip hukum, koherensi antara aturan hukum dan norma hukum, serta koherensi antara tingkah laku individu dengan norma hukum.<sup>28</sup> Sedangkan pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani. Dengan mempelajari pandangan-pandangan doktrin dan juga regulasi di dalam ilmu hukum, akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun satu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>29</sup>

### 3. Sumber Data

Sumber data untuk penelitian ini diperoleh dari :

#### A. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di dapat dengan melakukan kajian-kajian pustaka seperti perundang-undangan, buku-buku, ataupun kamus-kamus sebagai penunjang data primer. Data sekunder mempunyai cakupan yang terdiri dari dokumen-dokumen, buku, hasil penelitian yang berbentuk laporan, Data sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut :

---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, Op.cit., hlm. 42.

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Ke-1 Ctl VI, Kencana< Jakarta, 2010, hal. 95.

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan badan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku, skripsi, tesis, pendapat para ahli hukum, dan hasil penelitian hukum serta disertai jurnal hukum terkait dengan permasalahan yang penulis angkat, yang berkaitan dengan “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Covernote Dalam Perjanjian Kredit Perbankan”

### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan penulis yaitu kamus yang memberikan definisi-definisi dalam batasan masalah yang akan diteliti

## **B. Data Penelitian**

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara studi pustaka, yaitu dengan mengkaji, menelaah, dan mempelajari bahan hukum yang ada kaitanya dengan penelitian ini.

## 7. Analisis Penelitian

Dari data yang diperoleh secara Preskriptif untuk memperoleh gambaran mengenai suatu keadaan yang lebih terperinci, data-data kepustakaan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Kemudian ditarik kesimpulan melalui metode induktif dan deduktif. Metode induktif yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Metode deduktif yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

## H. Sistematika Penulisan

BAB I. Bab pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. Bab kedua mengkaji lebih mendalam tinjauan pustaka tentang ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan judul, antara lain tentang peran PPAT, tanggung jawab dan wewenang PPAT, Perbankan, dan Perjanjian Kredit, Akta yang dibuat, dan *covernote*.

BAB III. Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang dibahas sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan.

BAB IV. Bab penutup yang berkaitan tentang kesimpulan dan saran atas penelitian yang telah dilakukan oleh penulis mengenai pelaksanaan implementasi pertanggung jawaban PPAT dalam menerbitkan

*covernote.*



#### **A. Tinjauan Umum Kewenangan PPAT**

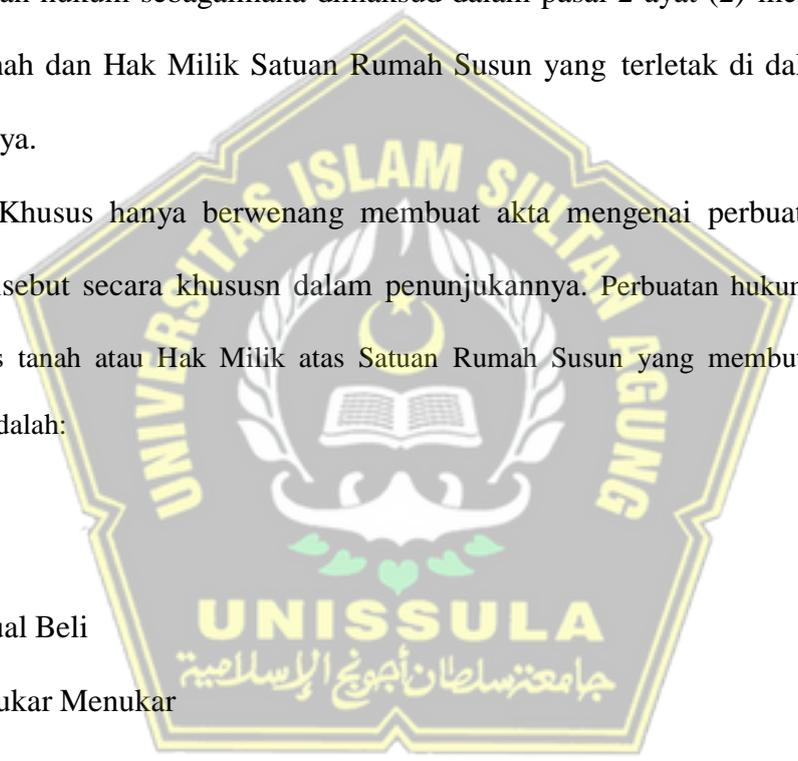
Hak atau *right* (Bahasa Inggris) atau *recht* (Bahasa Belanda) atau *richting* (Bahasa Jerman) dikonsepskan sebagai kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menurut sesuatu. Sedangkan kekuasaan atau *power* atau *authority* (Bahasa Inggris) atau *vormogen* (bahasa Belanda) atau *leistung* (Bahasa Jerman) adalah kemampuan atau kewenangan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu.

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility*

(Bahasa Inggris) atau *verplichting* (Bahasa Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum di dalam melaksanakan kewenangannya.

Kewenangan PPAT diatur dalam pasal 3 PP 24 tahun 2016 yang merupakan perubahan dari PP 37 Tahun 1998, yaitu:

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang membutuhkan akta PPAT adalah:
  - a. Jual Beli
  - b. Tukar Menukar
  - c. Hibah
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  - e. Pembagian hak bersama
  - f. Pemberian Hak Guna bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
  - g. Pemberian Hak Tanggungan
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan



Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu:

- a. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan untuk dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jika di buktikan dengan akta PPAT di atur dalam Pasal 37 ayat (1)
- b. Peralihan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahulukan dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta PPAT di ataur dalam Pasal 43 ayat (2).
- c. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta PPAT di ataur dalam Pasal 44 ayat (1).

Tidak setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak Milik Atas satuan rumah Susun yang tidak dibuat dengan akta PPAT adalah:

- a. Pemberian hak atas Tanah Negara dengan Surat Keterangan pemberian Hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang diberikan kewenangan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dengan Perjanjian tanah antara pemegang Hak Pengelola dengan calon Pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

- c. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal atau hunian menjadi Hak Milik dengan Surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- d. Pemindehan hak karena lelang dengan risalah lelang atau berita Acara lelang oleh pejabat dari kantor lelang.
- e. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- f. Pembaharuan Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh Pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- g. Pencabutan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Presiden.
- h. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan akta Notaris atau Surat Pernyataan Pelepasan atau penyerahan Hak Atas Tanah oleh Pemegang Haknya.
- i. Pembatalan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepada Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- j. Wakaf tanah hak milik dengan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh pejabat pembuat akta ikrar wakaf.
- k. Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian dibuat dengan perjanjian tertulis oleh kedua belah pihak.

Kewenangan PPAT khusus hanya membuat akta mengenai perubahan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Akta yang dibuatnya adalah:

- a. Pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat  
Program-program pelayanan masyarakat ini misalnya program pensertifikatan yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang

bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT khusus ini adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu pembuatan akta dimaksud tidak dipungut biaya.

- b. Pembuatan akta tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri. Dalam praktek hubungan Internasional sering kali suatu Negara memberikan kemudahan kepada Negara lain di berbagai bidang, termasuk di bidang pertanahan, atas dasar tersebut dipandang perlu ada ketentuan untuk memberikan kemungkinan Indonesia memberikan kemudahan yang sama di bidang perubahan data pendaftaran hak atas tanah kepunyaan Negara asing.

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan pemerintah PP 24 tahun 2016 yang merupakan perubahan dari PP 37 tahun 1998 jo pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan pertanahan nasional No. 1 tahun 2006 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 BW adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- Undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Unsur akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi unsur- unsur yang bersifat kumulatif sebagaimana yang ditentukan oleh Pasa 1868 BW, yaitu:

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-undang;
2. Akta dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa;

3. Akta dibuat ditempat dimana akta dibuatnya;

Menurut Irawan Soerojo, ada 3 (tiga) unsur utama yang merupakan esensialia agar terpenuhinya syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik, yaitu:

- a. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- c. Akta dibuat atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Unsur suatu akta dikatakan sebagai akta otentik apabila akta tersebut secara tersurat ditentukan oleh Undang-undang. Demikian pula, hal ini diberlakukan bagi akta PPAT. Akta PPAT tidak ditentukan oleh undang- undang, melainkan ditentukan oleh Peraturan pemerintah dan Peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

- a. Pasal 38 ayat (2) Peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa bentuk isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 998 menyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- c. Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No, 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pememrintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, yang diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, menetapkan bahwa macam dan bentuk akta yang dibuat

oleh PPAT.

Berdasarkan ketiga peraturan diatas menunjukan bahwa akta PPAT bukanlah akta otentik dikarenakan bentuknya tidak ditentukan oleh undang- undang melainkan ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah oleh Peraturan Menteri, meskipun akta PPAT tersebut bentuknya baku dan dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Umum.

Unsur kedua suatu akta dikatakan akta otentik apabila akta tersebut oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta.

Peraturan Pemerintah PP 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan dari PP 37 Tahun 1998 dan peraturan Kepala badan pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 mengatur bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, pembagian hak bersama, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah atau hak Milik atas satuan Rumah Susun.

Unsur ketiga suatu akta dikatakan sebagai akta otentik apabila akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah/wilayah kerjanya. Peraturan pemerintah PP 24 Tahun 2016 merupakan perubahan dari PP 37 tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 membuat akta di dalam daerah/wilayah kerjanya. Daerah atau wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Prtanahan Kabupaten/Kota.

