

**KEABSAHAN *COVERNOTE* YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM
PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK**

TESIS



Oleh :

NAMA : YUSNIKA A VICENA

NIM : 21302200212

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

**KEABSAHAN *COVERNOTE* YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM
PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK**

TESIS

**Diajukan Untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



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

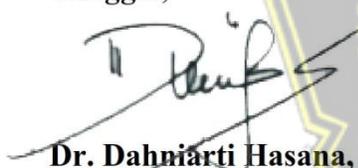
**KEABSAHAN COVERNOTE YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM
PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK**

TESIS

Oleh :

NAMA : YUSNIKA AVICENA
NIM : 21302200212
Program Studi : Kenotariatan

**Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,**


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.KN.
NIDK. 8954100020

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA**



Dehan Halidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

**KEABSAHAN COVERNOTE YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM
PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK**

TESIS

Oleh :

Nama : YUSNIKA AVICENA

NIM : 21302200212

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 05 Desember 2024

Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji Ketua,

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

NIDN: 0605036205

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Anggota

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

NIDN: 0607077601

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula**

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

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Yusnika Avicena

NIM : 21302200212

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul :

“KEABSAHAN COVERNOTE YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniru 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, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 05 Desember 2024
Yang membuat pernyataan



Yusnika Avicena
21302200212

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Yusnika Avicena
NIM : 21302200212
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/ Tesis dengan Judul:

“KEABSAHAN COVERNOTE YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 05 Desember 2024
Yang Menyatakan,



Yusnika Avicena
21302200212

MOTTO

“Pengatahuan adalah kunci kesuksesan yang tak ternilai”

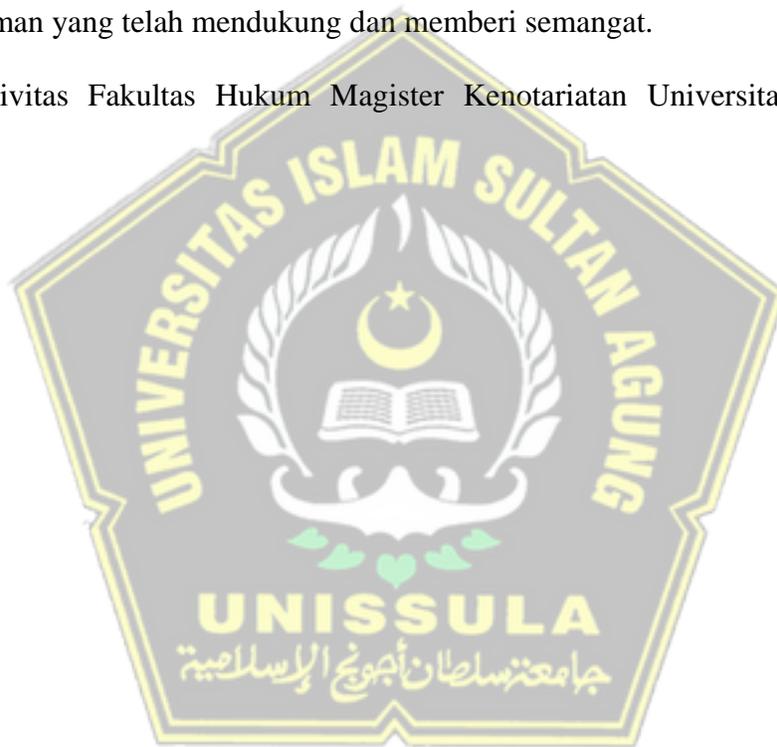
(~Albert Eistein~)



PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk:

1. Keluarga tercinta saya yaitu kepada Bapak Kawit Raharjanto, Ibu Harni Suyanti, Kakak Ikhlasul Akmal Aulawi dan Adikku Farrel Akmal Aulawi, yang telah memberikan do'a, semangat dan selalu menemani penulis.
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, Sehingga tesis dengan judul **“Keabsahan Covernote Yang Dikeluarkan Notaris Dalam Penjaminan Sertipikat Di Bank”** dapat tersusun tepat waktu. Dengan penuh hormat, mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa hormat dan ucapan banyak terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.kn., selaku Dosen Pembimbing Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh staff Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
7. Muhammad Tri Fathoni dan Cindera permata yang selalu menguatkan dan memotivasi penulis selama penyusunan tesis ini.

8. Rekan-rekan Mahasiswa, Mahasiswi semangat dan berjuang bersama untuk menyelesaikan studi di Universitas Islam Sultan Agung Semarang dalam mencapai gelar M.kn.
9. Kepada seluruh staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah membantu proses kegiatan perkuliahan selama ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 05 Desember 2024



Yusnika Avicena
21302200212

ABSTRAK

Selaku kreditur dalam penjaminan sertipikat, pihak bank selalu meminta *covernote* kepada notaris pihak debitur yang bersangkutan sebagai jaminan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan *covernote* yang dikeluarkan notaris dalam penjaminan sertipikat di bank dan perlindungan hukum terhadap bank dan nasabah apabila terjadi wanprestasi dalam penggunaan *covernote* sebagai penjaminan kredit.

Jenis penelitian ini adalah studi pustaka dengan pendekatan yuridis normatif yaitu mengkaji permasalahan-permasalahan hukum yang terjadi kemudian mengolahnnya berdasarkan peraturan-peraturan, doktrin hukum ataupun data-data hukum yang ada. Penelitian ini didasarkan pada bahan hukum primer berupa ketentuan hukum dan perundang-undangan yang mengikat serta berkaitan dengan penelitian ini. Selain bahan hukum primer, penelitian ini juga didasarkan pada bahan hukum sekunder seperti buku-buku, jurnal, dan hasil karya tulis ilmiah yang membahas mengenai tema penelitian ini.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa keabsahan *covernote* sebagai jaminan kredit oleh bank adalah hanya sebagai jaminan sementara. *Covernote* bukan bukti agunan, melainkan hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris karena kepentingan yang mendesak dan selalu dibuat oleh notaris berdasarkan kebiasaan dalam penerbitan akta atau sertipikat yang masih dalam proses berjalan seperti sertipikat hak tanggungan. Jika terjadi wanprestasi maka bank dapat melakukan tuntutan pengembalian piutang dari debitur melalui jalur mediasi atau pemasukan gugatan di Pengadilan. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi dasar dari bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam peraturan tersebut sendiri belum diatur secara signifikan mengenai sanksi atau konsekuensi hukum yang seperti apa guna melindungi hak kreditur terhadap debitur. Perlindungan hukum bagi kreditur atas pendaftaran hak tanggungan yang apabila debitur melakukan wanprestasi ini dapat berupa tuntutan ganti rugi dan juga segala bentuk eksekusi. Perlindungan hukum bagi nasabah yang mengalami wanprestasi dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan jalur mediasi litigasi atau non litigasi. Selain itu, nasabah yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi hukum berupa pembayaran ganti rugi pembatalan perjanjian, gugatan, resiko pelanggaran, dan pembayaran biaya perkara.

Kata kunci : Jaminan Kredit, Bank, *Covernote*

ABSTRACT

As a creditor in a certificate guarantee, the bank always asks for a covernote from the notary of the debtor concerned as collateral. The purpose of this study is to determine the validity of the covernote issued by the notary in the certificate guarantee at the bank and the legal protection for the bank and customers in the event of a default in the use of the covernote as a credit guarantee.

This type of research is a literature study with a normative legal approach, namely examining the legal problems that occur and then processing them based on regulations, legal doctrines or existing legal data. This research is based on primary legal materials in the form of legal provisions and legislation that are binding and related to this research. In addition to primary legal materials, this research is also based on secondary legal materials such as books, journals, and scientific papers that discuss the theme of this research.

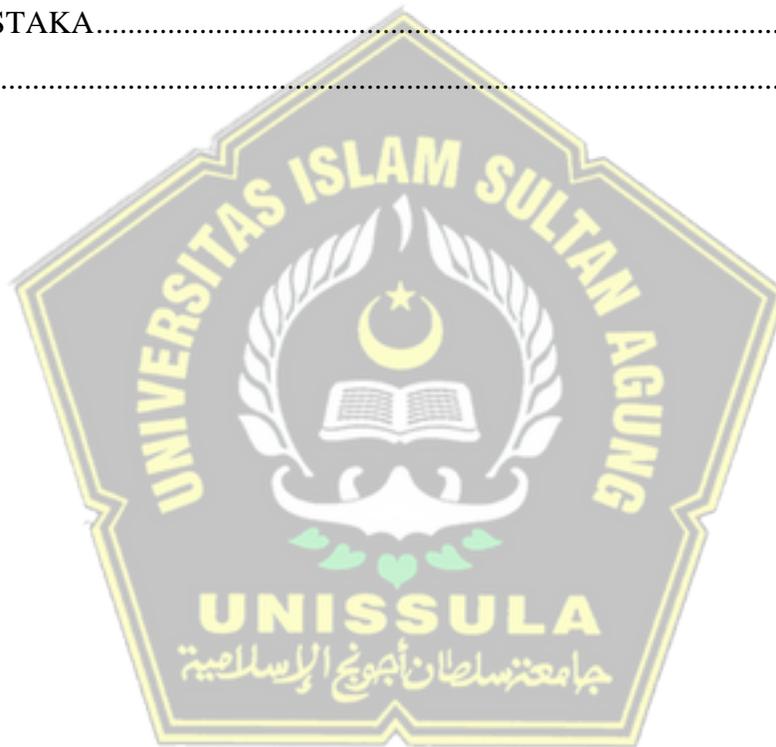
The results of the study obtained are that the validity of the covernote as a credit guarantee by the bank is only as a temporary guarantee. Covernote is not proof of collateral, but only a statement issued by a notary due to urgent interests and is always made by a notary based on the customs in issuing deeds or certificates that are still in the process such as mortgage certificates. If there is a default, the bank can make a claim for the return of receivables from the debtor through mediation or filing a lawsuit in court. This is in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights as the basis for the form of legal protection for creditors. In the regulation itself, there is no significant regulation regarding what sanctions or legal consequences are to protect the creditor's rights against the debtor. Legal protection for creditors for the registration of mortgage rights if the debtor commits a default can be in the form of a claim for compensation and also all forms of execution. Legal protection for customers who experience default can be done in several ways, namely through mediation, litigation or non-litigation. In addition, customers who commit a default can be subject to legal sanctions in the form of compensation payments for cancellation of agreements, lawsuits, risks of violations, and payment of court costs.

keywords: Credit Guarantee, Bank, Covernote

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II	24
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	24
B. Tinjauan Umum <i>Covernote</i>	38
C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak.....	56
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	66

BAB III.....	73
A. Keabsahan <i>Covernote</i> Terhadap Penjaminan Sertipikat di Bank	73
B. Perlindungan Hukum Bank dan Nasabah Atas Penggunaan <i>Covernote</i> Terhadap Penjaminan Sertipikat	91
BAB IV PENUTUP.....	106
A. KESIMPULAN.....	106
B. SARAN.....	107
DAFTAR PUSTAKA.....	109
LAMPIRAN.....	115



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank mempunyai peran yang signifikan dalam mendukung jalannya pembangunan nasional dan menjaga kestabilan ekonomi bagi negara. Perbankan mempunyai fungsi utama sebagai lembaga intermediasi yaitu penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya secara efektif dan efisien pada sektor-sektor riil untuk menggerakkan pembangunan dan stabilitas perekonomian suatu negara.¹

Hal tersebut sejalan dengan pengertian dari bank sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan) dalam Pasal 1 angka 2 yang menyatakan, bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu usaha dari perbankan adalah kredit, kredit merupakan salah satu usaha yang dijalankan oleh bank dengan

¹ Rachmayani, D, dan Suwandono, (2017), "Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, hlm. 67.

risiko besar yang bisa di hadapi oleh bank. Kepastian akan pinjaman kredit oleh nasabah akan dipastikan oleh jaminan atau agunan yang sifatnya khusus.²

Pada praktiknya, untuk mempercepat proses pencairan kredit, pihak bank selaku kreditur meminta *covernote* kepada notaris yang bersangkutan sebagai jaminan, bahwa jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah tersebut akan selesai dalam jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan isi dari *covernote* notaris. *Covernote* sendiri merupakan surat keterangan yang berisikan kesanggupan dari notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh bank. Biasanya *covernote* diterbitkan oleh notaris dalam hal persyaratan formil untuk keperluan pencairan kredit yang diinginkan oleh kreditur belum sepenuhnya dipenuhi oleh nasabah. Biasanya terkait dengan agunan yang harus dipastikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikannya”.³

Notaris sebagai mitra bank dalam membuat akta autentik mempunyai wewenang membuat akta yang menunjukkan bahwa terjadi perbuatan hukum oleh para pihak di hadapan notaris. Berkaitan dengan kewenangannya dalam membuat akta, tujuan dibuatnya akta tersebut adalah untuk mengikat secara hukum para pihak

² Pradnyasari, Gusti Ayu Putu Wulan & Utama, I Made Arya., (2018), “Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, Vol. 3 No. 3.