Dari ketiga unsur akta disebutkan sebagai akta otentik menurut pasal 1868 BW, maka akta yang dibuat oleh PPAT tidak memenuhi unsur sebagai akta otentik. Unsur pertama bahwa bentuk akta ditetapkan oleh peraturan pemerintah dan peraturan menteri. Unsur kedua dan ketiga dipenuhi yaitu PPAT sebagai pejabat umum dan PPAT mempunyai daerah/wilayah kerja tertentu.

Perbuatan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik atas satuan Rumah Susun yang dibuat dengan akta PPAT mempunyai fungsi, yaitu:

- a. Akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak Milik Atas satuan Rumah Susun.
- b. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

PPAT berwenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas satuan Rumah Susun. PPAT juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997, jika:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak Milik atas satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - a. Surat bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud pasal 24 ayat (2), dan
  - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuakan oleh kepala desa/kelurahan.
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak

berhak atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

4. Salah satu dari para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya.
7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

#### **B. Tinjauan Umum Kewajiban, Wewenang, dan Larangan PPAT**

Tugas Pokok PPAT diatur dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 yang berbunyi :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut  
:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;

- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 3 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan :

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewajiban membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Wewenang PPAT dijelaskan dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 4, yang berbunyi :

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
- (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hal atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I) dalam upaya untuk menjaga kehormatan dan

keluhuran martabat jabatan, mempunyai kode etik notaris yang ditetapkan oleh kongres dan merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota I.N.I. Dewan Kehormatan merupakan organ perlengkapan yang terdiri dari anggota-anggota yang dipilih oleh anggota I.N.I dan werda notaris, yang berdedikasi tinggi dan loyal terhadap perkumpulan, berkepribadian baik, arif dan bijaksana, sehingga dapat menjadi panutan bagi anggota dan diangkat oleh kongres untuk masa jabatan yang sama dengan masa jabatan kepengurusan.

Dalam Perubahan Kode Etik Notaris hasil dari Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Banten tanggal 29-20 Mei 2015 dalam Pasal 3, 4 dan 5 diatur tentang Kewajiban, Larangan dan Pengecualian. Adapun uraiannya sebagai berikut:<sup>30</sup>

### **Pasal 3 : Kewajiban**

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib :

- 1) Memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik.
- 2) Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris
- 3) Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan
- 4) Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah Jabatan Notaris
- 5) Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan

<sup>30</sup> Dwi Wahyu Juliyanto, Tesis, Kedudukan *Covernote* Sebagai Dasar bank Dalam penyelesaian Produk Akad pembiayaan oleh Notaris/Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT Rekanan Bank dan Media Relasi pembiayaan Nasabah Dalam Dunia Perbankan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, UNS, Surakarta, 2017, Hal. 76.

- 6) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara
- 7) Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium
- 8) Menetapkan satu kantor ditempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatannya sehari-hari
- 9) Memasang 1 (satu) papan nama didepan / dilingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100cm x 40cm, 150cm x 60cm, atau 200cm x 80cm yang memuat :
  - a. Nama lengkap dan gelar yang sah
  - b. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris
  - c. Tempat kedudukan
  - d. Alamat Kantor dan nomor telepon / faxDasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan diatas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama yang dimaksud.
- 10) Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan yang diselenggarakan perkumpulan
- 11) Menghormati, mematuhi, melaksanakan peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan perkumpulan
- 12) Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib
- 13) Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia

- 14) Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan
- 15) Menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali alasan-alasan tertentu
- 16) Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam memperlakukan teman sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu, serta saling berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
- 17) Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya
- 18) Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya undang-undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

#### **Pasal 4 : Larangan**

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris dilarang :

- 1) Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang maupun kantor perwakilan
- 2) Memasang papan nama dan/atau yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” diluar lingkungan kantor
- 3) Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan mencantumkan nama dan jabatannya menggunakan media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
  - a. Iklan
  - b. Ucapan Selamat

- c. Ucapan belasungkawa
  - d. Ucapan terima kasih
  - e. Kegiatan pemasaran
  - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olah raga.
- 4) Bekerjasama dengan biro jasa / orang / badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
  - 5) Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain
  - 6) Mengirimkan minuta kepada klien untuk menandatangani
  - 7) Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain
  - 8) Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya
  - 9) Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris
  - 10) Menetapkan honorarium yang harus dibayar klien dalam jumlah lebih rendah dari honorarium yang ditetapkan perkumpulan
  - 11) Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan, termasuk menerima pekerjaan dari karyawan kantor Notaris lain
  - 12) Menjelekkkan dan/atau mempermasalahkan rekan notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu

akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan atau rekan sejawat tersebut

- 13) Tidak melakukan kewajiban dan melakukan pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik dengan menggunakan internet dan media elektronik, termasuk tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media social.
- 14) Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi
- 15) Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 16) Membuat akta yang melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh Dewan Kehormatan
- 17) Mengikuti pelelangan untuk mendapat pekerjaan / pembuatan akta

#### **Pasal 5 : Pengecualian**

Hal-hal tersebut dibawah ini merupakan pengecualian oleh karena itu tidak termasuk pelanggaran, yaitu :

- 1) Memberikan ucapan selamat, ucapan duka cita dengan menggunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak

mencantumkan Notaris tetapi hanya nama saja

- 2) Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex yang telah diterbitkan secara resmi oleh PT. Telkom dan/atau instansi-instansi dan/atau lembaga-lembaga resmi lainnya
- 3) Memasang 1 (satu) tanda petunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20cm x 50cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama Notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari Kantor Notaris
- 4) Memperkenalkan diri tetapi tidak melakukan promosi diri selaku notaris

Berdasarkan hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Banten tanggal 29-30 Mei 2015 tersebut tidak ada satu pasalpun yang mengatur tentang *covernote* secara tegas, sehingga tidak menyalahkan maupun membenarkan notaris yang menerbitkan *covernote* untuk kepentingan bank dalam hal proses pencairan fasilitas pembiayaan/kredit dalam dunia perbankan.

### **C. Tinjauan Umum Covernote yang Biasa Dibuat PPAT**

#### **1. Pengertian Kredit**

Perkreditan merupakan sesuatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi. Hal demikian tidak berlebihan karena akar dari pengertian kredit itu sendiri adalah kepercayaan, Kosakata kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu dari kosakata *credere* yang berarti percaya. Dengan demikian, dasar hubungan yang terjalin dari kegiatan perkreditan diantara para pihak, sepenuhnya harus juga didasari oleh adanya saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya maupun prestasi dan kotra prestasinya.<sup>31</sup> waktu

berarti antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu, untuk komponen resiko berarti setiap pelepasan kredit akan terkandung resiko dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali (semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut).<sup>32</sup> Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang meliputi perkreditan ini, maka tidak berlebihan jika penanganannya pun harus dilakukan secara hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas

moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat pekreditan tersebut.<sup>33</sup>

Istilah Perjanjian berasal dari bahasa inggris, yaitu *contract*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian).<sup>34</sup> Sehubungan dengan pengertian perjanjian, para ahli hukum memiliki definisi-definisinya tersendiri. Filusuf bernama Thomas Hobbes mendefinisikan perjanjian adalah metode dimana hak-hak fundamental dari manusia dapat dialihkan. Sebagaimana halnya dengan hukum alam yang menekankan tentang perlunya

---

kebebasan bagi manusia, maka hal itu berlaku juga berkaitan dengan perjanjian-perjanjian.<sup>35</sup>

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Hassanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hal. 106.

<sup>33</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 471

<sup>34</sup> Abdulkasir Muhammad, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000,

<sup>35</sup>Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Ctk. Pertama, SinarGrafika, Jakarta,2003, hal. 25.

Bab II Buku III KUH Perdata Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III KUH

Perdata, yakni *Van verbitenisse die uit contract of overenkomst* (perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).<sup>36</sup> Kata perjanjian dan kontrak menurut Bab II Buku III KUH Perdata adalah sama dan cara penyebutannya secara berturut-turut seperti tersebut diatas memang disengaja dengan tujuan untuk menunjukkan, bahwa pembuat undang-undang menganggap kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama.<sup>37</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata menentukan *eene overenkomst is eene handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbiden*, yang artinya perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>38</sup>

Pada prinsipnya perjanjian terdiri dari satu atau serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam perjanjian. Esensi dari perjanjian itu sendiri adalah kesepakatan (*agreement*).<sup>39</sup> Atas dasar itu, Subekti berpendapat bahwa suatu persetujuan atau perjanjian itu adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>40</sup>

Sedangkan Abdul kadir Muhammad menggunakan kata persetujuan untuk mendefinisikan perjanjian, sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>41</sup>

---

<sup>36</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Op,Cit hal 20.

<sup>37</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak...Op, cit.* hal.58.

<sup>38</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)* .Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 19.

<sup>39</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*,PT. Intermasa, Jakarta, 2001, hal. 1

<sup>40</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak...Op, cit.* hal.57.

<sup>41</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, Jakarta. PT. Intermasa, 2001. hal. 1.

Pengertian akad juga terdapat dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun

2008 tentang Perbankan Syariah yang terdapat dalam Pasal 1 angka 13 yang berbunyi bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS<sup>42</sup> dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.<sup>43</sup>

a) Syarat sah perjanjian menurut hukum Islam Akad memiliki tiga rukun, yaitu<sup>44</sup>:

1) Dua pihak atau lebih yang melakukan Akad

Dua orang atau lebih yang melakukan akad adalah yang secara langsung terlibat dalam akad. Kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga akad tersebut dianggap sah.