³ Kadir, Rahmiah, dkk, (2019), “Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Vol. 31, No. 2.

yang akan melakukan perbuatan hukum. Akta perjanjian kredit menjadi instrumen untuk mengikat antara bank dan nasabah.⁴

Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh masing-masing pihak, maka biasanya pihak kreditur akan meminta kepada notaris untuk membuat *covernote* apabila belum tuntas menerbitkan akta autentik. Jaminan merupakan kekayaan berupa harta benda yang dimiliki oleh debitur yang akan dijadikan agunan apabila timbul keadaan adanya ketidakmampuan nasabah dalam melunasi utang yang dimiliki berdasarkan pada perjanjian kredit yang ada. Jaminan dalam perjanjian kredit harus diteliti terlebih dahulu oleh pihak bank. Dalam meneliti agunan tersebut bank juga dapat meminta bantuan notaris untuk melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui status tanah tersebut, apakah sertipikat tersebut dalam keadaan bersih (tidak sedang dibebani hak tanggungan), tidak dalam sengketa, dan tidak di blokir.⁵

Bahwasannya dasar hukum kewenangan notaris selaku pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dapat dilihat dari ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN Perubahan). Pasal 1 angka 1 (UUJN) menentukan bahwa pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-

⁴ Firdaus R, dan Ariyanti M, (2004) "*Manajemen dan Perkreditan Bank Umum*", Bandung : Alfabeta, hlm. 87.

⁵ *Ibid.*, hlm. 88.

undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya adalah notaris. Peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkan guna memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam membuat akta autentik.

Covernote merupakan surat keterangan yang diterbitkan oleh notaris-PPAT pada saat telah terjadinya perjanjian kredit dengan tujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan bank.⁶ Surat keterangan yang dibuat bukanlah akta autentik, melainkan pedoman awal atau sebuah pegangan awal agar bank mencairkan kreditnya kepada nasabah. Kendala yang sering terjadi yaitu biasanya notaris menyatakan sanggup membantu bank sebagai kreditur dan calon nasabah sebagai debitur untuk proses pendaftaran hak atas tanah sampai keluarnya sertipikat dan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan sampai terbitnya sertipikat hak tanggungan. Sebagai bukti kesanggupan tersebut biasanya notaris mengeluarkan *covernote* sebagai syarat efektif pencairan kredit dalam perjanjian kredit.⁷

Ada beberapa contoh kegunaan dari surat *covernote* notaris, misalnya:

1. Bila debitur hendak mengambil kredit di bank dan barang yang akan dijaminkan itu masih dalam proses royasid sedangkan bank baru

⁶ Bayu Ilham Cahyono, (2015) “ Analisis Sistem dan Prosedure Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang).*Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol.25.No.1.

⁷ Rachmayani & Suwandono, (2017), *Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Vol. 1. No. 1, hlm. 75.

akan mencairkan kredit bila barang yang dijaminkan telah selesai proses royasidasi 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 royasidasi, dan apabila telah selesai di royasidasi maka akan diserahkan ke bank.

2. Ketika perjanjian kredit akan dibuatkan surat keterangan membebaskan hak tanggungan dan/atau akta pembebanan hak tanggungan karena semuanya telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan notaris, meskipun secara administratif kenotariatan belum selesai, maka untuk kepentingan bank (pemberi kredit) dan pihak nasabah, notaris akan membuat atau mengeluarkan *covernote*, yang menyatakan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan.⁸

Keabsahan dari *covernote* masih perlu dikaji karena hanya menjelaskan yang telah dan yang akan dilakukan notaris, seperti kop/kepala surat dari kantor notaris yang bersangkutan hingga tanda tangan dan cap pengesahan, namun *covernote* yang dibuat oleh notaris sebenarnya tidak termasuk dalam instrumen akta autentik, meskipun beberapa unsur dari akta autentik tersebut dipenuhi. *covernote* juga tidak memenuhi syarat sebagai akta dibawah tangan karena *covernote* dibuat

⁸ Siska Novista, (2018) "*Tanggung Jawab Notaris PPAT Dalam Mengeluarkan Covernote*", Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia , hlm. 5.

oleh notaris yang merupakan pejabat umum. Sehingga *covernote* dapat dikatakan tidak termasuk ke dalam instrumen akta autentik maupun akta dibawah tangan, legalitas *covernote* patut dipertanyakan dan dapat dinyatakan bukan sebagai produk hukum yang diterbitkan oleh notaris.⁹

Notaris mengeluarkan *covernote* sebagai payung hukum sementara sebelum segala proses di Kantor Notaris-PPAT selesai hingga diserahkannya sertipikat kepada kreditur. *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris-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 surat keterangan sebagai payung hukum sementara bagi bank. Hal tersebut dikarenakan hak tanggungan masih harus dilakukan proses roya, balik nama, atau masih proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat dan memerlukan waktu yang tidak sebentar.¹⁰

Notaris-PPAT bertanggung jawab melakukan pemeriksaan mengenai dokumen dan sertifikat yang berkaitan dengan kebenaran dan keaslian identitas dan objek jaminan. Segala konsekuensi yang mungkin akan muncul dari *covernote* yang diterbitkan oleh notaris dalam perjanjian kredit seharusnya dilaksanakan dengan

⁹ Bima Yudhakusuma Putra Munandar, (2023),“ Kedudukan Hukum Covernote Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 7, hlm. 335.

¹⁰ *Ibid.*

penuh tanggungjawab sehingga tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Adapun isi dari *covernote* tersebut seharusnya tidak diragukan lagi keabsahan dan kebenarannya sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Mengenai hal tersebut termasuk kewajiban yang mengikuti dan melekat dalam *covernote*, yaitu harus dapat dipercaya oleh pihak bank, dalam hal ini adalah bank. Arti dari dipercaya oleh pihak kreditur disini adalah debitur harus dapat menyelesaikan isi yang ada di dalam surat *covernote* yang telah diterbitkan oleh Notaris-PPAT. Sehingga pemberian *covernote* ini apakah sudah memenuhi ketentuan hukum atau aspek legalitasnya serta permasalahan yang harus diketahui penjelasannya dan perlindungan hukum terhadap penjaminan sertifikat di bank dimana penertbitan *covernote* tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam undang-undang. Selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis dengan judul: **“KEABSAHAN COVERNOTE YANG DIKELUARKAN NOTARIS DALAM PENJAMINAN SERTIPIKAT DI BANK”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris terkait penjaminan sertipikat di bank?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dan nasabah apabila terjadi wanprestasi dalam penggunaan *covernote* sebagai penjaminan kredit?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan dari penelitian yang dilakukan nantinya diarahkan pada beberapa hal sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris terkait penjaminan sertipikat di bank.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi kreditur dan nasabah apabila terjadi wanprestasi dalam penggunaan *covernote* sebagai penjaminan kredit.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan khususnya terkait ilmu hukum kenotariatan, hukum perbankan serta hukum perjanjian pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan keabsahan *covernote* yang dikeluarkan notaris terkait

penjaminan sertifikat di bank serta perlindungan hukum bagi pihak bank dan nasabah apabila terjadi adanya wanprestasi dalam penggunaan *covernote* sebagai perjanjian kredit.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala penelitian ini tidak beranjak pada peraturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat, bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bagi nasabah dimana harus ada kepastian hukum hak nasabah atas objek tersebut. Perlindungan hukum terhadap nasabah sebagai penjamin sertipikat sebagai objek hak tanggungan dalam hal ini objek hak tanggungan tersebut tidak dapat dikuasai oleh pihak pembeli yang seharusnya secara eksplisit tertuang dalam peraturan perundang-undangan terkait. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan hukum harkat dan martabat kemanusiaan yang bersumber dari Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum dan prinsip negara hukum yang berdasarkan pancasila.¹¹

2. Keabsahan

Keabsahan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata Keabsahan adalah sifat yang sah. Keabsahan berarti bersifat abash atau kesahan. Dalam hukum, keabsahan berarti telah dituangkan dalam aturan tertulis, seperti peraturan pemerintah, undang-undang, surat edaran, dan aturan hukum tertulis lainnya.

¹¹Dian Laras Sukma, Jawade Hafidz, dan Ngadino, (2021), "The Role of Notary in Land Liberation Relation to PLTU Development for Public Interest", *Jurnal Akta*, Vol. 8, No. 1, hlm. 18.

3. *Covernote*

Covernote berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yaitu *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Maka *covernote* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *covernote* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya.¹² Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud pada undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹³ Surat keterangan yang diberikan oleh notaris yang menerangkan bahwa telah terjadi penandatanganan akta perjanjian kredit atau akta lainnya yang telah diberi nomor akta dan tanggal akta, serta keterangan lainnya untuk pegangan bank atau pihak yang berkepentingan. Surat keterangan ini dipergunakan selama akta dan pengurusan di notaris sampai berkas jadi dan diberikan kepihak bank atau pihak yang berkepentingan.¹⁴

¹² Syafran Sofyan, (2014), "Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, RENVOI, Jembatan Informasi Rekan" (Jakarta Selatan : PT. *Jurnal Renvoi Mediatama*, hlm. 76.

¹³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

¹⁴ Dewi Padusi Daeng Muri, (2024), "Berhati-hatilah dengan *Covernote* Anda" https://medianotaris.com/berhatihatilah_dengan_Covernote_anda_berita597.html diakses pada tanggal 14 Mei 2024, Pukul 10.15 WIB.

4. Notaris

Penggunaan istilah notaris diambil dari nama *notarius*. Kemudian menjadi istilah bagi golongan orang penulis cepat atau *stegnografer*. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.¹⁵ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁶

5. Penjaminan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti tanggungan atas pinjaman yang diterima, agunan. Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh Penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial Terjamin kepada Penerima Jaminan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan.

6. Sertipikat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu

¹⁵ <https://id.Wikipedia.org/wiki/Notaris> diakses pada tanggal 14 Mei 2024, Pukul 10.04 WIB.

¹⁶ Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

kejadian tanah. Sertifikat adalah surat keterangan atau tanda tertulis yang disahkan oleh lembaga atau badan berwenang untuk dijadikan bukti kepemilikan atau suatu kejadian. Sertifikat memiliki kekuatan hukum sehingga merupakan tanda bukti yang sah dan tidak dapat diganggu gugat.

7. Perbankan

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch menyebutkan, bahwa terdapat 3 tujuan hukum yaitu kemanfaatan, kepastian dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.¹⁷

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman

¹⁷ Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html> diakses pada tanggal 14 Mei 2024, Pukul 11.00 WIB.

perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan, bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch, dapat dikatakan sebagai nilai dasar hukum yakni kepastian hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran positifisme hukum. Tulisan ini diharapkan mampu menerangkan mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positifisme hukum.

Gustav Radbruch juga menyebutkan, bahwa terdapat 4 hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya :¹⁸

- a. Hukum positif yaitu undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.

¹⁸ Gustav Radbruch, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag : Stuttgart (1961), hlm. 36.

- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam undang-undang, di buat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki sifat yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multi tafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno

Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan.¹⁹

Immanuel Kant juga berpendapat, bahwa hukum merupakan perlindungan hak-hak asasi dan kebebasan warga. Teori perlindungan hukum menurut Fitzgerald mempunyai, tujuan melindungi kepentingan tertentu dan hal ini hanya dapat dilakukan dengan membatasi berbagai kepentingan pihak lain.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁰

Lili Rasjidi dan I.B.Wyasa Putra berpendapat, bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat adaptif, fleksibel, prediktif dan atisipatif.²¹ Sunaryanti Hartono mengatakan, bahwa hukum dibutuhkan untuk individu yang lemah dan belum kuat secara social, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²²

¹⁹ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia (2004), hlm. 116.

²⁰ *Ibid*, hlm. 54.

²¹ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung : Remaja Rosdakarya (2023), hlm. 118.

²² Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung : Alumni (2001), hlm. 55.

Indonesia adalah negara kesejahteraan yang berdasarkan Pancasila memiliki ciri-ciri tersendiri, yaitu:

- a. Adanya pengakuan terhadap jaminan hak asasi manusia dan warga negara.
- b. Adanya pembagian kekuasaan.
- c. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan kewajiban, pemerintah harus selalu berdasarkan atas hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis.
- d. Adanya kekuasaan kehakiman yang dalam menjalankan kekuasaannya merdeka, artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, sedangkan khusus Mahkamah Agung harus juga merdeka dari pengaruh-pengaruh lainnya.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan salah satu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian ini bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha mendapatkan sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas atau menggali

lebih dalam apa yang sudah ada, sedangkan menguji kebenaran di lakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi di ragukan kebenarannya.²³

Dengan demikian kegiatan penelitian merupakan salah satu sarana yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari salah satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁴

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan tesis ini adalah penelitian deskriptif analisis yaitu studi pustaka sebagai data sekunder, kemudian membahas, menyimak dan membandingkan secara konseptual dengan peraturan perundang-undangan.

2. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian

²³ Bambang Sunggono, (2003), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo, hlm. 7

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press (2007), hlm . 42

hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²⁵

3. Jenis Data dan Sumber Data

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²⁶ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mengkaji norma-norma hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian *covernote* dan tanggung jawab notaris dalam *covernote*.

Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yang berupa ketentuan hukum dan perundang-undangan yang mengikat serta berkaitan dengan studi ini, terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia;

²⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, (Jakarta, Rajawali Pers), hlm 13-14.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005) hlm. 35.