2) Obyek Akad

Yakni barang yang dijual dalam akad jual beli, atau sesuatu yang disewakan dalam akad sewa dan sejenisnya.

3) Lafazh (Shighat) Akad

Yang dimaksudkan dengan pengucapan akad adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu harus mengandung serah terima (*ijab-qabul*). *Ijab*, ungkapan penyerahan barang adalah yang diungkapkan terlebih dahulu dan *qabul*, penerimaan diungkapkan demikian.

---

<sup>42</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bhakti, Bandung 1992 hal. 78.

<sup>43</sup> UUS kependekan dari Unit Usaha Syariah.

<sup>44</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op. cit.* hal.24

b) Asas-asas hukum perjanjian Islam

Surat Al Baqarah Ayat 282 erat kaitannya dengan Profesi Notaris Indonesia, perbuatan yang dilarang bagi Notaris menurut surat Al Baqarah ayat 282 dan akhlak islam, kesesuaian kode etik Notaris Indonesia dengan perintah surat Al Baqarah ayat 282 dan akhlak islam. Hubungan isi surat Al Baqarah ayat 282 dengan profesi notaris sangatlah erat. Terdapat kesamaan antar notaris dalam UUJN dengan penulis dalam Surat Al Baqarah Ayat 282. Surat Al Baqarah ayat 282 dalam menjalankan kerjanya diikat oleh tata cara dan etika yang sudah ditentukan oleh Allah yaitu di antaranya harus jujur tidak memihak dan tidak merugikan para pihak, begitu juga dengan profesi notaris yang di ikat oleh undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris. Bahwa prinsip-prinsip profesi notaris telah di atur jauh hari dalam Islam hal ini ditunjukkan dengan perintah pencatatan transaksi jual beli khususnya berbentuk hutang piutang. Perbuatan yang dilarang bagi seorang penulis dalam kandungan Surat Al Baqarah Ayat 282 antara lain: dilarang menulis secara tidak adil dan memihak, serta dilarang menulis tidak sesuai kaidah-kaidah penulisan.

## 2. Unsur-Unsur Kredit

Berdasarkan ketentuan tersebut, secara yuridis dapat dirinci dan dijelaskan unsur-unsur kredit seperti berikut ini:<sup>45</sup>

- a. Penyediaan uang sebagai hutang oleh pihak Bank
- b. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang sebagai pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah, pembelian kendaraan

---

<sup>45</sup> *Ibid.* hal.26.

- c. Kewajiban pihak peminjam melunasi hutangnya menurut jangka waktu, disertai pembayaran bunga
- d. Berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam uang antara Bank dan peminjam dengan persyaratan yang telah disepakati bersama

Apabila ditelaah dengan teliti secara konseptual, maka dalam konsep kredit selalu terkandung unsur-unsur esensial berikut ini:<sup>46</sup>

- 1) Kepercayaan, berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap permohonan kredit, Bank yakin kredit yang akan diberikan itu dapat dikembalikan sesuatu dengan persyaratan yang telah disepakati
- 2) Agunan, setiap kredit yang akan diberikan selalu disertai barang yang berfungsi sebagai jaminan bahwa kredit yang akan diterima oleh calon debitur pasti akan dilunasi dan ini meningkatkan kepercayaan pihak Bank
- 3) Jangka waktu, pengembalian kredit didasarkan pada jangka waktu tertentu yang layak, setelah jangka waktu berakhir kredit dilunasi
- 4) Resiko, jangka waktu pengembalian kredit mengandung resiko terhalang, atau telambat, atau macetnya pelunasan kredit, baik disengaja maupun tidak disengaja, resiko ini menjadi beban Bank
- 5) Bunga Bank, setiap pemberian kredit selalu disertai imbalan jasa berupa bunga yang wajib dibayar oleh calon debitur, dan ini merupakan keuntungan yang diterima pihak Bank
- 6) Kesepakatan, semua persyaratan pemberian kredit dan prosedur pengembalian kredit serta akibat hukumnya adalah hasil kesepakatan dan dituangkan dalam akta perjanjian yang disebut kontrak kredit

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hal. 247.

### 3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip yang sehat dan kehati-hatian. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit berdasarkan prinsip adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal dengan sebutan “the five C of credit analysis” atau prinsip 5C.<sup>47</sup>

Pada dasarnya konsep 5C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya, kelima prinsip 5C adalah:<sup>48</sup>

a. Penilaian Watak (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau

mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan Bank di kemudian hari.

b. Penilaian Kemampuan (*Capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan materialnya, sehingga Bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau

mengembalikan pinjamannya

---

<sup>47</sup> Ibid, hal. 247.

<sup>48</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 246.

c. Penilaian Modal (*Capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan

d. Penilaian Agunan (*Collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau biayanya yang diberikan kepadanya

e. Penilaian Prospek Usaha Debitur (*Condition of Economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui. Selain memperhatikan hal-hal tersebut bank harus pula mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta

#### 4. Tujuan Pemberian Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang

hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan Bank itu sendiri. Tujuan kredit juga tidak akan terlepas misi Bank tersebut didirikan. Dalam prakteknya tujuan pemberian suatu kredit sebagai berikut:<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hal. 115-116.

a. Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh Bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

b. Membantu usaha Bank

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan meluaskan usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

c. Membantu pemerintah

Tujuan lainya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh perbankan maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

## 5. Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak

mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitur yang tidak membayar lunas utangnya setelah jangka waktunya habis, adalah wanprestasi.

Dari macam-macam wanprestasi yang dikenal selama ini, yaitu:

- a. Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
- b. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- c. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
- d. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan, misalnya yang diperjanjikan menyerahkan sejumlah kayu jati tetapi debitur menyerahkan sejumlah kayu nangka;
- e. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya. Misalnya penyewa telah membangun sebuah kamar karena tidak cukup untuk ditempati satu keluarga, padahal dalam perjanjian debitur dilarang mendirikan bangunan tanpa seizin pemilik rumah.

Dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan saja yang tergolong wanprestasi, sebagai berikut:

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bungannya)
  2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bungannya).
- Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran, tetap tergolong kreditnya sebagai kredit macet.

3. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah membayar lunas setelah perpanjangan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang disepakati bersama. Jadi yang dimaksud tidak pernah terjadi perubahan perjanjian kredit sedikitpun. Keadaan di atas dapat terjadi, setelah bank mengambil langkah untuk menyelesaikannya ke pengadilan, nasabah bersangkutan bersedia apabila sampai saat dihukum secara perdata oleh pengadilan akan mengakibatkan kepercayaan masyarakat kepadanya menjadi berkurang, sehingga nantinya nasabah akan menemui kesulitan untuk memperoleh kepercayaan kembali dalam menjalankan perusahaannya.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang *Covernote* PPAT dalam Perjanjian Kredit**

Dalam dunia perbankan baik Bank Konvensional maupun bank dengan system Syariah, dalam pencairan kredit dengan jaminan yang diajukan oleh kreditur, baik jaminan fidusia, gadai, hipotik maupun hak tanggungan, akan berhubungan dengan PPAT. Pengikatan pencairan kredit dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT, kreditur dan pihak bank akan berhadapan langsung dengan PPAT yang umumnya menjadi rekanan bank untuk selanjutnya dilakukan pengikatan/akad yang dibuat secara notariil sebagai bukti dari keabsahan atas perjanjian kredit yang telah berlangsung.

Dikeluarkannya *Covernote* muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat Hak Tanggungan, melainkan juga dikeluarkan oleh PPAT dalam akta lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Penggunaan *Covernote* juga sering dipergunakan untuk keperluan lain, seperti keterangan yang

menjelaskan bahwa sedang diajukan pengeringan atau Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dan juga Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) apabila diperlukan oleh instansi lain.

*Covernote* yang dipakai baik dalam dunia perbankan, asuransi, perjanjian dan lain sebagainya memiliki kesamaan dalam segi isi dari *Covernote* itu sendiri yakni berisi sebuah pernyataan bahwa ada sesuatu baik berupa pembuatan kelengkapan berkas yang belum selesai atau belum bisa dilengkapi, sehingga diperlukan sebuah keterangan sementara mengenai pekerjaan yang akan diselesaikan oleh PPAT.

Pemberian dan pembebanan Hak Tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan hutang yang dituangkan dalam perjanjian terpisah dari perjanjian utang piutang dan suatu pemberian Hak Tanggungan haruslah dilakukan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT. Serta wajib didaftarkan di kantor Pertanahan setempat paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dikeluarkannya *covernote* yang merupakan surat keterangan biasa yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang notabene adalah sekaligus PPAT, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau Hak Tanggungan belum bisa diterbitkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT. 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.

*Covernote* merupakan surat keterangan yang dibuat oleh PPAT dimana *covernote* berisi janji sebagaimana yang tertuang di dalam surat pernyataan tersebut. Isi di dalam *covernote* antara lain, hari tanggal, nomor surat, debitur, kreditur, objek

jaminan, jangka waktu prosenya dan yang terakhir adalah tanda tangan PPAT. *Covernote* tidak diatur dimanapun tetapi *Covernote* ini sudah menjadi kebiasaan yang wajar dalam dunia perbankan, dimana PPAT sebagai Pejabat yang dipercaya.

PPAT dalam menjalankan profesinya memiliki landasan dengan adanya Kode Etik Profesi PPAT yang menjadi landasan menjalankan jabatan dalam mengemban profesi, baik bertanggungjawab secara administratif maupun mengganti kerugian secara perdata. PPAT dapat bertanggungjawab lebih jauh lagi secara pidana apabila seorang Notaris-PPAT melanggar KUHP dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.<sup>50</sup>

#### **E. Tinjauan Umum Hubungan Hukum antara PPAT dan Perbankan**

Secara keabsahan Notaris berasal dari kata Notarius untuk tunggal dan Notari untuk jamak. Notaris merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis. Namun fungsi notaris pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini.<sup>51</sup>

Lembaga Notariat sudah ada sejak zaman purbakala walaupun nama atau sebutan, fungsi dan lain-lain dinegara satu berbeda dengan Negara lainnya. Manusia dinegara-negara lainnya. Manusia dinegata-negara kuno pada zaman purbakala sudah mengenai tulisan dan memiliki kepandaian menulis serta suka mencatat hal-hal yang dianggap penting. Mesopotamia, yaitu sebuah daerah dimana sungai-sungai Euprathes dan Tigris (sekarang irak dan sekitarnya) sejak laebih dari 4000 Tahun yang lalu sudah mengenal tulisan atau catatan tentang perjanjian, disamping alat bukti yang berupa saksi atau kesaksian.<sup>52</sup>

Profesi Notaris mulai masuk Indonesia pada permulaan abad ke 17, dengan

adanya gabungan perusahaan-perusahaan dadang Belanda untuk perdagangan di Hindia Timur yang dikenal dengan nama VOC dengan gubernur jendralnya yang bernama Jan Pieter Coen, kemudian ia mengangkat Melchior Kerchem sebagai Notaris pertama di Jakarta (Batavia) pada tanggal; 27 Agustus 1620 dan bertugas

---

<sup>50</sup> M. Luthfan Hadi Darus, Hukum Notariat dan Tanggung jawab Jabatan Notaris, UII Press, Yogyakarta, 2017, Hal. 49.

<sup>51</sup> Abdul Ghofur Ansor, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Huku dan Etika*, UII Pres, Yogyakarta, 2009, Hal. 7-8.

<sup>52</sup> Komar Andasmita, *Notaris I, Sumr, Bandung, Hal. 9.*

melayani semua surat, surat perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat, dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentua dari kota praja dan sebagainya.<sup>53</sup>

Semenjak Indonesia meraih kemerdekaannya, lembaga notariat otomatis telah diserahkan oleh dan menjadi lembaga hukum kita dan karena itu berlaku untuk semua golongan, juga mereka yang tunduk pada hukum adat tidak lagi harus menyatakan tunduk kepada hukum eropa, bahkan perjanjiannya sendiri boleh merupakan menteri yang diatur dalam adat dan hukum islam. Demikian lembaga notariat yang dimuali pada zaman romawi dan tersebar di dunia, serta telah diterima oleh Indonesia sebagai lembaga hukum nasional. Dengan sendirinya lembaga notariat ketika Indonesia merdeka akan mengalami perkembangan sendiri, lepas dari notariat di Belanda, meskipun pada dasarnya berasal dari sumber hukum yang sama.<sup>54</sup>

Notaris berasal dari kata “*nota litterraria*” yang tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam tulisan cepat. Awalnya jabatan notaris hakikatnya ialah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hukum perdata, jadi sepanjang

alat bukti otentik tetap diperlakukan oleh system hukum negate maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya ditengah masyarakat.<sup>55</sup>

Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan

---

<sup>53</sup> Hartati Sulihandari & Nisya Rifani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia cerdas, Jakarta, 2013.

<sup>54</sup> Soegondo Notoesoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 4.

<sup>55</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1999, Hal. 41

kepada Notaris.<sup>56</sup> Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik. Dalam hal ini publik yang bermakna hukum, bukan publik sebagai khalayak umum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat Publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya adalah akta otentik yang terkait dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai keputusan tata Usaha Negara yang bersifat Kongkret, individual, final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdatam karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Sengketa dalam bidang perdata diperiksa di pengadilan umum (negeri). Pejabat Publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu Surat Keputusan atau Ketetapan yang terkait dalam ketentuan Hukum Administrasi Negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis

yang bersifat individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dan sengketa dalam Hukum Administrasi diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai pejabat publik yang bukan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara.<sup>57</sup>

Notaris dihadirkan untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan akat bukti berupa akta otentik sesuai permintaan yang bersangkutan kepada notaris. Dengan demikian Notaris mempunyai wewenang membuat akta dan akta yang dibuatnya adalah akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna,

---

<sup>56</sup> R.A. Emma Nurita, *cyber Notary pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hal.2.

<sup>57</sup> Habib Adjie, *Saksi, op.cit*, hal. 31-32  
maksudnya jika digunakan sebagai alat bukti pada siding pengadilan tidak perlu didukung dengan alat bukti lainnya.

Akta otentik memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum diperlukannya alat bukti yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dibuat dihadapan pejabat tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang terkelak dalam ilmu hukum, dimana ada masyarakat disitu ada hukum.<sup>58</sup>

Fungsi Notaris dan PPAT adalah memberi kepastian dan kelancaran hukum keperdataan bagi segenap usaha masyarakat. Notaris dan PPAT haruslah dapat diandalkan, tidak memihak, mampu menjaga rahasia, dan memberi jaminan atau bukti kuat. Notaris dan PPAT juga berfungsi membuat perjanjian yang melindungi kepentingan perdata setiap pihak.

Notaris dan PPAT diberi wewenang serta mempunyai kewajiban untuk melayani publik, oleh karena itu Notaris ikut melaksanakan kewibawaan dari pemerintah. Notaris dan PPAT selaku pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta otentik, yang merupakan bukti tertulis perbuatan hukum para pihak dalam bidang perdata.<sup>59</sup>

Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki wewenang lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Oleh karena itu seorang yang menjalankan jabatannya sebagai seorang Notaris wajib memenuhi bentuk dan persyaratan-

---

<sup>59</sup> Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum < Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hal. 127.

<sup>59</sup> Dody Rajasa Waluyo, *Kewenangan Notarism Selaku Pejabat Umum, Media Notariat*, Edisi Oktober-Desember 2001, hal. 63.

persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan perundang-undangan umum lainnya dan tidak dapat, tidak boleh dan dilarang membuat akta dalam bentuk yang dibuat semaunya oleh Notaris.<sup>60</sup>

Menurut Tan Thong Kie bahwa figure notaris harus merupakan figur yang keterangannya dapat diandalkan dan dapat dipercaya, serta tanda tangan dan segelnya (capnya) memberikan jaminan bukti kuat. Seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya dan membuat suatu perjanjian dimanda dapat melindungi dikemudian hari. Apabila advokat membela hak-hak seseroang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>61</sup>

Kedudukan seorang notaris dan PPAT sebagai suatu fungsionalis dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses

hukum.

Profesi Notaris-PPAT merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan yang luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang mufakat meminta jasa notaris. Notaris perlu apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>62</sup>

1. Memiliki integritas moral yang mantap
2. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri

---

<sup>60</sup> Michael Josef Widijatmoko, dkk, *Teknik Pembuatan Akta Otentik (Akta Notaris & PPAT)*, Crk Pertama, UNS Press, Surakarta, 2012, hal. 10.

<sup>61</sup> Hartini Sulihandari dan Nisya Rifani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, hal. 14-16.

<sup>62</sup> Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003, Hal. 93

3. Sadar akan batas-batas kewenangannya
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pembuat Akta Tanah disebut Pejabat PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atau satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Saat Yang Tepat PPAT Mengeluarkan *Covernote*

Pencairan Kredit yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur mengandung resiko bagi bank. Oleh karena itu bank diharuskan menerapkan asas kehati-hatian dalam setiap pencairan kredit terhadap debitur. Bank diharuskan mengetahui seluk beluk calon nasabah yang mengajukan permohonan pengajuan kredit untuk menghindari terjadinya kerugian pada bank dikemudian hari.

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 megembalikan 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.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun

1998 yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah. Hal tersebut kemudian dikenal dengan sebutan “*The Five C of Credit Analysis*” atau prinsip 5C’s. prinsip tersebut akan memberikan informasi mengenai itikad baik, dan kemampuan membayar nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bungannya. Adapun makna dan penjelasan dari prinsip 5C’s adalah sebagai berikut :

a. Penilaian Watak (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan Bank di kemudian hari.

b. Penilaian Kemampuan (*Capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan materialnya, sehingga Bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

c. Penilaian Modal (*Capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

d. Penilaian Agunan (*Collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau biayanya yang

diberikan kepadanya.

e. Penilaian Prospek Usaha Debitur (*Condition of Economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui. Selain memperhatikan hal-hal tersebut bank harus pula mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta.

Berdasarkan uraian tersebut di atas *The Five C of Credit Analysis* merupakan suatu hal yang penting bagi bank dalam memberikan kredit terhadap nasabahnya, karena dapat memberi keyakinan bahwa debitur dapat memenuhi kewajibannya. Keyakinan menurut pasal tersebut merupakan jaminan bagi bank untuk memberikan kredit kepada nasabah atau calon debiturnya. Unsur-unsur yang dapat menimbulkan keyakinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 di atas dapat disebut sebagai jaminan pokok bagi bank pemberi kredit.