- 2) Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- 6) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- 7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Selain dipergunakan pula beberapa ketentuan perundang-undangan atau peraturan lainnya yang terkait serta semua peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji. Bahan hukum primer tersebut kemudian dianalisis, dikembangkan, dibandingkan, dan diuji untuk memperoleh kebenaran pengetahuan serta teoritis dan ilmiah kesemuanya itu kemudian dihubungkan dan digunakan untuk mengembangkan jawaban dalam pokok permasalahan penyusunan tesis ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk

menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Bahan hukum sekunder juga memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya buku-buku, jurnal, hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan para ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan tesis ini. Selain itu. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, majalah, laporan, *browser* serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan masalah penyusunan tesis ini.

c. Bahan hukum tersier

Kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia serta sarana ajar (*hand out*) tentang tata cara penulisan karya ilmiah.

4. Metode Pengumpulan Data

Pada bagian ini peneliti mendapatkan data yang akurat dan autentik karena dilakukan dengan mengumpulkan sumber data baik data primer dan sekunder, yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian. Teknik pengumpulan data primer dan sekunder yang digunakan yaitu, Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu dengan melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur-literatur, karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

Pengumpulan data juga dilakukan dengan membaca, mempelajari, memahami peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, jurnal hukum, media masa, internet, traskrip, pendapat-pendapat yang berupa catatan, artikel dan lain-lain yang berkaitan dengan penyusunan tesis ini.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, Tehnik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, adapun yang dimaksud dengan analisis Analisis Deskriptif kualitatif adalah dengan cara mendeskripsikan fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian dengan cara menyuguhkan ada adanya. Penelitian deskriptif kualitatif menafsirkan dan menuturkan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam masyarakat, hubungan antar variabel, perbedaan antar fakta, pengaruh terhadap suatu kondisi, dan lain-lain.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah mencari laporan penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan. Sistematika atau urutan penyajian secara urutan penyajian secara keseluruhan penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang, latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum tentang notaris, tinjauan umum tentang *covernote*, dan tinjauan umum mengenai keabsahan *covernote* serta pengertian perlindungan hukum, tujuan perlindungan hukum, bentuk-bentuk perlindungan hukum, dan tinjauan umum kredit.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan mengenai keabsahan *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris terkait penjaminan sertifikat di bank dan bagaimana perlindungan hukum bagi bank dan nasabah apabila terjadi wanprestasi dalam penggunaan *covernote* sebagai penjaminan kredit di bank.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara di bidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.²⁷

Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah, dan pemerintah sebagai organ Negara. Mengangkat notaris bukan semata untuk kepentingan notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan Notaris terkait erat dengan persoalan *trust* (kepercayaan antara para pihak) artinya Negara memberikan kepercayaan yang besar terhadap Notaris. Pemberian kepercayaan kepada notaris berarti notaris tersebut mau tidak mau telah dapat

²⁷ Dody Radjasa Waluyo, “Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum”, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, hlm. 63.

dikatakan memikul tanggung jawab atasnya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab secara hukum maupun moral.²⁸

Notaris menjadi salah satu profesi yang lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya. Raden Soegondo, menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga sesungguhnya.²⁹

Tanggung jawab notaris menjadi empat macam yaitu:³⁰

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b. Tanggungjawaban notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

²⁸ Oting Supartini, Anis Masdurohatun, (2016) “Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum dan Keadilan Para Pihak”, *Jurnal Pembahauruan Hukum*, Vol 3 No 2 Mei-Juni 2016, hlm 211.

²⁹ Raden Soegondo Notodisoerjo, “*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*”, (cetakan kedua, Jakarta : Raja Grafindo Persada), hlm. 229.

³⁰ *Ibid.*

- c. Tanggungjawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. Tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

1. Peran dan Wewenang Notaris

Peran Notaris baik dalam UUJN maupun dalam UUJNP tidak menyebutnya secara tegas dengan kata “peran” Notaris dalam pelayanan kepada publik. Meskipun demikian, peran Notaris dalam memberikan pelayanan kepada publik tampak dari kewenangan-kewenangan Notaris sebagaimana diatur di dalam UUJN dan UUJNP.

Berdasarkan kewenangan-kewenangan Notaris sebagaimana disebutkan di atas dan dihubungkan dengan Pasal 1870 tampak bahwa Notaris berperan memberikan kepastian hukum dalam melayani publik. Hal tersebut ditegaskan oleh Salim HS menyatakan, landasan filosofis diberinya kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta autentik maupun akta lainnya, yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat atau subyek hukum.³¹ Kekuatan

³¹ Salim HS, “*Peraturan Jabatan Notaris*”, (Sinar Grafika, Jakarta, 2018), hlm. 27.

pembuktian akta autentik adalah sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang.³²

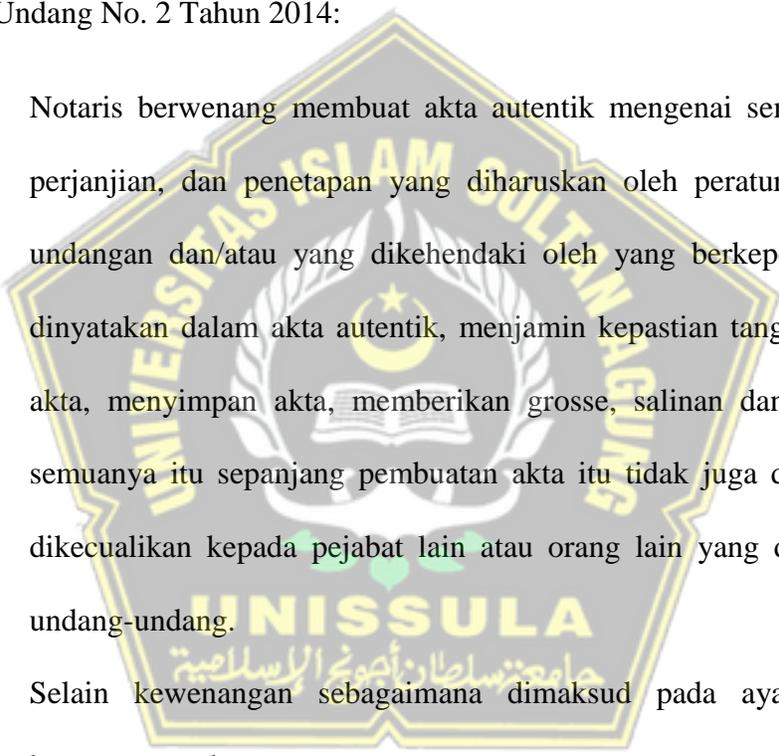
Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Wewenang atau kewenangan notaris telah disebutkan dalam pasal 15 UUJN. Kewenangan notaris tersebut dalam pasal 15 bahwa, notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Berkaitan dengan wewenang notaris dalam membuat akta, tujuan dibuatnya akta tersebut adalah untuk mengikat secara hukum para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum. Perkreditan misalnya, akta perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris merupakan instrumen yang

³²Abdullah, (2006) “Peranan Notaris dalam Pembuatan Kontrak Bisnis”, makalah disajikan pada Workshop Pengembangan Unit Revenue Generating untuk Memacu Peningkatan Kualifikasi Akademik melalui Program Layanan Kepakaran Legal Aspek Industri dan Sektor Usaha, *Tesis*, Program Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, TPSDP, BATCH III 2006, Mataram, 13-14 Januari 2006, hlm. 5-6.

mengikat kreditur dan debitur. Setelah dibuat dan ditandatangani perjanjian kredit antara bank dan nasabah, maka biasanya pihak bank akan meminta kepada notaris untuk membuat *covernote*.

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan notaris yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014:

- 
- a. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
 - b. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

- 3) Membuat kopian dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain kewenangan tersebut diatas bahwa, notaris pun mempunyai kewajiban, yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004, dan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014.³³

a. Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib:

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;

³³ *Ibid.*, hlm. 212.

- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta; mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 4) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 5) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- 6) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh), akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat di jilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 7) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 8) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- 9) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan hukum

dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

10) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasit pada setiap akhir bulan;

11) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

12) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, dan;

13) Menerima magang calon Notaris.³⁴

Kewajiban menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (h) tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta *in originali*.

Akta *in originali* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;

³⁴ *Ibid.*, hlm. 213.

- d. Akta kuasa;
- e. Akta keterangan kepemilikan; dan
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- g. Akta *in original* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat pula dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata “Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
- h. Akta *in originali* yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (I) ditetapkan dengan peraturan menteri.
- i. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (m) tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta di paraf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- j. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.

- k. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (m) dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- l. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.
- m. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) sampai dengan huruf (i) dapat dikenai sanksi berupa:
- 1) Peringatan tertulis;
 - 2) Pemberhentian sementara;
 - 3) Pemberhentian dengan hormat; atau
 - 4) Pemberhentian dengan tidak hormat.
 - 5) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (j) dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.
 - 6) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (n) dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.³⁵

Sebagaimana telah diketahui bahwa kewenangan membuat akta autentik adalah kewenangan notaris dan juga kewenangan PPAT, dari acara pembuatannya akta dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu akta autentik dan akta

³⁵ *Ibid.*, hlm. 214

dibawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk dimana akta itu dibuat.³⁶

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti yang dibuat oleh seorang pejabat yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuat, menurut pasal 1868 kitab undang-undang hukum perdata dan dua macam akta autentik yaitu:

a. Akta Para Pihak (*Partij Akta*)

Akta yang memuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual atau membeli selanjutnya pihak notaris merumuskan kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta.

b. Akta Pejabat (*Ambtelijke akta* atau *Akta Relaaas*)

Akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yaitu pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang. Misalnya akta kelahiran. Jadi *ambtelijke akta* atau *relaas* merupakan:³⁷

1) Inisiatif ada pada pejabat.

³⁶ Subekti, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, (Cetakan ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta), hlm. 1868.

³⁷ Kohar A, “*Notarial Berkomunikasi*”, (Bandung: Alumni, 1984), hlm. 86.

2) Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambtenaar*) pembuat akta.

Sementara surat di bawah tangan adalah akta di bawah tangan yang merupakan surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti.³⁸

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Karena suatu akta autentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.³⁹ Disamping itu akta autentik mempunyai kekuatan;

- a. Membuktikan bahwa antara pihak, bahwa mereka menerangkan apa yang mereka tulis dalam akta.
- b. Membuktikan anantara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi kekuatan pembuktian material atau kekuatan pembuktian mengikat.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 87.

³⁹ Subekti , “*Hukum Pembuktian*”, (Cetakan ketujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008), hlm. 28.

- c. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, maksudnya adalah bahwa akta autentik juga mengikat pihak ketiga.⁴⁰

Jadi jelaslah berdasarkan uraian diatas bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, pejabat umum bagi perjanjian pada umumnya, pejabat umum adalah membuat akta sendiri meliputi notaris dan PPAT, jika berkaitan dengan perjanjian antara bank dan nasabah maka pejabat yang berhak membuat perjanjian antara mereka adalah notaris sedangkan pejabat yang membuat akta jaminan antara bank dan debitur yang apabila jaminannya berupa tanah dan bangunan adalah PPAT, jadi dalam satu perjanjian kredit yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada nasabah selaku debitur terdapat dua pejabat yang terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu notaris dan PPAT dimana kewenangan mereka berada.

Covernote walaupun bukan sebagai produk notaris secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses pengajuan ijin pada suatu instansi. *Covernote* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 29-30.

surat yang nantinya dijadikan hak tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT merupakan pejabat pembuat akta tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.⁴¹

Pemberian dan pembebanan hak tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai janji 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.

Jadi apabila dikeluarkan *covernote* yang merupakan surat keterangan biasa yang di keluarkan oleh seorang notaris yang *nota bene* adalah PPAT sekaligus, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa diterbitkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT yang notaris tersebut diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat

⁴¹ Pasal 11 ayat 4 Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).

perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁴² Apabila *covernote* tidak memberikan kepastian hukum, maka diperlukan pengaturan yang lebih detail apakah *covernote* ini dapat atau tidak dikeluarkan oleh pejabat tertentu.

B. Tinjauan Umum *Covernote*

Covernote berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yaitu *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Maka *covernote* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *covernote* adalah surat keterangan, yaitu surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta yang dibuatnya.⁴³

Pada dasarnya *covernote* muncul sebagai surat keterangan tidak terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dikeluarkan oleh notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Namun yang terjadi penggunaan *covernote* juga sering dipakai terhadap keperluan lain.

⁴² Bekti Kristiantoro, “Pelaksana Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan di Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Cabang Semarang”, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang, 2006, hlm. 5.

⁴³ Syafran Sofyan, “Majalah Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan”, (Jakarta Selatan : PT. Jurnal Renvoi Mediatama, 2014), hlm. 76

Covernote yang dimaksud di sini adalah surat keterangan yang berisikan kesanggupan dari notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh kreditur. Biasanya *covernote* diterbitkan oleh notaris dalam hal persyaratan formil untuk keperluan pencairan kredit yang diinginkan oleh kreditur belum sepenuhnya dipenuhi oleh debitur. Biasanya terkait dengan agunan yang harus dipastikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikannya. *Covernote* sebenarnya bukanlah produk hukum notaris sebagaimana ditentukan dalam UUJN. *Covernote* hanyalah merupakan surat keterangan dari notaris untuk kreditur yang menerangkan bahwa proses-proses yang berkaitan dengan perjanjian kredit antara bank dan nasabah sementara dalam pengerjaan dari pihak notaris seperti misalnya pembebanan agunan kredit.

Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh notaris kepada pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penanda-tanganan akta perjanjian kredit dan akta pemberian jaminan antara pihak nasabah dan pihak bank, serta keterangan lainnya.⁴⁴ *Covernote* hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris-PPAT. *Covernote* tersebut dapat dilakukan oleh Notaris dalam segala situasi dan kondisi yang berkaitan dengan pelaksanaan

⁴⁴ Muhaymiyah Tan Kamelo, dkk. dalam Dewi Rachmiyani, et al., (2017) “Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan”, *Acta Diurnal* (Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan), Vol. 1, No. 1, Desember 2017, hlm. 78.

tugas dan jabatan Notaris tersebut. Pasal 15 UUJN tidak menyebutkan bahwa *covernote* merupakan salah satu wewenang yang dimiliki oleh notaris atau merupakan produk hukum dari Notaris.

Isi dari *covernote* itu sendiri pada tataran praktek memuat antara lain :

- a. Identitas notaris-PPAT dan wilayah kerjanya;
- b. Keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
- c. Keterangan mengenai pengurusan akta, sertipikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
- d. Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- e. Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan; dan
- f. Tempat dan tanggal pembuatan *covernote*, tanda tangan dan stempel Notaris.

Covernote diterbitkan oleh notaris sebagai surat keterangan atas suatu tindakan hukum para pihak dan dilakukan dihadapan notaris. *Covernote* yang diterbitkan oleh notaris didasarkan atas kepentingan subjek hukum, yakni nasabah dan bank yang ingin melakukan perjanjian kredit perbankan, yang dalam hal ini objek jaminan milik nasabah masih dalam proses hukum sehingga bank memohon kepada Notaris untuk dibuatkan *covernote* yang berisikan pernyataan yang di dalamnya menjelaskan proses, progres, dan kendala dari objek jaminan nasabah.

1. Peran dan Fungsi *Covernote*

Covernote tercantum dalam kamus bank Indonesia maupun dalam OJK-Pedia. OJK-Pedia ialah kamus yang menyediakan dari a hingga z istilah informasi yang berkaitan dengan dunia keuangan. OJK-Pedia menyebut *covernote* sebagai Nota Keterangan.⁴⁵ Akta autentik yang dikeluarkan oleh Notaris sangatlah dibutuhkan masyarakat dan orang-orang yang berada di kalangan pekerjaan seperti di dalam perusahaan, seperti halnya pada bank. Bank sebagai penyedia jasa keuangan yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam permasalahan salah satunya ekonomi menyebabkan bank menerapkan program peminjaman kredit dengan jaminan dan bunga yang telah diatur di dalam perusahaan bank. Akta perjanjian kredit adalah salah satu syarat dimana pencairan kredit bisa dilakukan oleh bank kepada nasabah.

Covernote dalam hal ini bukanlah merupakan akta autentik hal ini karena bukan produk resmi notaris dan tidak pernah dijelaskan dalam undang-undang perihal kewenangan dari notaris untuk mengeluarkan *covernote*. Hal ini disebabkan karena akta autentik memiliki syarat harus berbentuk sesuai dengan perundang-undangan dan di buat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang sedangkan *covernote* tidak memenuhi

⁴⁵ Royani, Hadi, dan Asrori, (2015) "*Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehati hatian Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan*", *doctoral dissertation*, Sebelas Maret University, 2015.

syarat tersebut sebagai akta autentik tetapi hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris. *Covernote* yang dikeluarkan oleh notaris juga tidak bisa digunakan sebagai bukti agunan, akan tetapi hanya sebagai pengantar untuk bank yang akan mengeluarkan kredit, *covernote* bagi beberapa instansi yang memerlukan bukan juga berarti sebagai kelengkapan berkas akan tetapi sebagai jaminan bahwa benar adanya berkas yang dibutuhkan sedang dalam proses, setidaknya ada kepercayaan yang dapat di bangun antara notaris dengan bank, antara notaris dengan instansi dan juga antara notaris dengan klien.

Notaris mengeluarkan *covernote* juga bukalah hanya memberikan surat keterangan tentang jaminan debitur sebagai pemberi hak tanggungan maupun jaminan dari kelengkapan berkas pada suatu instansi. Dalam mengeluarkan *covernote* tentu saja terdapat konsekuensi hukumnya, apabila dalam proses penerbitan tersebut sertifikat hak tanggungan terdapat permasalahan dan penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lama dalam penyelesaiannya baik terkendala karena proses pemecahannya ataupun balik nama dan bisa kendala lainnya yang terjadi dalam serangkain proses penerbitan sertifikat hak tanggungan.

Seorang pejabat umum sebelum menjalankan jabatannya dengan sah harus terlebih dahulu mengangkat sumpah (di ambil sumpahnya). Selama

hal tersebut belum dilakukan, maka jabatan itu tidak boleh atau tidak dapat dijalankan dengan sah. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada jabatan.⁴⁶

Dalam hal peminjaman kredit oleh bank yang dilakukan nasabah dengan memberikan jaminan sertipikat Hak atas tanah kepada Bank tidaklah cepat. Sertipikat hak atas tanah yang dijaminan oleh nasabah haruslah dilakukan pengecekan mengenai keabsahannya di kantor pertanahan yang berwenang guna bisa atau tidaknya dipasangkan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) oleh Notaris-PPAT. Pengecekan mengenai keabsahan sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan yang berwenang cukup menggunakan waktu yang tidak sebentar, maka dari itu agar cepatnya pencairan kredit oleh bank, Notaris mengeluarkan *covernote* yang merupakan keterangan bahwa pengecekan dan lain sebagainya sedang di dalam proses.

Covernote sendiri tidak merupakan suatu akta autentik, sehingga terhadapnya tidaklah diatur di dalam undang-undang dan undang-undang jabatan notaris. Namun pada halnya di lapangan, terbangunlah rasa kepercayaan bahwa notaris sendiri menaruh rasa percaya terhadap kreditur yaitu Bank dan debitur yaitu nasabahnya. *Covernote* sendiri tidak

⁴⁶ Habib Adjie, “*Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*”, (Mandar Maju, Bandung, 2012), hlm. 13.

berkekuatan hukum tetap dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yakni *covernote* tidak diatur oleh undang-undang dan tidak ada satupun norma yang mengaturnya.

Dalam hal ini bank sebagai kreditur berpegangan teguh dengan hukum perbankan yang mengikatnya, mengenai keabsahan *covernote* sebagai surat keterangan yang mampu mempercepat proses pencairan kredit tidaklah menjadi ketakutan kreditur akan jaminan yang diberikan, karena pastinya bank akan tetap menerima sertipikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan yang berwenang.

Dalam hal ini bank akan melakukan pengawasan akan objek yang menjadi jaminan kredit secara terus menerus sampai nanti akan dikeluarkan sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang.⁴⁷ Pemberian kredit oleh pihak bank menentukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah sebelum pemberian kredit. Salah satu persyaratan tersebut adalah jaminan.

Pemberian hak tanggungan juga diikuti oleh pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT, sebelum keluarnya *covernote* oleh Notaris, telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu oleh Notaris di kantor pertanahan yang berwenang, pengecekan yang dimaksud adalah mengenai

⁴⁷ Royani, Hadi, dan Asrori, (2016)“*Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehatihan Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan*”..., hlm. 188

keabsahan objek jaminan yang diyakinkan haruslah tidak ada masalah, dan agar mengetahui apakah sebelumnya ada hak tanggungan yang masih mengikat dengan bank lain.

Peran *covernote* adalah untuk meyakinkan pihak bank bahwa calon nasabah akan segera menyelesaikan persyaratan, melunasi dokumen syarat, serta menyelesaikan segala hal yang terkait dengan benda yang menjadi objek agunan. Pihak bank percaya bahwa dengan keluarnya surat ini pihak debitur akan menyelesaikan kewajibannya segera. Namun di luar daripada itu, bagi nasabah, surat ini bertindak sebagai surat yang mempermudah proses pencairan dana pinjaman. Melalui surat ini keduanya tidak mendapat kerugian satu dengan yang lain dengan catatan, keduanya tidak mencederai isi surat keterangan tersebut.⁴⁸

Covernote Notaris-PPAT memegang peranan penting dan manfaat besar terkait dengan pemberian kredit antara lain:

Pertama, *covernote* Notaris-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 Notaris-PPAT), sehingga walau semua persyaratan dokumen pengikatan kredit dan agunan masih dalam proses

⁴⁸ Mohammad Sigit Gunawan, (2018) "Peran dan fungsi *covernote* notaris pada peralihan kredit (take over) pada bank" *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 3 No.1 Januari 2018.

pengurusan oleh Notaris-PPAT ke instansi terkait, namun dipastikan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan dalam pembuatan akta autentik. Di sini notaris-PPAT dalam isi *covernote*-nya memberikan pernyataan akan diselesaikan dan diserahkan pengurusan akta/dokumen legalnya sesuai target waktu sebagaimana tercantum dalam *covernote* Notaris-PPAT tersebut. Dalam hal ini pihak bank juga meyakini semuanya telah berjalan sesuai prosedur dan proses pengikatan kredit dan agunan telah dilaksanakan dengan baik dan sempurna, sehingga pencairan kredit sudah bisa dilakukan karena telah memenuhi asas *prudential banking* sebagaimana telah digariskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan karena perjanjian kredit dan agunan bank telah diikat dengan baik dan sempurna oleh pejabat yang berwenang yakni Notaris-PPAT.

Kedua, *covernote* sebagai suatu surat keterangan yang berisi pernyataan dari Notaris-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 jaminan pemasangan hak tanggungan antara pihak bank dan debitur, sedang antara

pihak bank dengan Notaris-PPAT, *covernote* yang diberikan Notaris-PPAT akan melakukan pengurusan dokumen autentik sesuai permintaan bank, jangka waktu pengurusan dan penyelesaian oleh Notaris-PPAT dan bank sebagai pihak yang berhak menerima akta autentik setelah selesai proses pengurusan instansi terkait. Dengan demikian *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris-PPAT merupakan suatu pernyataan tertulis yang mengikat Notaris-PPAT untuk memenuhi dan menyelesaikan janjinya dalam proses pengurusan akta autentik. Di sini *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris-PPAT berupa surat keterangan, namun jika dilihat isinya secara aspek legalitas telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Ketiga, *covernote* Notaris-PPAT memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak bank sebagai prasyarat dalam mencairkan permohonan kredit dari debitur dimana pihak bank menyakini bahwa adalah benar telah dilakukan pengikatan dokumen legal/ akta dengan sempurna oleh pejabat yang berwenang (Notaris-PPAT). Bilamana dikemudian hari terjadi kredit bermasalah walau dokumen legal/akta perjanjian kredit dan akta hak tanggungan masih dalam pengurusan di instansi terkait oleh Notaris-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. Disini Notaris-PPAT selaku pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik secara undang-undang sudah diakui keabsahannya (Pasal 38 UUJN).⁴⁹

Fungsi *covernote* akan terlihat setelah perjanjian kredit dijalankan yang dimana akan diikuti oleh perjanjian jaminan atau pembebanan hak tanggungan, karena dalam hal ini *covernote* dari notaris sangat dibutuhkan guna memberikan keterangan bahwa pengecekan terhadap objek jaminan sedang dalam proses. Kedudukan *covernote* sendiri hanyalah berfungsi sebagai pembantu untuk memberikan keterangan tentang objek jaminan yang sedang dilakukan pengecekannya oleh notaris, kewenangan notaris mengeluarkan *covernote* ini tidak bersifat wajib atas perintah undang-undang, namun hanya mengeluarkan sebagai pemberi keterangan saja demi terlaksananya pencairan kredit oleh bank.⁵⁰ Pihak yang berhak memberikan hak tanggungan adalah orang yang menjadi pemilik hak atas tanah,

⁴⁹ Rina Shahriyani Shahrullah dan Welly Abusono Djufri, (2017) “Tinjauan Yuridis Covernote Notaris-PPAT Terkait Pemasangan Hak Tanggungan Agunan Bank”, *Jurnal Of Law and Policy Transformation*, Magister Hukum Internasional Batam, Vol 2, No 2 Desember 2017.

⁵⁰ Nurhafidza, (2019) “Dampak covernote bermasalah yang dikeluarkan oleh notaris bagi bank syariah sebagai kreditur dalam pencairan perjanjian murabahah (putusan nomor 217/ptd. g/2017/pn. mlg)”, *Indonesian notary*, Vol 1 No 2, 2019.

penjelasan tersebut telah terkandung di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan angka 7 jo pasal 15 ayat (1) yang tidak bersifat mutlak karena pada kenyataannya notaris membuat surat keterangan membebaskan hak tanggungan selain pemilik objek hak tanggungan juga dipersilahkan kepada orang lain.

Beberapa tahap pembebanan hak tanggungan yang dapat dilakukan melalui :⁵¹

- a. Dibuatnya perjanjian kredit, Pembuatan perjanjian kredit oleh bank dan pembebanan hak tanggungan oleh notaris dapat memberikan kepastian hukum, kepastian hukum yang dimaksud adalah dapat menjalankan upaya hukum apabila kedepannya terjadi wanprestasi dan sebagainya, bank dapat dengan baik menjalankan eksekusi apabila terjadi wanprestasi kedepannya.
- b. Dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT dan ditandatangani oleh bank dan nasabah, sebelumnya dalam akta pemberian hak tanggungan ini ditandai dengan dibuatnya surat keterangan pemberian hak tanggungan yang isinya pemberian kuasa kepada kreditur untuk menandatangani akta pemberian hak tanggungan;

⁵¹ Imron, A. K., & Imanullah, M. N, (2017)“Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali”, *Jurnal Repertorium*, Vol 4 No 2, hlm 8.