Hak Tanggungan adalah jaminan yang obyeknya hak atas tanah, sedangkan Fidusia adalah jaminan yang objeknya adalah benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Menurut Pasal 1 angka 1 UU 4/1996 ditentukan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.”

Selanjutnya ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan :

“Tata cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut di atas mengisyaratkan bahwa untuk Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dengan Akta PPAT. Hal tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997), berbunyi :

“Pembebanan Hak:

- a. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa atas hak milik dan pemberbanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat

didaftar jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang bewenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Selanjutnya Pasal 13 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

Pendaftaran Akta Pemberian Hak tanggungan tidak hanya diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 13, dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Pembebanan Hak Tanggungan :

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun hanya ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).”

Sama halnya dengan Pendaftaran Jaminan Fidusia, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015, Pendaftaran Jaminan Fidusia tidak lagi dilakukan secara manual akan tetapi dilakukan dengan elektronik (*online*). Hal

tersebut berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 2 tentang Ketentuan umum Pendaftaran Fidusia :

- (1) Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, permohonan perbaikan sertifikat Jaminan Fidusia, permohonan perubahan Jaminan Fidusia diajukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya Jaminan Fidusia, dan pemberitahuan penghapusan sertifikat pada ayat (1) diajukan melalui system pendaftaran Jaminan Fidusia kepada Menteri.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui sistem Pendaftaran Jaminan secara elektronik”

Ketentuan Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia dijelaskan pada Pasal 4:

“Permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta Jaminan Fidusia.”

Dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 menentukan bahwa kantor pendaftaran fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Berdasarkan Buku Daftar Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia mengeluarkan Sertifikat Fidusia yang merupakan salinan dari buku Daftar Fidusia tersebut.

Diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Jaminan Fidusia menjadikan hutang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Kedua sertifikat tersebut menjadi penentu cair atau tidaknya hutang dengan agunan Hak Tanggungan dan hutang dengan Jaminan Fidusia. Artinya hutang dengan agunan Hak Tanggungan baru akan cair apabila sudah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan, begitu pula dengan Jaminan

Fidusia, baru akan cair apabila sudah ada sertifikat Jaminan Fidusia.

PPAT mengeluarkan *covernote* sebagai Surat Keterangan, tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan hak tanggungan, tetapi bisa juga dalam akta lain seperti gadai, hipotik, dan fidusia. Perbankan lebih mengutamakan kredit dengan jaminan tanah yang kemudian diikat dengan hak tanggungan, mengingat harga tanah yang terus naik. Oleh karena itu hak tanggungan memerlukan *covernote* dikarenakan hak tanggungan masih harus dilakukan proses roya, balik nama, masih berupa hak milik adat, atau masih proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan setempat. Untuk itu, agar kredit debitur bisa segera cair meskipun surat tanah yang menjadi hak tanggungan belum selesai diproses, maka Notaris/PPAT yang berkerja sama dengan bank yang bersangkutan akan diminta untuk mengeluarkan *covernote* sebagai pegangan bank selama proses penerbitan Sertifikat atas jaminan yang sedang diproses oleh Notaris/PPAT selesai.

Bahwa dikeluarkannya *covernote* terjadi ketika Notaris/PPAT telah benar-benar mempunyai keyakinan atas proses kebutuhan mendesak debitur dan kreditur. Debitur selaku pihak yang ingin kreditnya cepat dicairkan oleh pihak bank, dan pihak kreditur sebagai pihak yang ingin cepat mencairkan pengajuan kredit yang diajukan debitur. Dalam praktek di dunia perbankan terjadi persaingan usaha yang menuntut bank untuk cepat dalam memberikan fasilitas kredit terhadap debitur. Oleh karena itu, kekurangan data jaminan yang dimiliki debitur diselesaikan dengan diterbitkannya *covernote* oleh PPAT. *Covernote* yang dibuat oleh PPAT memegang peranan penting dalam pelaksanaan pencairan kredit didalam dunia perbankan. *Covernote* digunakan sebagai bukti pengikatan jaminan dan/ atau pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit. *Covernote* dikeluarkan PPAT rekanan bank karena proses pengikatan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang

cukup lama dan tentunya bank butuh pegangan sementara sebelum Sertifikat hak Tanggungan diterima oleh Bank. Dalam dunia perbankan Notaris/PPAT adalah jabatan kepercayaan yang telah dipercaya dalam proses pencairan kredit salah satunya dengan penerbitan *covernote*.

Lebih lanjut, Notaris/PPAT sebelumnya akan melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah terlebih dahulu pada kantor pertanahan. Setelah dapat dipastikan sertifikat tersebut tidak dalam sengketa maka Notaris/PPAT baru berani menyampaikan kepada bank bahwa calon nasabah siap dilakukan penandatanganan akad pencairan kredit. *Covernote* dalam prakteknya dibuat oleh Notaris/PPAT untuk digunakan sebagai keterangan bahwa penandatanganan akta telah benar-benar dilakukan oleh bank dan nasabah dihadapan PPAT yang bersangkutan. *Covernote* diperlukan karena proses pemasangan Hak Tanggungan tidak dapat diselesaikan pada saat penandatanganan akad. Setelah ditandatangani akad Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selanjutnya disebut SKMHT di depan Notaris/PPAT dan pihak bank, setelah itu maka PPAT akan mengeluarkan *covernote*. Penandatanganan SKMHT dilakukan oleh PPAT untuk ditingkatkan menjadi APHT.

Proses terbentuknya atau dibuatnya *covernote* oleh PPAT dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pencairan kredit dari Bank oleh karena persyaratan dalam pencairan kredit telah terpenuhi, calon debitur menandatangani akta Perjanjian Kredit, akta SKMHT dihadapan Notaris dan pihak Bank.
2. Khusus untuk bukan kredit rumah, kredit usaha kecil dalam jangka waktu 1 bulan SKMHT sudah harus ditingkatkan menjadi APHT bagi tanah yang sudah terdaftar hak miliknya. Sedangkan tanah yang belum terdaftar memerlukan

waktu selama 3 (tiga) bulan untuk peningkatan APHT

3. Dalam praktik lapangan biasanya bank yang meminta kepada Notaris-PPAT untuk melakukan pendaftaran APHT ke Kantor Badan Pertanahan untuk kemudian dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dapat dijadikan jaminan, dan bank sebagai pemegang kuasa atas objek jaminan, serta dengan Hak Tanggungan tersebut bank dapat mengeksekusi objek jaminan jika debitur pemberi Hak Tanggungan tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya.

Kedudukan dan kepastian *covernote* muncul pada proses ketika debitur telah menandatangani SKMHT. *Covernote* bukan bukti agunan kredit, hanya keterangan yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat yang membuat akta tersebut bahwa telah terjadi pengikatan kredit.

*Covernote* hanya menjadi pegangan sementara Bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan, namun *covernote* tetap dijadikan sebagai pegangan bagi bank dalam mencairkan kredit. Isi dalam *covernote* memuat janji Notaris-PPAT untuk sanggup melaksanakannya dengan memberikan kepastian penyelesaiannya dengan jangka waktu yang ditentukan. Terkait dengan hal tersebut, teori perjanjian sangat erat hubungannya dengan apa yang menjadi kesepakatan antara bank dengan PPAT sebelum dikeluarkannya *covernote* tersebut, dimana bank meminta kepada PPAT untuk sanggup melaksanakan perbuatan hukum seperti pembuatan Akta Perjanjian Kredit, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pencairan Kredit dengan diterbitkannya *covernote* oleh PPAT merupakan suatu kebiasaan dan kebijakan umum dari bank selain telah terpenuhi persyaratan lain yang ditetapkan oleh bank tanpa menunggu selesainya pembuatan salinan akta, legalisasi, atau selesainya pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan. Keberadaan

*covernote* dikarenakan kebutuhan dalam praktek. Hal tersebut sudah menjadi suatu yang wajar dengan memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk mengeluarkan *covernote*, karena notaris merupakan jabatan kepercayaan.

Notaris-PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang oleh Undang-Undang setiap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris-PPAT diatur didalam Undang-Undang, dan Notaris-PPAT harus tunduk pada ketentuan yang ada di dalamnya. Untuk menghindari kesalahan dalam pelaksanaan jabatan sehingga menimbulkan dampak kerugian, baik terhadap diri Notaris-PPAT sendiri maupun para pihak yang berhubungan langsung dengan Notaris-PPAT, dengan begitu seorang Notaris dituntut untuk memahami dengan seksama secara utuh segala sesuatu yang berkenaan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Bahwa Jabatan Notaris adalah jabatan kepercayaan, dan oleh sebab itu seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya. Notaris berkewajiban untuk merahasiakan semua yang telah diberitahukan kepadanya selaku Notaris. Sekalipun terdapat sebagian yang tidak dicantumkan dalam akta. *Covernote* dalam prakteknya dibuat oleh Notaris yang merangkap sebagai PPAT rekanan bank, dimana *covernote* digunakan sebagai surat keterangan yang dibuat untuk menjelaskan bahwa penandatanganan akta telah benar-benar dilakukan oleh bank dan nasabah dihadapan Notaris-PPAT. *Covernote* berkaitan dengan pembiayaan yang diikat dengan Hak Tanggungan yang didalamnya berisi keterangan bahwa sertifikat yang menjadi agunan sedang dalam proses di kantor Notaris/PPAT yang bersangkutan dengan proses pemasangan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat diselesaikan pada waktu itu juga. Dasar hukum pembuatan *covernote* tidak diatur dalam UUJN, sehingga *covernote* bukan merupakan tugas pokok seorang Notaris/PPAT. Namun, pada prakteknya Notaris-PPAT dapat mengeluarkan *covernote* berdasarkan permintaan

dari bank sebagai dasar kepercayaan bank kepada Notaris-PPAT.