- c. Akta pemberian hak tanggungan yang telah ditandatangani dilakukan proses pendaftaran ke kantor pertanahan dan dilakukan penerbitan sertifikat hak tanggungan.

Fungsi *covernote* sendiri hanya bisa melindungi pada tahap dan pada saat hak tanggungan diberikan yang berupa akta surat pemberian hak tanggungan hingga hak tanggungan didaftarkan. Surat keterangan pemberian hak tanggungan sendiri mempunyai batas waktu hingga hak tanggungan di daftarkan lalu ditandatanganinya akta pemberian hak tanggungan oleh Notaris-PPAT.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank dan ditandatangani oleh pejabat bank dan nasabah, maka surat keterangan pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh notaris akan dikuasakan oleh bank, alasannya adalah untuk dapatnya ditingkatkan menjadi akta pemberian hak tanggungan, karena surat keterangan pemberian hak tanggungan hanya di buat pada waktu objek jaminan belum dilakukan peroyaan dan atau di dalam proses pemecahan.

2. Akibat Hukum *Covernote*

Covernote yang dikeluarkan oleh notaris bukanlah sekedar mengeluarkan surat keterangan mengenai jaminan nasabah sebagai pemberi hak tanggungan, namun dalam mengeluarkan *covernote* ada konsekuensi hukumnya yakni apabila dalam perjalanan proses penerbitan sertifikat hak

tanggungannya mengalami masalah dan berlarut larut dalam penyelesaiannya, dan terjadinya kemacetan kredit akan dapat membawa masalah dikemudian hari.⁵²

Antara bank dengan nasabah yang sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan biasanya akan melakukan pengikatan dengan akta notaris yang kemudian dapat dikenakan pembebanan jaminan. Pada umumnya notaris dalam hal ini akan mengeluarkan *covernote* untuk bank sebagai pihak yang berpiutang, karena penyelesaian yang tuntas belum jaminan dibebankan. Atas dasar itu notaris mengatakan dalam *covernote* jika sanggup bank dan calon nasabah dibantu yang ingin permohonan diajukan kredit sebagai syarat kelengkapan dari pencairan kredit yang sedang dalam proses perjanjian kredit, pendaftaran atas tanah tersebut sampai dengan diselesaikannya sertifikat dari hak tanggungan tersebut, jika proses dari penyelesaian pendaftaran dari hak tanggungan tidak bisa selesai berdasarkan keterangan dari *covernote* yang dibuat oleh notaris dapat terjadinya batal perjanjian kredit, jika penyelesaian pendaftaran hak tanggungan tidak bisa selesai menjadi syarat dari berakhirnya perjanjian yang telah diatur pada perjanjian kredit antara bank dan nasabah maka dari itu dapat saja kreditur untuk mengakhiri suatu perjanjian.

⁵² Budiyono, S., & Gunarto, G, (2017) “Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan”, *Jurnal Akta*, , Vol 4 No 4, hlm. 785-790.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh nasabah dengan bank selaku pihak kreditur adalah perjanjian pokok yang menyangkut hutang-piutang, dimana bank selaku pihak yang memiliki piutang sedangkan nasabah adalah pihak yang berhutang, dan agar lebih mengikat sah perbuatan hukum antara para pihak pada dasarnya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh notaris.⁵³

Akibat hukum jika pengurusan hak tanggungan tidak dapat terselesaikan sesuai pada *covernote* yang telah dibuat notaris jika perjanjian kredit bisa dibatalkan oleh kreditur selaku bank, jadi nasabah harus mengembalikan uang dari pencairan fasilitas kredit yang diterima oleh nasabah.⁵⁴ Tidak terselesaikannya proses hak tanggungan hanya mengakibatkan objek jaminan pada perjanjian hak tanggungan tidak bisa di eksekusi tepat waktu atau perjanjian hak tanggungan batal untuk hukum sedangkan perjanjian kreditnya belum selesai. digunakannya *covernote* notaris pada perjanjian kredit bisa menyebabkan kerugian pada pihak bank jika terjadi cedera janji (*wanprestasi*) dan proses dari pengikatan hak tanggungan tidak terselesaikan.

Kegunaan dari *covernote* tidak bisa menjamin bahwa tidak adanya akan terjadi masalah jika notaris tidak bisa menyelesaikan proses

⁵³ I Dewa Made Dwi Sanjaya, (2017) “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote Dalam Pemberian Kredit”, *Jurnal Akta*, 2017, Vol 1 No 1, hlm. 181-185.

⁵⁴ Rachmayani, D., & Suwandono, A, (2017) “Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan”, *Acta Diural*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 2017, Vol 1 No 1, hlm. 73-86.

pensertifikatan dan jika terjadi kredit macet maka pihak bank tidak bisa mengeksekusi objek jaminan disebabkan proses pendaftaran hak tanggungan tidak terselesaikan sehingga berakibat hukum pihak kreditur dalam hal ini adalah bank akan dirugikan.

Dalam mengeluarkan kredit bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang terkandung di dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang isinya adalah “perbankan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”. Berbagai cara penilaian permohonan kredit oleh bank adalah menggunakan analisis prinsip 5C’s *principles* diantaranya adalah *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *condition of economy* (kondisi perekonomian), *collateral* (Jaminan atau Agunan).⁵⁵ Dalam hal ini *covernote* bisa dikatakan juga sebagai bukti pendukung telah terjadi sebuah perbuatan hukum yang dibenarkan di hadapan Notaris.⁵⁶ Pada suatu bank di bagian legal staff dari bank juga sebelumnya harus memastikan bahwa perbuatan

⁵⁵ Guntara (2017) “Penerapan prinsip 5c sebagai upaya perlindungan terhadap bank di dalam menyalurkan kredit”, *Journal ilmu hukum*, 2017 Vol 7 No 8, hlm. 1-15.

⁵⁶ Damayanti, Zuhir dan Mansyur, (2020) “Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Cover Note Sebagai Jaminan Hutang Atas Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dalam Proses Pendaftaran Di Kantor Pertanahan”, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 2020, Vol 9 No 1, hlm. 11-22.

hukum dan transaksi yang dinyatakan dalam substansi *covernote* memang benar sudah terlaksana secara sah, sehingga fungsi *covernote* hanyalah sebagai dokumen penguat dan pendukung yang ditujukan kepada manajemen internal.

Covernote disini berfungsi untuk menjadi pegangan informasi bagi bank tentang transaksi dan tahapan pembuatan hukum yang sedang diproses oleh Notaris. Sebagaimana kedudukannya sebagai dokumen pendukung, *covernote* yang berbentuk surat keterangan berbeda dengan akta autentik yang menjadi kewenangan notaris. Sebagaimana di atur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebuah akta autentik memiliki pengertian sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan undang-undang serta akta tersebut dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Akta autentik adalah wewenang diberi oleh yang pejabat untuk akta yang dibuat itu oleh penguasa ketentuan didasarkan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari berkepentingan yang pihak-pihak, dicatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang

pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat di hadapannya.⁵⁷

Hak tanggungan dan kredit telah dicairkan, dan permasalahan yang lain adalah macetnya kredit oleh debitur dan terjadinya cidera janji (wanprestasi). Akibat hukum yang dialami dalam proses pencairan kredit berdasarkan *covernote* adalah dalam hal penyelesaian sertifikat hak tanggungan tak kunjung selesai dalam keadaan kredit telah dicairkan berdasarkan *covernote*, dan permasalahan yang lain adalah terjadinya kemacetan dalam pembayaran kredit sehingga menyebabkan nasabah melakukan cidera janji (wanprestasi) dan pihak bank mengalami kerugian. Notaris bisa diminta pertanggungjawaban untuk kesalahannya jika pada penerbitan *covernote* tersebut terdapat unsur yang memuat keterangan palsu terhadap isi *covernote* tersebut. Ketidaksesuaian yang terjadi antara pernyataan dalam *covernote* dengan realitasnya di lapangan, notaris harus bertanggung jawab, baik secara pidana ataupun perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral.⁵⁸

⁵⁷ Husni Thamrin, “Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris”, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 11.

⁵⁸ Rahmiah Kadir, (2018)“Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote”, *Repertorium Jurnal, Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 2018, hlm. 203.

C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak

1. Tujuan Hukum

Secara teoritis terdapat 3 (tiga) tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Hasil *elaborasi* yang dilakukan terhadap tujuan hukum tersebut, maka secara ringkasnya bisa diuraikan sebagai berikut :

- a. Kepastian hukum dalam pergaulan manusia dimasyarakat sangat dibutuhkan mengingat bahwa masing-masing manusia memiliki kepentingannya sendiri-sendiri. Oleh karena itu, dengan kehadiran hukum di tengah masyarakat dapat memberikan kepastian hukum bagi pergaulan masyarakat. Terkait dengan kepastian hukum dalam hal ini kekosongan hukum yang terjadi akibat tiadanya peraturan perundang yang mengatur tentang *covernote* Notaris-PPAT tentu dapat diwujudkan dengan penerbitan peraturan perundang-undangan atau dimasukkannya pasal tambahan dalam peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sehingga diharapkan dikemudian hari mampu memberikan suatu kepastian hukum.
- b. Keadilan hukum yang dimaksud adalah keseimbangan antara yang patut diperoleh pihak-pihak, baik berupa keuntungan maupun berupa kerugian. Dalam bahasa praktisnya, keadilan dapat diartikan sebagai memberikan hak yang setara dengan kapasitas seseorang atau pemberlakuan kepada

tiap orang secara proposional, tetapi juga bisa berarti memberi sama banyak kepada setiap orang apa yang menjadi haknya berdasarkan prinsip keseimbangan. Hukum tanpa keadilan tidaklah ada artinya sama sekali. Terkait dengan keadilan hukum dalam hal ini (kekosongan hukum yang terjadi akibat tiadanya peraturan perundangan yang mengatur tentang *covernote* Notaris-PPAT) akan sulit terwujud apabila tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang *covernote* ini, sehingga akan memberikan rasa ketidak-adilan bagi pihak yang merasa dirugikan.

Sedangkan dipihak lainnya akan merasakan telah mendapatkan keadilan karena telah diuntungkan/ dimenangkan haknya. Untuk mengantisipasi dan mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang dan saling menyalahkan/menggugat dari para pihak yang berkepentingan, maka kekosongan hukum atas penggunaan *covernote* hendaknya segera bisa diatasi dan dicarikan solusinya, diantara dengan mengaturnya kembali atau memasukannya perihal tersebut di atas dalam hukum positif Indonesia, yakni perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan.

- c. Kemanfaatan hukum adalah sejumlah rumusan pengetahuan yang ditetapkan untuk mengatur lalulintas perilaku manusia dapat berjalan lancar, tidak saling tubruk dan berkeadilan. Kemanfaatan hukum perlu diperhatikan karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam

pelaksanaan penegakan hukum. Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan masyarakat. Karena kalau kita berbicara tentang hukum kita cenderung hanya melihat pada peraturan perundang-undangan, yang terkadang aturan itu tidak sempurna adanya dan tidak aspiratif dengan kehidupan masyarakat namun tetap dipaksakan untuk diterapkan.

Sebaliknya ada praktek-praktek atau norma-norma yang tidak tertulis namun sudah diakui dan dianggap sebagai suatu norma yang dipraktekkan dan dijalankan sejak lama dan dinilai memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Salah satunya adalah *covernote* Notaris-PPAT, yang selama ini sudah dianggap sebagai suatu norma yang berlaku di dunia usaha khususnya di industri perbankan dan dianggap memberikan manfaat hukum namun secara peraturan perundang-undangan belum diatur sama sekali. Kekosongan hukum ini yang dkuatirkan akan menimbulkan permasalahan dalam hal memberikan kepastian hukum karena belum ada payung hukum yang mengatur meski memberikan kemanfaatan hukum sejak lama. Untuk itu sudah saatnya dan dirasa perlu *covernote* Notaris-PPAT ini diatur di dalam peraturan perundang-undangan dalam hukum positif Indonesia.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Penilaian objek jaminan yang akan dijaminakan merupakan tanggung jawab dari *account officer* atau pejabat-pejabat pembiayaan dalam perbankan. Nilai objek jaminan yang dijaminakan kepada pihak bank sebaiknya benar benar duhitung sebagai jumlah maksimum kredit yang diberikan terhadap agunan aktiva tersebut. Dengan mengingat posisi tersebut biasanya kreditur menetapkan nilai objek jaminan yang lebih rendah dari nilai pasarnya. Ini dilakukan untuk menyediakan pengamanan bila terjadi tidak dapat membayar. Bank akan menentukan besar penyesuaian harga pasar yang ada.

Bilamana tidak ada nilai pasar yang tidak dapat diestimasi, nilai jaminan ditentukan berdasarkan pertimbangan semata-mata, dengan bank berada di posisi yang bisa ditentukan margin pengaman sebesar mungkin yang dianggap baik dalam situasi tertentu. Menurut ketentuan yang mengatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. asas dan tujuan perlindungan konsumen.

- a. Asas perlindungan konsumen tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas

keseimbangan, asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas kepastian hukum.

- b. Tujuan perlindungan konsumen tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu: meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif, pemakaian barang atau jasa.

3. Kepastian Hukum

Bagi aliran positifisme, tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.⁵⁹ Ajaran positifisme timbul pada abad 19 dan termasuk jenis filsafat abad modern. Kelahirannya hampir bersamaan dengan empirisme. Kesamaan diantara keduanya antara lain bahwa keduanya mengutamakan pengalaman. Perbedaannya, positifisme hanya membatasi diri pada pengalaman-pengalaman objektif, sedangkan empirisme menerima juga pengalaman-pengalaman batiniah atau pengalaman subjektif.⁶⁰

⁵⁹ Ridwan Halim, *“Pengantar Ilmu Hukum dan Tanya Jawab”*, (Bogor : Ghalia Indoneia, 2005), hlm.. 71.

⁶⁰ Cita Yustifia Serfiyani, *“Analisa Persaingan Usaha di Bidang Importasi dan Distribusi Film dalam Menumbuhkembangkan Perfilman Nasional”*, (Jember : Universitas Jember 2013), hlm. 20.

Menurut Radburch, berpendapat cukup mendasar mengenai kepastian hukum, terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum.

- a. Bahwa hukum itu positif yakni perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu berdasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti.
- c. Bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.⁶¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan
- b. Keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁶²

⁶¹ Fence M. Wantu, "Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata", (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 2011), hlm. 7.

⁶² Riduan Syahrani, "Rangkuman intisari ilmu Hukum", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 23.

Menurut Abdullah Choliq, kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:

- a. Syarat legalitas dan konstitusi tindakan pemerintah dan pejabat bertumbuh pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
- b. Syarat undang-undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan.
- c. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut.
- d. Asas peradilan bebas terjaminnya objektivitas, imparialitas, adil dan manusiawi.⁶³

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁶⁴

Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada

⁶³ Abdullah Choliq, "Fungsi Hukum dan Asas-Asas dasar Negara Hukum" <http://pacilacapkap.go.id/artikel/> diakses pada tanggal 14 Oktober 2024, pukul 13.00 WIB.

⁶⁴ Peter Mahmud Marzuki, "Pengantar Ilmu Hukum", (Jakarta: Kencana Pranada Media Group,2008), hlm.158.

4. Kepercayaan Hukum

Teori ini beranjak dari teori pernyataan, tetapi yang diperlunak. Tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Pernyataan yang melahirkan perjanjian hanyalah pernyataan kepada pihak lain yang menurut kebiasaan di dalam masyarakat menimbulkan kepercayaan bahwa hal yang dinyatakan memang benar-benar dikehendaki.⁶⁵

Schoordijk berpendapat, bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut tertuju pada suatu perilaku faktual tertentu: Hidup saya kuarahkan pada tujuan itu (*mijn leven richt ik hierop in*)” ungkapan ini digunakan Schoordijk, untuk menunjuk pada kekuatan mengikat dan akibat darinya berupa kepercayaan (atau pengharapan) yang dimunculkan pada pihak lawan. Suatu perjanjian terbentuk bukan dari sekedar pernyataan-pernyataan, baik yang mengungkap kehendak para pihak maupun melalui kehendak itu sendiri. Terbentuknya perjanjian justru

⁶⁵ Herlien Budiono, “*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*”, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,2014), hlm. 78.

tergantung pada kepercayaan (pengharapan) yang muncul pada pihak lawan sebagai akibat pernyataan dari yang diungkapkan.⁶⁶

Apabila seseorang menyatakan ingin membuat perjanjian, selayaknya hal itu memang diinginkan. Kesukaran muncul jika ternyata tidak ada kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Menurut teori kehendak, tanpa adanya kehendak tidak mungkin adanya perjanjian. Di dalam lalu lintas hukum sehari-hari, jelas hal tersebut akan menimbulkan kesulitan. Karena bagaimanapun juga harus mempercayai apa yang dinyatakan orang lain. Kelemahan teori kehendak diatas di coba diatasi oleh teori pernyataan. Namun teori pernyataan hanya mengandalkan pernyataan, lepas dari kehendak seseorang, juga memiliki kelemahan praktis, diantaranya, harus ada kepastian bahwa pernyataan tidak berbeda dengan kehendak seseorang.⁶⁷

Menghadapi kritikan di atas teori kepercayaan mencoba memberikan jalan keluar tidak setiap pernyataan seseorang serta merta memunculkan keterikatan. Hanyalah pernyataan yang dibuat oleh seseorang dalam keadaan tertentu (normal) boleh dipercaya menunjukkan persetujuan untuk terikat dan sesuai dengan kehendaknya. Singkat kata, hanya pernyataan yang

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 79.

⁶⁷ *Ibid.*, hlm 80

disampaikan sesuai dalam keadaan tertentu (normal) yang menimbulkan perjanjian.⁶⁸

5. Perlindungan Hukum Menurut Perspektif Hukum Islam

Perlindungan hukum dalam hukum Islam menjadi suatu hal yang sangat penting dalam Islam. Karena menurut Islam perlindungan hukum terhadap konsumen ketika melakukan transaksi jual beli tidak hanya sebagai urusan keperdataan saja tetapi juga menyangkut kepentingan publik secara luas, bahkan menyangkut kepentingan manusia kepada Allah SWT.

Prinsip bisnis yang diajarkan Rasulullah SAW mengandung nilai-nilai perlindungan terhadap hak-hak konsumen, sekalipun pada saat itu belum mengenal terminologi konsumen. Karena itu, kejujuran, keadilan, dan transparansi merupakan pondasi ajaran Islam dalam berbisnis.⁶⁹

Menurut hukum Islam konsumen berhak mendapat hak-hak perlindungan hukum yang membutuhkan perhatian serius dari pelaku usaha, yaitu:⁷⁰

- a. Perlindungan dari pemalsuan dan informasi tidak benar.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ Shobirin, Jual Beli Dalam Pandangan Islam, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 No. 2, Desember 2015, hlm. 250-255

⁷⁰ Muhammad & Alimin, *Etika & Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam*, (Yogyakarta, BPFE, 2004), hlm. 195.

- a. Perlindungan terhadap keamanan produk dan lingkungan sehat.
- b. Perlindungan terhadap hak pilih dan harga tidak wajar.
- c. Perlindungan dari pemakaian alat ukur tidak tepat.
- d. Hak mendapatkan ganti rugi akibat negatif dari suatu produk.

D.Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Jaminan Kredit Bank

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Menurut ketentuan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengatur bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan, bahwa rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam kitab undang-undang hukum perdata. Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁷¹ Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank bahwa nasabah mempunyai kemampuan untuk melunasi utang yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (*materiil*) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (*immateriil*) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang. Jaminan kredit juga berfungsi untuk menjamin pelunasan utang nasabah bila nasabah cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian

⁷¹ Rachmadi Usman, “Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia”, (Jakarta: Gramedia Pustakatama, 2003), hlm. 54.

hukum kepada pihak kreditor bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya jika terjadi wanprestasi.

Jaminan adalah faktor yang menjadi pedoman penting dalam pemberian kredit, karena jaminan menjadi faktor penentu besar kecilnya kredit yang akan di berikan pihak bank kepada pihak nasabah selain faktor keadaan ekonomi. Dalam pemberian fasilitas kredit adanya barang jaminan merupakan unsur yang sangat penting, karena keadaan ekonomi nasabah tidak selalu stabil, apabila keadaan ekonomi nasabah jatuh dalam posisi gawat dan tidak mampu lagi membayar hutangnya, maka barang jaminan tersebut akan dijual. Apabila hasil penjualan tidak cukup untuk menutup hutang nasabah maka bank yang dirugikan.

2. Macam-Macam Jaminan Kredit Bank

Jaminan utang itu banyak ragamnya namun demikian dapat digolongkan menjadi beberapa golongan bergantung dari kriteria apa yang digunakan⁷²

- a. Jaminan umum dan jaminan khusus, Jaminan dari pihak nasabah yang terjadi *by operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur

⁷² Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 55.

menjadi tanggungan utangnya kepada kreditor. Dasar hukumnya Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Jaminan pokok dan jaminan tambahan Jaminan kepercayaan merupakan jaminan pokok dan jaminan yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia dan lain sebagainya adalah merupakan jaminan tambahan.
- c. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan Jaminan kebendaan adalah jaminan yang langsung berhubungan dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Misalnya hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia dan lain sebagainya, sedangkan jaminan perorangan jaminan yang dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
- d. Jaminan regulatif dan jaminan non regulatif jaminan yang kelembagaannya sendiri sudah diatur dan mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya hipotek, *credit verband*, gadai hak tanggungan atas tanah, garansi, akta pengakuan utang. Sedangkan jaminan non regulatif bentuk bentuk jaminan yang tidak diatur secara khusus dalam perundang-undangan tetapi dikenal dan dilaksanakan dalam

praktik contohnya pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, kuasa menjual.

- e. Jaminan konvensional dan non konvensional, dikatakan konvensional jika pranata hukum tentang jaminan tersebut sudah dikenal dalam sistem hukum kita, contohnya hipotek, gadai, fidusia, garansi dan lain-lain. Sedangkan non konvensional adalah bentuk jaminan yang eksistensinya masih baru misalnya pengalihan hak tagih kuasa menjual.
- f. Jaminan eksekutorial khusus dan jaminan non eksekutorial khusus.
- g. Jaminan serah benda, jaminan serah dokumen dan jaminan serah kepemilikan konstruktif.

3. Perjanjian Kredit Bank

Perjanjian kredit terjadi antara pihak bank selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit. Perjanjian kredit harus dibuat dengan memperhatikan semua aspek hukum perjanjian, terutama asas-asas hukum perjanjian dan syarat sahnya perjanjian. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, dalam praktiknya perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sedangkan nasabah hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Kemungkinan untuk

melakukan negosiasi atau tawar menawar tidak ada, pihak nasabah hanya dalam posisi menerima atau menolak. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti *riil* adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.⁷³

Apabila nasabah menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak, ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Dalam perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila nasabah ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

⁷³ Hermansyah, "Hukum perbankan Nasional Indonesia", (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.64-65.

Perjanjian kredit antara nasabah dengan bank, terdiri dari dua macam perjanjian yaitu Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok serta perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan. Perjanjian jaminan ada yang diikat sempurna melalui akta Notaris-PPAT sehingga mudah dieksekusi, namun ada pula yang belum diikat sempurna karena pertimbangan tertentu. Dalam kasus tertentu perjanjian kredit dapat pula ditambah dengan akta pengakuan utang asalkan akta pengakuan utang tersebut bersifat mandiri dan bukan merupakan bagian dari perjanjian tambahan.⁷⁴



⁷⁴ Iswi Hariyani dan R. Serfianto, Op.cit. hlm 104.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan *Covernote* Terhadap Penjaminan Sertipikat di Bank

Lembaga perbankan mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Bank sebagai lembaga intermediasi memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana melalui suatu kegiatan kredit. Pemberian kredit oleh bank merupakan suatu bentuk usaha pokok yang dilakukan karena kredit memiliki hubungan yang erat dengan lembaga-lembaga keuangan lainnya yang membutuhkan dana yang hanya ada pada bank.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama merupakan pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi.⁷⁵ Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Perbankan, menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang ataupun tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditetapkan.

⁷⁵ Muhamad Dhjumhana, "*Hukum Perbankan di Indonesia*", (Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000), hlm. 471.

Perjanjian kredit sendiri merupakan suatu perjanjian tidak bernama, walaupun dalam undang-undang perbankan telah memberikan definisi mengenai kredit. Undang-Undang Perbankan hanya memberikan definisi mengenai kredit, tetapi tidak mengatur lebih lanjut mengenai bentuk maupun isi dari perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian tidak bernama karena perjanjian kredit belum ada pengaturan secara khusus baik dalam undang-undang maupun dalam undang-undang perbankan.⁷⁶

Undang-undang perbankan sebagai dasar hukum melaksanakan kegiatan perbankan telah menentukan beberapa ketentuan terkait dengan kredit. Undang-undang perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian bertujuan untuk meningkatkan kesehatan bank tidak terkecuali dalam hal kredit. Setiap pemberian kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung akan berpengaruh terhadap bank. Oleh karena itu sebelum pemberian kredit disetujui perlu dilakukan analisis terhadap permohonan kredit tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melaksanakan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan agar bank tetap

⁷⁶ Djuhaendah Hasan, "*Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*", (Nuansa Madani, Jakarta: 2011), hlm. 133.

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

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dilaksanakan dengan cara analisis terhadap setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon nasabah. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 8 ayat (1) undang-undang Perbankan. Untuk menganalisis suatu permohonan kredit, pada umumnya perbankan menggunakan instrumen analisa yang dikenal dengan *the fives of credit* atau 5C, meliputi *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan atau Agunan), *Condition of economy* (kondisi perekonomian).⁷⁷

Prosedur dalam perkreditan umumnya dimulai dari adanya pengajuan permohonan kredit dari calon nasabah, proses analisis kredit, proses pencairan kredit, sampai dengan proses umpan balik pelaksanaan kredit. Prosedur dan kebijakan kredit ini dilaksanakan sesuai dengan alur proses pemberian kredit dengan di dukung dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam penyaluran kredit. Prosedur dan tahapan ini ditempuh oleh bank agar tidak menimbulkan kredit bermasalah dikemudian hari.