*Covernote* yang dikeluarkan oleh PPAT sama halnya dengan mengeluarkan Surat untuk kepentingan administrasi maupun dalam hal surat menyurat. Berdasarkan pengertian notaris sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan atributif karena kewenangan yang diberikan kepada Notaris tidak dapat dibagikan kepada siapapun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak ada satu pasal pun yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris-PPAT untuk mengeluarkan Surat Keterangan yang disebut sebagai *covernote* yang lazimnya digunakan oleh bank dalam melakukan pencairan kredit.

Notaris dalam pelaksanaan jabatannya harus dikontrol dengan kode etik notaris. Dalam hal ini beberapa pertimbangan yuridis yang harus diperhatikan, antara lain :

- a) Notaris adalah pejabat publik yang bertugas untuk melaksanakan kepentingan publik
- b) Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak boleh mencemarkan nama baik dari korps pengemban profesi hukum
- c) Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak mencemarkan nama baik dari lembaga Notariat
- d) Karena notaris bekerja dengan menerapkan hukum di dalam produk yang dihasilkannya, kode etik ini diharapkan senantiasa mengingat untuk menjunjung tinggi keluhuran dari tugas dan martabat jabatannya, serta menjalankan tugas dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Perundang-Undangan.

Menurut Syafran Sofyan, tidak ada satu pasalpun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris untuk mengeluarkan Surat Keterangan yang disebut sebagai *covernote*. Dalam praktiknya, *covernote* bisa dijadikan jaminan oleh bank. Akan tetapi *covernote* bukan termasuk akta otentik. Hal itu pun ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan notaris untuk mengeluarkan akta otentik, sehingga jika dipandang secara hukum memang pada kenyataannya *covernote* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna. Menurut Syafran Sofyan, seharusnya bank tidak semudah itu mencairkan kredit atas dasar *covernote* notaris, melainkan bank tetap berpegangan pada prinsip kehati-hatian yaitu prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition of Economy*).<sup>63</sup>

Notaris dalam menjalankan jabatannya telah melekat sumpah/janji jabatan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 4 ayat (2), yaitu berbunyi:

“saya yang bersumpah/berjanji

- Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya.
- Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.
- Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

- Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Berdasarkan uraian Pasal 4 ayat (2) tersebut di atas, bahwa seorang Notaris berjanji/bersumpah untuk tidak memberikan atau menjajikansesuatu kepada

---

<sup>63</sup> Syafran Sofyan [http://advishukumnotaris.com/brita/opini/syafran\\_kekuatan\\_hukum-cover\\_note\\_sebagai\\_syarat\\_efektif\\_pencairan\\_kredit](http://advishukumnotaris.com/brita/opini/syafran_kekuatan_hukum-cover_note_sebagai_syarat_efektif_pencairan_kredit) siapapun. Hal ini bertentangan dengan pernyataan yang tertulis dalam *covernote*, dimana berisikan janji Notaris yang akan menyelesaikan tugasnya sesuai dengan pernyataan yang disebutkan di dalam *covernote* tersebut.

Saat yang tepat PPAT mengeluarkan *coverote* ketika PPAT tersebut telah yakin untuk mengeluarkan *covernote* yang di dalamnya memuat janji bahwa PPAT akan menyelesaikan segala proses yang tertuang di dalam *covernote* yang dibuatnya. Walaupun pihak bank pada saat itu belum ada payung hukum, sehingga belum aman sepenuhnya bila melakukan pencairkan kredit. Namun PPAT dengan dokumen atau data yang ada dan sudah ditandatangani akta perjanjian kredit dan akta SKMHT, serta telah melakukan pengecekan atas objek jaminan dengan status bersih, maka PPAT akan mengeluarkan *covernote* sebagai pegangan sementara sebagai payung hukum sampai proses dilakukannya pendaftaran atas objek jaminan yang diagunkan di bank telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan dan/ atau Sertifikat Jaminan Fidusia.

#### **B. Urgensi dan Problematika Hukum Dengan Dikeluarkannya *Covernote***

Perjanjian Kredit dalam dunia perbankan merupakan bentuk perjanjian antara debitur dan kreditur, bahwa telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melakukan hutang piutang. Pencairan kredit dalam dunia perbankan menjadi suatu

hal yang wajar jika pihak bank meminta Notaris rekanan bank untuk membuat *covernote* guna memperlancar pencairan kredit dengan belum terpenuhinya seluruh persyaratan untuk dilakukannya pencairan kredit.

Urgensi dikeluarkannya *covernote* dalam hal ini menjadi suatu hal yang penting bagi kreditur sebagai payung hukum sementara sebelum semua dokumen sebagaimana diperjanjikan oleh PPAT selesai dan diserahkan kepada bank sebagai kreditur. Sedangkan urgensi dikeluarkannya *covernote* bagi pihak debitur adalah agar kredit yang diajukan oleh debitur dapat segera cair.

*Covernote* bukan merupakan produk dari kewenangan Notaris-PPAT, karena wewenang dari seorang Notaris-PPAT menurut peraturan perundang-undangan hanya satu yaitu membuat akta otentik. Menurutnya *covernote* adalah Surat Keterangan dari Notaris yang berisikan segala sesuatu yang diperjanjikan sebagaimana yang telah tertuang didalam *covernote*, dimana isi yang tercantum dalam *covernote* tersebut masih dalam proses atau dikerjakan oleh Notaris-PPAT. Lebih lanjut dijelaskan bahwa *covernote* ada karena kebutuhan dalam praktek. Urgensi dengan dikeluarkannya *covernote* menjadi suatu hal yang penting demi kelancaran dalam pencairan kredit, baik bagi kreditur maupun debitur, bank sebagai pihak kreditur memerlukan *covernote* agar pencairan kredit segera terlaksana sehingga bank tidak kehilangan calon nasabah, dimana debitur meghedaki kredit yang diajukan untuk segera cair.

Dalam pencairan kredit dalam dunia perbankan menjadi suatu hal yang wajar jika Notaris yang menjadi rekanan bank tersebut mengeluarkan *covernote* sesuai dengan kepentingan para pihak, namun PPAT dalam hal ini harus bertindak cermat sebelum mengeluarkan *covernote* yang didalamnya berisikan janji PPAT dalam memenuhi kewajiban dan tanggung jawab yang tertuang didalam *covernote* sehingga

tidak merugikan salah satu pihak atau keduanya.

Penggunaan *covernote* dalam Perjanjian Kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun, penggunaan *covernote* dalam pencairan kredit akan menimbulkan masalah ketika debitur wanprestasi, sedangkan pengikatan jaminannya belum selesai dengan belum diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini akan menjadikan kedudukan Bank sebagai kreditur konkuren, sehingga bank tidak bisa mengeksekusi objek jaminan tersebut bukan sebagai kreditur preferen pemegang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai salah satu hak kebendaan umumnya merupakan suatu ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Hak Tanggungan lahir setelah adanya pendaftaran Hak Tanggungan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini memenuhi asas publisitas dari Hak Tanggungan. Sehingga apabila terjadi pengikatan jaminan yang tidak sempurna yang menyebabkan tidak terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan maka bank belum mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan terkait pelunasan piutangnya, karena secara yuridis bank belum berstatus sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Problematika yang timbul dengan dikeluarkannya *covernote* oleh Notaris-PPAT dapat terjadi karena berbagai macam hal, diantaranya pihak yang menghadap atau yang melakukan penandatanganan akta adalah bukan orang yang berhak dan tidak berwenang atas objek jaminan yang sedang dijaminkan. Permasalahan hukum yang terjadi berkaitan dengan *covernote*, dimana sertifikat yang dijaminkan akan dilakukan proses Roya dan akan dipasang Hak Tanggungan, namun setelah penandatanganan Perjanjian Kredit dan Akta SKMHT, kemudian kredit yang diajukan oleh debitur telah dicairkan oleh kreditur dengan berpegangan pada *covernote* Notaris/PPAT, proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat segera

didaftarkan karena objek jaminan yang hendak didaftarkan tersebut setelah dilakukan pengecekan atas objek jaminan yang telah dinyatakan bersih dengan dilakukannya pengecekan secara lisan kepada Kantor Pertanahan, namun kemudian objek jaminan tersebut berstatus diblokir. Dalam hal ini, Notaris yang telah mengeluarkan *covernote* sebagaimana yang telah diperjanjikan didalamnya tidak dapat dilakukan sesuai dengan janji yang tertuang di dalam *covernote* berkaitan dengan jangka waktu penyelesaian dalam melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Namun dalam hal ini, tidak terjadi problematika hukum yang merugikan salah satu pihak atau kedua belah pihak atas ketidak sesuaian pemenuhan janji yang telah tertuang di dalam *covernote*.