Salah satu aspek penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yakni terkait dengan penilaian jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah. Bank harus menilai beberapa kriteria jaminan yang baik antara lain terkait dengan

⁷⁷ Kasmir, "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya", (RajaGrafindo, Jakarta: 2009), hlm. 109.

aspek yuridis, ekonomis, dan sosial. Adapun penilaian aspek yuridis dilaksanakan dengan melakukan penelitian terkait dengan keabsahan dan kebenaran dokumen bukti kepemilikan barang yang akan dijadikan jaminan kredit. Umumnya dalam pemberian hak tanggungan, jaminan yang diberikan oleh calon nasabah adalah tanah yang sudah bersertifikat. Hal ini diperlukan karena pada saat pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan harus menyertakan sertipikat hak atas tanah. Hal ini didasarkan pada Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut undang-undang hak tanggungan) yang menyatakan bahwa pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku-tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai harus adanya sertifikat hak atas tanah pada saat proses pemberian hak tanggungan ini tidaklah mutlak. Hal ini didasarkan pada Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan bahwa tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Hal ini juga dipertegas lagi dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk,

dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, asalkan pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan tersebut dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan memang memberikan peluang terhadap tanah yang kepemilikannya masih berupa girik, petuk dan sejenisnya untuk dijadikan sebagai jaminan dengan hak tanggungan. Sehingga dalam perjanjian kredit walaupun tanah tersebut belum bersertipikat, notaris bersedia membantu bank dalam proses pendaftaran hak atas tanah sampai dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan dengan mengeluarkan *covernote*.

Covernote merupakan surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris. *Covernote* dikeluarkan oleh notaris karena notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta aotentik.⁷⁸ *Covernote* notaris sendiri pada umumnya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Surat perjanjian kredit atau surat hutang masih dalam proses penyelesaian di notaris.

⁷⁸ Muhaymiyah Tan Kamelo (et.al), (2017) "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, Vol. 5 No. 1, Januari 2017, hlm. 59.

2. Proses pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat hak atas tanah dan pengikatan jaminan kredit masih dalam proses penyelesaian di kantor pertanahan.
3. Perjanjian kredit atau surat hutang dan pengikatan jaminan kredit apabila telah selesai akan diberikan kepada bank.

Proses perjanjian kredit, pemberian hak tanggungan sampai terbitnya sertifikat hak tanggungan memerlukan waktu, sehingga untuk memberikan kepastian kepada bank agar bisa menyetujui mencairkan kredit sebelum pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) selesai dan sertifikat hak tanggungan terbit, notaris membuat surat keterangan atau *covernote*.

Dengan adanya *covernote* ini, maka notaris menyanggupi untuk melakukan pengurusan hak atas tanah, pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT), pendaftaran hak tanggungan sampai dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan. *Covernote* yang dikeluarkan oleh notaris ini dijadikan pegangan bagi bank untuk mencairkan kredit kepada nasabah debitur. Proses pemberian hak tanggungan dengan pembuatan APHT pada dasarnya pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT. Namun jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). Dalam praktiknya dalam perjanjian kredit pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dari nasabah kepada bank. Surat

kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) ini yang wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan batas waktu pembuatan APHT dari SKMHT berdasarkan status hak atas tanah. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Adapun surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan tersebut di atas adalah batal demi hukum. Batas waktu pembuatan APHT dari SKMHT ini adalah salah satu yang menyebabkan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat tidak sempurna. Tidak sempurnanya pengikatan jaminan ini terjadi karena seringkali terdapat sengketa atau keberatan dari anggota masyarakat atas proses pendaftaran hak atas tanah yang menyatakan bahwa tanah tersebut bukan milik nasabah dan/atau nasabah tidak dapat menunjukkan bukti-bukti perolehan tanah tersebut.

Kantor Pertanahan tidak akan menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebelum adanya kejelasan mengenai status tanah tersebut. Dengan tidak terbitnya sertipikat

hak atas tanah yang akan menjadi jaminan ini maka proses pendaftaran hak tanggungan tidak dapat diproses, yang mengakibatkan pengikatan jaminan tidak sempurna, sedangkan pencairan kredit telah dilaksanakan berdasarkan adanya *covernote* notaris. Penggunaan *covernote* notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun demikian notaris harus tetap berhati-hati dan saksama dalam melakukan pemeriksaan kebenaran dan keabsahan dokumen yang akan menjadi jaminan. Kewajiban untuk berhati-hati ini karena notaris yang memberikan jasanya kepada bank merupakan pihak terafiliasi. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka (2) huruf (c) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa salah satu pihak terafiliasi adalah pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum dan konsultan lainnya.

Selain itu, notaris merupakan salah satu profesi yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan dengan profesi lain. Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam pembuatan akta autentik. Notaris mempunyai kedudukan yang mandiri dan tidak memihak dalam menjalankan jabatannya. Sehubungan dengan hal tersebut, notaris dalam menjalankan tugasnya harus sesuai

dengan kode etik profesi, karena notaris merupakan profesi yang terhormat (*officium nobile*).

Selanjutnya berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Untuk memastikan kewajibannya, undang-undang jabatan notaris juga telah menentukan sanksi bagi notaris terkait pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf (a) sampai (i) Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagaimana ditentukan dalam pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris, bahwa notaris dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit juga tidak bisa dilepaskan dari peran bank itu sendiri. Bank dalam praktiknya seringkali karena alasan persaingan bisnis dalam mendapatkan calon nasabah bertindak kurang hati-hati, karena kekhawatiran larinya nasabah ke bank lain. Seharusnya bank dalam memberikan kredit tetap harus menempuh cara-cara untuk memastikan bahwa kredit yang akan disalurkan tidak akan bermasalah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 29 angka (3) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak

merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang merupakan suatu prinsip yang dijadikan pedoman untuk kelancaran bisnis dan sebagai pedoman bank untuk menilai calon nasabah. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁷⁹

Cara yang dapat ditempuh bank untuk meminimalisir kerugian yakni dengan melakukan analisis 5C terhadap permohonan kredit dari calon nasabah. Salah satu analisis yang dilaksanakan oleh bank dalam perjanjian kredit yakni analisis terkait dengan jaminan (*collateral*). Penilaian *collateral* bertujuan untuk memperoleh keyakinan terhadap calon nasabah, apabila pada keadaan yang tidak terduga nasabah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dan kredit tersebut menjadi macet, maka terdapat jaminan yang dapat dijadikan sebagai alat pelunasan kredit dengan dilakukan eksekusi jaminan.

Bank memegang peranan yang sangat penting selaku lembaga keuangan yang membantu pemerintah untuk membantu pemerintah mencapai kemakmuran. Dengan demikian disadari bahwa kredit mempunyai peranan yang sangat penting

⁷⁹ Rachmadi Usman, “*Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*”, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001), hlm. 18.

dalam perekonomian negara. Fungsi kredit di dalam kehidupan perekonomian secara garis besar adalah sebagai berikut:

Pertama, untuk meningkatkan daya guna uang. Dengan adanya kredit akan dapat meningkatkan daya guna uang. Maksudnya adalah jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Sebaliknya apabila uang tersebut dipergunakan sebagai kredit maka akan berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Terdapat dua cara yang dapat dilakukan oleh pemilik uang terhadap uangnya yaitu⁸⁰: 1) Pemilik uang/modal dapat secara langsung meminjamkan uang/modalnya kepada para pengusaha yang memerlukannya untuk meningkatkan produksi atau usahanya; 2) Pemilik uang/modal dapat menyimpan uang/modalnya pada lembaga-lembaga keuangan. Uang/modal yang disimpan tersebut akan disalurkan kembali oleh lembaga-lembaga keuangan tersebut sebagai pinjaman bagi perusahaan-perusahaan yang memerlukannya untuk meningkatkan produksi atau usahanya.

Kedua, untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Kredit yang disalurkan oleh bank dapat menciptakan peredaran uang giral dan uang kartal. Kredit yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyar giro dan wesel sehingga apabila pembayaran-pembayaran dilakukan dengan cek, bilyet giro dan wesel maka akan dapat meningkatkan peredaran uang giral. Kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat

⁸⁰ Thomas Suyatno, 2007, “*Dasar-Dasar Perkreditan*”, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta), hlm. 16

meningkatkan peredaran uang kartal.⁸¹ Oleh karena itu, dengan kredit akan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif.⁸²

Ketiga, kredit yang diberikan oleh bank akan digunakan oleh si penerima kredit (pengusaha) untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.⁸³ Dengan adanya bantuan kredit ini, maka pengusaha dapat meningkatkan daya guna barang, yang juga akan meningkatkan harga jual barang tersebut.

Keempat, untuk meningkatkan peredaran barang. Kredit dapat meningkatkan peredaran barang, baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang-barang di satu tempat dan menjualnya ditempat lain.⁸⁴ Dengan adanya kredit maka akan meningkatkan jumlah barang yang beredar di masyarakat. Selain itu juga dapat pula meningkatkan manfaat suatu barang.

Kelima, sebagai alat stabilitas ekonomi. Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan oleh bank, maka akan semakin meningkat jumlah barang di masyarakat. Sehingga masyarakat dapat terpenuhi kebutuhannya. Selain itu kredit dapat membantu dalam mengekspor barang ke dalam atau luar negeri.⁸⁵

⁸¹ *Ibid.*

⁸² Muchdarsyah Sinungan, “*Dasar-Dasar dan Teknik Manajemen Kredit*”, (Bumi Aksara, Jakarta, 1995), hlm. 7.

⁸³ Kasmir, “*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*”, (Raja Grafindo Perkasa : Depok, 2009), Jakarta, hlm. 98.

⁸⁴ Thomas Suyatno, *Op.cit.*, hlm. 17.

⁸⁵ Kasmir, *Loc.cit.*

Keenam, untuk meningkatkan kegairahan berusaha Setiap orang akan selalu berusaha untuk meningkatkan usahanya. Namun, terkadang dibatasi pada kemampuan permodalan. Bantuan kredit dari bank akan dapat mengatasi hal tersebut. Sehingga para pengusaha dapat meningkatkan usahanya.⁸⁶

Ketujuh, untuk meningkatkan pemerataan pendapatan. Dengan bantuan kredit dari bank kepada pengusaha, maka akan semakin banyak lapangan kerja baru yang berarti akan semakin banyak tenaga kerja yang tertampung pada lapangan kerja tersebut dan pemerataan pendapatan akan tercapai.⁸⁷

Kedelapan, untuk meningkatkan hubungan internasional. Pinjaman internasional akan meningkatkan kebutuhan antara si penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama dibidang lain, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.⁸⁸

Sebelum nasabah mendapatkan kredit dari bank, terdapat beberapa tahapan dalam proses penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, pemeriksaan keaslian dokumen tersebut, analisis kredit sampai dengan kredit dicairkan. Tahapan dalam pemberian kredit ini diperlukan untuk memastikan kelayakan suatu kredit. Kelayakan suatu kredit, pada setiap tahap selalu dilakukan suatu penilaian yang mendalam. Penilaian yang di dalamnya terdapat kekurangan, maka pihak bank bisa meminta kembali ke nasabah untuk

⁸⁶ Thomas Suyatno, *Op.cit.*, hlm. 18.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

melengkapi kekurangan tersebut atau bahkan permohonan kredit tersebut langsung ditolak. Tahapan dalam pemberian kredit dapat penulis uraikan sebagai berikut:⁸⁹

Pertama, penilaian berkas pemohon (calon nasabah); Kedua, verifikasi data, yakni: a) *On the Spot (OTS) Checking*; b) *Bank Checking*; c) *Trade Checking* atau *Personal Checking* untuk Kredit Konsumsi; Ketiga, penilaian dan analisis kebutuhan kredit; Keempat, keputusan kredit; Kelima, penandatanganan perjanjian kredit dan perjanjian-perjanjian lainnya; Keenam, realisasi kredit.

Dari pemaparan di atas tampak dalam teori kepastian hukum, bahwa notaris sangat berperan dalam penyaluran kredit perbankan, yakni membuat segala akta yang diperlukan dan memproses pembebanan terhadap barang jaminan. Pada proses inilah biasanya diterbitkan *covernote* sebagai jaminan kepada bank bahwa barang jaminan dalam proses pembebanan. *Covernote* dibutuhkan oleh pihak bank untuk segera merealisasikan kredit yang akan disalurkan kepada nasabah.

Covernote atau surat keterangan dari notaris sangat membantu pihak bank dalam hal pemberian kredit karena *covernote* merupakan pernyataan dari notaris yang di dalamnya menjelaskan proses, progress dan kendala dari perbuatan hukum yang dikerjakan oleh notaris. Hal ini sekaligus menjadi dasar atau pegangan pihak bank untuk merealisasikan secepatnya kredit yang dimohonkan. Hal ini berarti

⁸⁹ “Proses Pemberian Kredit”, <http://www.upacaya.com/>, diakses 18 April 2018; lihat juga Ilmu Ekonomi ID, “Prosedur Pemberian Kredit Bank”, <http://www.ilmu-ekonomiid.com/2017/05/prosedur-pemberian-kredit-bank.html>, diakses 18 April 2018.

pihak bank memberikan kepercayaan yang cukup tinggi terhadap notaris sebagai mitra bank dalam melakukan perbuatan hukum dengan masyarakat.