Sebelum dilakukannya penandatanganan Perjanjian Kredit dan SKMHT, sertifikat yang akan dijamin tersebut telah terlebih dahulu dipastikan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih (tidak dibebankan Hak Tanggungan) dengan cara melakukan cek secara lisan kepada Petugas Kantor Pertanahan. Namun seiring berjalannya proses yang telah dilakukan dengan mengajukan Permohonan Roya dan permohonan pemasangan Hak Tanggungan, ternyata sertifikat tersebut tercatat di Kantor Pertanahan dalam status diblokir, sehingga sertifikat tersebut tidak dapat diproses.

Sebagaimana dengan status sertifikat yang telah diblokir tersebut membuat proses yang seharusnya dilakukan oleh PPAT untuk segera menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan di dalam *covernote* atas percayaan yang diberikan oleh Bank sebagai Kreditur menjadi tersendat. Hal ini akan sangat merugikan kreditur ketika debitur wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran sehingga dapat akan terjadi kredit macet, dalam hal ini kreditur tidak dapat mengeksekusi jaminan tersebut

karena Sertifikat Hak Tanggungan belum terbit. Sedangkan *covernote* yang dibuat oleh Notaris bukanlah suatu jaminan yang dapat dieksekusi karena tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai landasan dilakukan eksekusi jaminan.

Problematika yang terjadi dalam pembuatan *covernote* oleh Notaris/PPAT ini dikarenakan ketidaktegasan Notaris dalam mengeluarkan *covernote* atas pencairan kredit beralaskan dengan cek lisan yang dilakukan oleh salah satu petugas di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Karena dengan hal tersebut tidak dapat menjamin ketepatan informasi yang diberikan. Petugas Kantor Pertanahan Nasional ketika melakukan pengecekan secara lisan tidak melakukan prosedur semestinya seperti cek resmi. Selain faktor tersebut, menjadi kebiasaan sebagian besar notaris mempercayakan prosesnya kepada karyawan yang ditugaskan, dan percaya atas dasar pertemanan.

Lebih lanjut, problematika yang timbul dari penggunaan *covernote* dalam pencairan kredit juga tidak dapat terlepas dari peran bank itu sendiri. Tidak hanya faktor dari dalam Notaris saja yang dapat menimbulkan problematika hukum sebagaimana dijelaskan di atas, problematika juga dapat timbul dari luar Notaris/PPAT. Problematika dari luar Notaris/PPAT juga timbul ketika Bank dalam prakteknya seringkali karena alasan persaingan bisnis dalam mendapatkan debitur bertindak kurang hati-hati. Hal itu terjadi karena adanya kekhawatiran larinya calon debitur ke bank lain, tanpa memastikan bahwa kredit tersebut tidak akan menjadi kredit bermasalah. Sering kali pihak bank dalam melakukan survei atas objek jaminan yang akan dijamin tidak dilakukan secara mendetail. Cacat hukum dalam penerbitan *covernote* yang mengakibatkan kredit macet adalah dikarenakan pihak Bank menginginkan agar proses pencairan kredit segera dilakukan. Hal tersebut mendorong Notaris-PPAT untuk melakukan tugas yang diberikan bank kepadanya

untuk segera ditindak lanjuti.

### **C. Tanggung Jawab PPAT dalam Mengeluarkan *Covernote***

Pencairan kredit yang dilakukan dengan Jaminan Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia tidak dilaksanakan secara prosedural dengan menunggu keluarnya sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Jaminan Fidusia. Sebagaimana diketahui bahwa terbitnya sertifikat Hak Tanggungan maupun Sertifikat Fidusia, lebih khusus pada Sertifikat Hak Tanggungan memerlukan waktu dalam proses penerbitan sertifikat Hak Tanggungan karena tidak dapat selesai pada saat bersamaan dengan penandatanganan akta Perjanjian Kredit dan SKMHT.

Akta Pemberian Hak Tanggungan akan dibuat oleh PPAT apabila kepadanya ditunjukkan tanda bukti sah kepemilikan hak atas tanah (sertifikat asli) yang dijadikan agunan. Apabila debitur tidak dapat menunjukkan sertifikat asli atas tanah tersebut dengan alasan apapun, maka PPAT harus menolak untuk membuat Akta guna menunjang pencairan kredit. Hal tersebut diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan : bahwa PPAT harus menolak membuat akta apabila kepadanya tidak ditunjukkan sertifikat asli hak atas tanah yang dijadikan dasar pembuatan akta.

Pencairan kredit dengan objek jaminan Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia baru bisa terjadi apabila sudah terbit Sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia, namun tidak selalu demikian, asalkan sudah ditandatangani perjanjian kredit dan Sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia sudah dalam proses. Apabila belum dalam proses sama sekali untuk terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia, kredit tersebut tidak akan dicairkan oleh bank.

Proses pemasangan Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan hari itu pula bersamaan dengan penandatanganan akta perjanjian kredit, sedangkan debitur terbentur dengan tanggal dan waktu apabila kredit tidak dicairkan hari itu pula. Oleh karena itu selama masih belum selesai proses pendaftaran Hak Tanggungan, maka bank tetap akan mencairkan kredit jika Notaris/PPAT menerbitkan Surat Keterangan, dalam hal ini biasa disebut *covernote*. Isi *covernote* adalah keterangan bahwa sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan sedang dalam proses pemasangan Hak Tanggungan serta terdapat jangka waktu serta memuat janji dari Notaris/PPAT untuk segera menyelesaikan proses sehingga terbit sertifikat Hak Tanggungan yang kemudian akan segera diserahkan kepada kreditur.

Prosedur pembuatan perjanjian kredit, bank memberikan surat/order kepada Notaris/PPAT yang isinya menjelaskan mengenai data-data dari debiturnya, jenis kredit, peruntukan kredit, jumlah kredit, bunga kredit, jaminan kredit, serta syarat-syarat lain yang berisikan kesepakatan-kesepakatan yang disepakati oleh pihak debitur dengan bank. Disamping data-data sebagaimana tersebut, pihak bank juga menyerahkan sertifikat yang dijadikan agunan kepada Notaris/PPAT guna dilakukan pengecekan mengenai obyek jaminan/agunan ke Kantor Pertanahan. Setelah hasil pengecekan keluar pihak bank bersama dengan debitur datang menghadap kepada Notaris/PPAT. Sebelumnya Notaris/PPAT akan membuat draft akta berdasarkan surat/order yang telah dikirim oleh pihak bank, setelah akta dibacakan oleh Notaris/PPAT dihadapan para pihak untuk selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, surat/order yang telah ditandatangani oleh para pihak dilekatkan dalam minuta akta.

Bahwa pencairan kredit dengan agunan Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia tetap dilakukan meskipun Sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan

Fidusia belum terbit, asalkan pihak kreditur/bank yakin bahwa sertifikat tersebut akan diterbitkan. Lebih lanjut dijelaskan bahwa pihak kreditur/bank akan mencairkan kredit kepada nasabahnya setelah para pihak yaitu kreditur dan debitur telah menandatangani perjanjian kredit dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), serta agunannya sudah dalam proses. Apabila dengan Jaminan Fidusia, kredit juga akan tetap dapat dicairkan sebelum terbitnya Sertifikat Jaminan Fidusia, namun setelah perjanjian kredit dan akta Jaminan Fidusia telah ditandatangani oleh debitur dan kreditur.

Dalam uraian di atas dijelaskan bahwa kreditur/bank mencairkan kredit meskipun Sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia belum terbit asalkan ada keyakinan dari bank bahwa sertifikat tersebut pasti akan terbit. Didalam praktek keyakinan bahwa sertifikat Hak Tanggungan atau sertifikat Jaminan Fidusia akan ada karena adanya dasar/alasan yang mendasarinya, yaitu karena adanya *covernote* dari Notaris/PPAT.

*Covernote* bukan merupakan produk yang menjadi kewenangan Notaris atau PPAT, karena wewenang Notaris atau PPAT menurut peraturan perundangan hanya membuat akta otentik. Menurutnya *covernote* sebenarnya merupakan surat keterangan dari Notaris yang berisi apa yang telah dikerjakan oleh Notaris atau apa yang dikerjakan oleh Notaris tersebut masih dalam proses. Lebih lanjut dijelaskan bahwa *covernote* ada karena kebutuhan dalam praktek. Ditegaskan oleh narasumber bahwa menurutnya isi *covernote* tidak lebih dari surat keterangan bahwa objek jaminan sedang memproses sebagaimana yang dijelaskan dalam *covernote*, menjadi suatu hal yang aneh apabila seorang Notaris berani mengeluarkan *covernote* sedangkan ia tidak mengerjakan apa yang diterangkan dalam *covernote*. Apabila di dalam *covernote* disamping menerangkan kapan pekerjaan itu selesai, maka

menurut Notaris-PPAT yang mengeluarkan *covernote* sudah berada diluar batas kewenangan. Oleh karena itu seorang Notaris/PPAT dalam menerbitkan *covernote* harus hati-hati, apa yang ia terangkan dalam *covernote* adalah apa yang benar ia sedang kerjakan. Apabila ada pihak meminta bahwa di dalam *covernote* juga memuat keterangan kapan yang dikerjakan itu selesai, maka Notaris atau PPAT harus menolaknya karena apa yang diminta itu diluar kekuasannya, menurutnya Notaris/PPAT yang mengeluarkan *covernote* harus bertanggungjawab atas isi di dalamnya. Apabila *covernote* hanya berisi keterangan tentang apa yang sedang dikerjakannya, maka Notaris atau PPAT yang mengeluarkan *covernote* hanya bertanggungjawab atas kebenaran dari keterangan tersebut. Akan tetapi apabila disamping berisi keterangan tentang apa yang sudah dikerjakan berisi juga tentang janji kapan yang dikerjakan akan selesai, maka yang mengeluarkan *covernote* tidak hanya bertanggungjawab atas kebenaran dari keterangannya, tetapi juga bertanggungjawab kapan sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia terbit.

Bahwa *covernote* disamping berisi keterangan tentang apa yang sudah dikerjakan oleh Notaris yang mengeluarkan *covernote* juga dapat berisi pemikiran kapan yang dikerjakannya itu akan selesai. Lebih lanjut dijelaskan bahwa *covernote* berisikan demikian karena memang itu yang dikehendaki oleh bank dan menurutnya Notaris/PPAT yang mengeluarkan *covernote* tidak memberikan janji, hanya memperkirakan dan perkiraan tersebut didasarkan pada perhitungan yang cermat. Lebih lanjut menjelaskan bahwa Notaris atau PPAT pembuat *covernote* hanya bertanggungjawab atas keterangan yang ada didalam *covernote*, karena itu yang memang ia kerjakan. Akan tetapi Notaris/PPAT pembuat *covernote* tidak bertanggungjawab atas hasil akhir dari apa yang dikerjakan tersebut (terbitnya

Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Jaminan Fidusia) karena itu ada diluar kewenangannya.

Bahwa yang dimaksud dengan apa yang dikerjakan tersebut selesai yaitu sudah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia. Tetapi hal tersebut tidak menjamin bahwa apa yang dikerjakan tersebut benar-benar pasti akan selesai pada waktu sebagaimana disebutkan dalam *covernote*. Apa yang ada di dalam *covernote* itu merupakan perkiraan saja. Notaris-PPAT yang mengeluarkan *covernote* hanya bertanggungjawab atas kebenaran dari keterangannya dalam *covernote* yaitu berisi apa yang sudah dikerjakannya, tidak bertanggungjawab kapan sertifikat Hak Tanggungan atau Sertifikat Jaminan Fidusia terbit.

*Covernote* berisikan janji seorang Notaris atau PPAT apabila nantinya sertifikat Hak Tanggungan telah terbit maka akan segera diserahkan pada bank dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal *covernote* berisikan demikian, maka *covernote* dapat dikatakan sebagai surat keterangan dari Notaris/PPAT tentang apa yang dilakukan atau diperbuat dihadapannya sehubungan dengan permintaan berupa surat permohonan yang dikirim bank. Tanggung jawab atas *covernote* yang dibuat Notaris-PPAT menjadi tanggung jawab Notaris-PPAT sepenuhnya, dimana Notaris-PPAT harus bertanggungjawab untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan di dalam *covernote* yang dibuat. Notaris-PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan *covernote* yang dibuatnya dapat dibebankan hukuman, baik perdata maupun pidana.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini antara lain :

1. *Covernote* dalam dunia perbankan menjadi suatu hal yang biasa dilakukan, Notaris akan diminta Bank untuk mengeluarkan *covernote* sebagai Surat Keterangan. *Covernote* dikeluarkan ketika PPAT benar-benar sudah mempunyai keyakinan atas janji yang disebutkan di dalam *covernote*, walaupun Bank pada saat itu sebenarnya belum aman sepenuhnya dalam mencairkan kredit. Namun, PPAT dengan dokumen lengkap dan sebelum dilakukannya penandatanganan Perjanjian Kredit, SKMHT dan sebelum megeluarkan *covernote*, PPAT harus melakukan pengecekan sertifikat yang akan dijaminan tersebut telah terlebih dahulu memastikan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih (tidak dibebankan Hak Tanggungan).
2. Urgensi hukum dikeluarkannya *covernote* adalah menjadi suatu hal penting bagi Bank dalam melakukan pencairan kredit. Dikeluarkannya *covernote* bagi kreditur adalah sebagai payung hukum sementara sebelum semua dokumen sebagaimana diperjanjikan oleh PPAT selesai dan diserahkan kepada kreditur. Problematika hukum yang terjadi dengan dikeluarkannya *covernote* berasal dari dalam dan dari luar PPAT. Problematika dari dalam Notaris berasal dari ketidakhati-hatian dan ketidaktegasan Notaris dalam melakukan pengecekan sertifikat dan pengecekan kecocokan semua identitas. Prolematika dari luar PPAT adalah ketidak hati-hatian bank dalam memilih debitur, serta ketidakcermatan bank dalam melakukan survei dan seluk beluk objek yang akan dijaminan.

3. Tanggungjawab atas *covernote* yang di buat PPAT menjadi tanggung jawab PPAT sepenuhnya, dimana PPAT harus bertanggungjawab untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan di dalam *covernote* yang dibuat. PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan *covernote* yang dibuatnya dapat dibebankan hukuman, baik perdata maupun pidana.

## B. Saran

Saran terhadap penelitian ini antara lain :

1. Kepada PPAT

Bahwa sebelum mengeluarkan *covernote* terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap objek jaminan, sehingga dapat dipastikan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih. PPAT adalah jabatan kepercayaan yang telah diberikan Bank kepadanya, sehingga Notaris-PPAT harus menjalankan jabatannya dengan hati-hati dan harus benar-benar memenuhi janji yang tertuang dalam *covernote* yang dibuatnya.

2. Kepada Bank

Bahwa seharusnya bank lebih teliti dalam memilih debitur dalam melakukan pencairan kredit, serta tidak memaksakan untuk tetap mencairkan kredit. Bahwa dalam setiap proses pencairan kredit tetap perlu diutamakan dan dioptimalkan fungsi dan peran prinsip 5C, sehingga pihak bank dapat memberlakukan *covernote* tidak lebih dari sekedar syarat pelengkap dalam melakukan realisasi dan menganggap bahwa *covernote* merupakan keterangan atas proses yang sedang dilakukan oleh PPAT dalam menyelesaikan produk akad.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010
- Abdulkasir Muhammad, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bhakti, Bandung 1992
- Adnan Buyung Nasution, *Inspirasi Pemerintahan Konstitusional Indonesia (studi Sosio-Legal atas Konstituante 1956-1959)*, Temprint, Jakarta, 2001
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2000
- Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Dwi Wahyu Juliyanto, Tesis, *Kedudukan Covernote Sebagai Dasar bank Dalam penyelesaian Produk Akad pembiayaan oleh Notaris/Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT Rekanan Bank dan Media Relasi pembiayaan Nasabah Dalam Dunia Perbankan ditinjau dari Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, UNS, Surakarta, 2017
- E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum : Norma-Norma Bagi penegak Hukum*, Yogyakarta, Kanisius
- Farthurahman Djalil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum*

- Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Cetakan Kesatu, Surabaya, 2008
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Rafika Aditama
- Hassanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)* .Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Ctk Pertama, Alumni, Bandung 1993
- 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),
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Press, Jakarta, 2014
- KRMT Tirto Mertodiningrat, *Ikhtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Ctk I Pembangunan, Jakarta 1986
- Lihat Pidato Pengukuhan Guru Besar Hukum Kontrak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H.,M.Hum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di depan Sidang Senat Terbuka Universitas Islam Indonesia, 8 Februari 2011
- Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Pres, 2017

- Madjedi Hasan, *Pacta Sunt Servanda Penerapan Asas Janji itu Mengikat dalam Kontrak Bagi hasil di Bidang Minyak dan Gas Bumi* .PT Fikahari Aneska. Jakarta, 2005
- Mahadi 1989. *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung jawab JabatanNotaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017
- M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, CtkI, PT.Alumni, Bandung 1982
- Muhammad Syaifuddin mengutip pendapat Herlien Budiono dalam *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Putu Ayu Lestari Dewi, Tesis, 2013, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Covernote sebagai salah satu Produk Hukum yang Tidak Diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*, Yogyakarta
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Rizky Wulandari, 2015: *Dasar Pertimbangan Bank Dalam Pencairan Kredit Berdasarkan Cover note di Kabupaten Sleman*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Yogyakarta
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Putra AbardinBandung 1997
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 1996

- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Badnung, Jakarta, 1989
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Ctk. Pertama, SinarGrafika, Jakarta, 2003
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Jakarta:PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
- Sjaifurrachman, *Aspek pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*, 2011, Bandung, Mandar Maju
- Soedjono Dirdjosisworo, *Misteri di Balik Kontrak Bermasalah*, Ctk I, Mandar Maju, Bandung 2002
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum*, Ctk I, Liberty, Yogyakarta 1986
- Supardi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Subekti 1, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, Pasal 1868
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ke tujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008
- Subekti, *Hukum perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001
- Sutan Remy Sajahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia, Bankir Indonesia*, Jakarta, 1993
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-serbi praktek Notaris*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta
- Tim Pusat Pendidikan dan Latihan Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Modul Pratikum Penyusunan Kontrak*, Edisi ke Tujuh.

Yogyakarta, 2013

Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan, dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011

Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2008

#### **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

#### **C. Internet**

Syafran Sofyan,

[http://advishukumnotaris.com/brita/opini/syafran\\_kekuatan\\_hukum-Cover\\_note\\_sebagai\\_syarat\\_efektif\\_pencairan\\_kredit](http://advishukumnotaris.com/brita/opini/syafran_kekuatan_hukum-Cover_note_sebagai_syarat_efektif_pencairan_kredit)

#### **D. Jurnal dan Artikel**

Daniel P. O' Gorman , *Redefining Offer In Contract Law*, MississippiLaw

Journal Vol. 82:6, 2013, p.2