Begitu besar dan tingginya kepercayaan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum menunjukkan bahwa jabatan notaris adalah jabatan mulia yang mana benar-benar memegang teguh dalam memberikan kepastian hukum. Untuk itu, maka dalam Pasal 16 ayat (1) angka (1) UUJN mengatur bahwa notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Hal ini cukup jelas memperlihatkan bahwa begitu besar tanggung jawab notaris dalam melaksanakan fungsi-fungsinya. Selain itu, notaris juga mengemban tanggung jawab moral yang cukup besar dalam melaksanakan kewenangan-kewenangan yang diberikan oleh undang-undang sehingga jika notaris melakukan suatu tindak pidana ataupun perbuatan yang tidak sepatasnya, maka akan mecederai jabatan notaris secara keseluruhan.

Kelalaian notaris dalam menerbitkan *covernote* yang isinya mengandung pernyataan atau informasi yang tidak benar menyebabkan ia harus memikul tanggung jawab hukum atas perbuatannya, yakni tanggung jawab pidana maupun tanggung jawab perdata. Bahkan dalam konteks ini, notaris memikul tanggung jawab moral terhadap jabatan yang diembannya. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa jika seorang notaris melanggar suatu ketentuan hukum terkait

dengan pelaksanaan jabatannya, maka UUJN telah menentukan sanksi-sanksi yang dapat dikenakan terhadap notaris, yakni berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Kelalaian notaris dalam menerbitkan *covernote* untuk keperluan realisasi kredit perbankan adalah tindakan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tindakan notaris ini dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat atas jabatan notaris. Dengan kata lain, tindakan yang dilakukan oleh notaris pada kasus ini dapat merusak dan merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Dalam penyaluran kredit, perlindungan hukum terhadap bank harus berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanahkan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan). Setiap pemberian kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung akan berpengaruh terhadap bank. Oleh karena itu sebelum pemberian kredit disetujui perlu dilakukan analisis terhadap permohonan kredit tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melaksanakan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian

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

Salah satu aspek penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, yakni terkait dengan penilaian jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah debitur. Bank harus menilai beberapa kriteria jaminan yang baik, antara lain terkait dengan aspek yuridis, ekonomis, dan sosial. Adapun penilaian aspek yuridis dilaksanakan dengan melakukan penelitian terkait dengan keabsahan dan kebenaran dokumen bukti kepemilikan barang yang akan dijadikan jaminan kredit.

Realitas yang terbangun saat ini bahwa kehadiran notaris sebagai mitra bank dalam menyalurkan kredit dapat mempermudah kerja bank terkait verifikasi dokumen-dokumen yang diajukan nasabah. Dalam hal ini, notaris melaksanakan sebagian peran dari pihak bank, misalnya dalam memverifikasi dokumen agunan sehingga pada praktiknya, bank tidak lagi melakukan verifikasi terhadap keabsahan dokumen agunan tersebut. Pihak bank hanya memastikan ada atau tidaknya barang yang akan dijaminan tersebut sehingga pihak bank tidak lagi mencari tahu keabsahan dari barang jaminan tersebut. Untuk memverifikasi keabsahan barang jaminan tersebut, notaris yang melakukannya dengan cara melakukan pengecekan kepada instansi yang terkait. Tanah yang dijaminan sebagai barang jaminan, maka bank hanya melakukan survei lokasi untuk melihat keberadaan tanah yang

dimaksud, sedangkan untuk keabsahan sertifikat tanah tersebut dilakukan oleh notaris dengan cara melakukan pengecekan di kantor pertanahan setempat.

Keberadaan *covernote* saat ini menjadi eksis dan urgen dimana *covernote* yang diterbitkan oleh notaris akan memberikan keterangan sehingga membuat kreditor/bank menjadi yakin bahwa sekalipun bank merealisasikan kredit yang dimohonkan oleh nasabah yang agunannya masih dalam proses hukum, nantinya tetap akan didapatkan dan dikuasai oleh pihak bank. Apalagi yang melakukan proses tersebut adalah notaris yang notabene adalah jabatan yang sangat dipercaya. Namun demikian, *covernote* bukanlah anggunan, sedangkan syarat kredit perbankan mensyaratkan harus adanya anggunan yang diberikan oleh debitor sebagai penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank. Kondisi yang dipaparkan di atas memperlihatkan bahwa dalam praktiknya, notaris mendapatkan kepercayaan yang tinggi dari masyarakat dan lembaga keuangan. Segala pengurusan terkait mengenai perbuatan hukum masyarakat dan lembaga keuangan dipercayakan kepada notaris. Untuk itu penulis menekankan kembali bahwa notaris dalam menjalankan fungsinya harus memperhatikan dan menjaga nama baik serta keluhuran jabatan notaris.

Seorang notaris haruslah menjaga marwah dan martabat jabatannya. Untuk itu, maka notaris dalam menjalankan fungsi-fungsinya harus pula senantiasa memegang prinsip kehati-hatian agar tidak terjerumus pada perbuatan-perbuatan yang melawan hukum. Notaris sepatutnya melaksanakan jabatannya sesuai dengan

ketentuan hukum yang berlaku dan dituntut mawas diri oleh karena berbagai karakter orang yang berhadapan dengannya. Tidak ada yang bisa menjamin bahwa setiap orang (klien) yang datang kepadanya adalah orang baik dan memiliki itikad baik, terkadang yang datang kepadanya justru orang yang ingin memanfaatkan keberadaan notaris dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang besar bagi dirinya sendiri sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lainnya. Kedudukan notaris dalam menjalankan fungsinya dituntut untuk lebih aktif lagi, khususnya dalam memverifikasi data-data atau dokumendokumen yang diperhadapkan kepadanya.

B. Perlindungan Hukum Bank dan Nasabah Atas Penggunaan *Covernote* Terhadap Penjaminan Sertipikat

Keberadaan hukum di dalam lingkungan masyarakat bertujuan untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat terjaga kepentingannya. Hukum tidak lain menjadi perlindungan pertama manusia yang berbentuk norma atau kaidah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah.⁹⁰

⁹⁰ Sudikno Mertokusumo, “*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*”, (Liberty, Yogyakarta: 2003), hlm. 39.

Peran hukum bagi masyarakat dapat memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*). Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang dan teratur.

Perlindungan hukum pada dasarnya suatu hak-hak dan kewajiban yang seharusnya diterima oleh para pihak. Perlindungan hukum terkait dengan perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perlindungan terhadap hak-hak bank sebagai kreditur serta nasabah bank sebagai debitur. Bank dalam perjanjian kredit perlu mendapatkan kepastian akan pengembalian dana (kredit) dari nasabah, sedangkan nasabah juga memerlukan perlindungan terhadap hak-haknya sebagai debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Bank dalam rangka mengamankan dan memastikan pengembalian kredit yang diberikan kepada nasabah akan selalu meminta jaminan. Jaminan yang diminta oleh bank biasanya adalah jaminan yang bersifat khusus, yakni jaminan yang menunjuk pada benda-benda tertentu milik nasabah. Jaminan tersebut dapat berupa benda bergerak (alat transportasi) maupun benda tidak bergerak seperti (tanah). Namun demikian umumnya bank lebih menyukai jaminan yang berupa tanah yang diikat dengan hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang memberikan kedudukan bank sebagai kreditur preferen, yang didahulukan pelunasan piutangnya dari pada kreditur lainnya dari hasil penjualan objek jaminan. Hak tanggungan ini telah diatur dalam undang-undang hak tanggungan. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa 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. Perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian yang sifatnya *accessoir* dari adanya suatu perjanjian pokok yakni perjanjian kredit. Akta pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT.

Umumnya dalam pemberian hak tanggungan disertai dengan sertipikat hak atas tanah yang tanahnya akan menjadi objek hak tanggungan. Namun demikian terdapat pengecualiannya yakni didasarkan pada ketentuan pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pendaftaran hak tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. hak tanggungan lahir, pada hari, tanggal, buku tanah hak tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bank dalam pengurusan dan pengikatan hak tanggungan meminta bantuan dari notaris yang juga berkedudukan sebagai pejabat pembuat akta tanah (Notaris-PPAT). Dalam pelaksanaan kredit, umumnya perjanjian kredit sampai dengan pengikatan jaminan menggunakan jasa dari notaris. Artinya bahwa perjanjian kredit, pemberian hak tanggungan serta proses pendaftarannya dilakukan oleh notaris tersebut. Umumnya bank akan mencairkan kredit kepada nasabah apabila telah mendapatkan kepastian pengikatan jaminan yang telah sempurna. Namun demikian, dalam praktiknya walaupun pengikatan jaminannya belum selesai (masih dalam

proses notaris), bank berani mencairkan kredit dengan adanya *covernote* dari notaris.

Penggunaan *covernote* notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun demikian, penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit akan menimbulkan masalah, manakala nasabah telah melakukan wanprestasi sedangkan pengikatan jaminannya belum selesai yakni dengan belum terbitnya sertifikat hak tanggungan. Hal ini akan menjadikan kedudukan bank sebagai kreditur konkuren, sehingga bank tidak bisa mengeksekusi objek jaminan tersebut karena kedudukan bank bukan sebagai kreditur preferen pemegang hak tanggungan.

Hak tanggungan sebagai salah satu hak kebendaan umumnya merupakan suatu ketentuan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Bank untuk dapat disebut sebagai pemegang hak tanggungan yang berkedudukan sebagai kreditur preferen harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan dalam undang-undang hak tanggungan. hak tanggungan tersebut lahir setelah adanya pendaftaran hak tanggungan, yang dibuktikan dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan. Bank berkedudukan sebagai kreditur preferen apabila pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan telah dilaksanakan dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini untuk memenuhi asas publisitas dari hak tanggungan. Sehingga apabila terjadi pengikatan jaminan yang tidak sempurna yang menyebabkan tidak terbitnya sertifikat hak tanggungan, maka kedudukan bank

dalam perjanjian kredit tersebut hanyalah sebagai kreditur konkuren. Bank belum mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditur preferen berdasarkan undang-undang hak tanggungan terkait atas pelunasan piutangnya, karena secara yuridis kedudukan bank belum sebagai pemegang hak tanggungan.

Bank dalam perjanjian kredit dalam konteks tidak terbitnya sertifikat hak tanggungan walaupun tidak mendapatkan perlindungan hukum dari undang-undang hak tanggungan, tetapi ditinjau dari hukum jaminan tetap mendapatkan perlindungan. Perlindungan hukum terhadap bank dalam hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua Pasal inilah yang disebut dengan jaminan umum atau jaminan menurut undang-undang. Jaminan umum timbulnya tidak diperjanjikan secara khusus, tetapi timbulnya karena undang-undang.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Seluruh harta kekayaan milik nasabah akan menjadi jaminan pelunasan, atas utang nasabah kepada bank. Kekayaan nasabah dimaksud meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada di kemudian hari yang akan menjadi milik bank setelah perjanjian utang piutang diadakan. Dengan

demikian, seluruh harta kekayaan nasabah akan menjadi jaminan atas pelunasan perutangnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Berdasarkan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, semua bank mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lain. bank berkedudukan sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak ada kreditur yang diutamakan dari kreditur kreditur lainnya (kreditur preferen).

Berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bank masih dimungkinkan melakukan upaya-upaya dalam rangka penyelesaian kredit yang pengikatan jaminannya tidak sempurna. Upaya penyelesaian kredit tersebut antara dapat dilakukan melalui proses non litigasi (di luar pengadilan) maupun secara litigasi (melalui pengadilan). Proses penyelesaian kredit melalui proses non litigasi dapat diselesaikan secara internal bank melalui lembaga perbankan tersebut maupun melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa sektor jasa keuangan dalam hal ini lembaga alternatif penyelesaian sengketa perbankan

Indonesia (LAPSPI). LAPSPI dalam menyelesaikan sengketa perbankan melalui mediasi, adjudikasi dan arbitrase. Namun demikian, khusus penyelesaian sengketa melalui arbitrase harus didasarkan pada adanya perjanjian arbitrase.

Penyelesaian sengketa kredit melalui proses litigasi dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi melalui peradilan umum atau gugatan kepailitan melalui pengadilan niaga. Penyelesaian sengketa melalui gugatan wanprestasi diajukan melalui Pengadilan Negeri. Penyelesaian sengketa gugatan di pengadilan ini seringkali tidak efektif dan efisien karena prosesnya yang lama serta biaya yang tidak sedikit. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui pengadilan kadang kala dapat merusak nama dan reputasi bank di mata nasabah atau calon nasabah bank.

Selain penyelesaian sengketa melalui gugatan wanprestasi di pengadilan, bank juga dapat mengajukan gugatan pailit nasabah debitur di Pengadilan Niaga. Namun demikian untuk dapat mengajukan kepailitan ini terdapat persyaratan yang harus dipenuhi. Persyaratan tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan penundaan Kewajiban pembayaran utang (selanjutnya disebut undang-undang kepailitan), yakni nasabah yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-

Undang Kepailitan ini, bank untuk dapat mengajukan kepailitan harus memastikan bahwa terdapat minimal 2 (dua) kreditur dan tidak membayar lunas 1 (satu) utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih. Namun demikian, proses gugatan kepailitan ini juga memerlukan waktu yang lama sehingga tidak efektif dan efisien bagi bank.

Perlindungan hukum bagi bank dalam hal tidak sempurnanya pengikatan jaminan yang menyebabkan tidak terbitnya sertifikat hak tanggungan pada dasarnya masih mendapatkan perlindungan dari Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun demikian perlindungan yang diberikan oleh Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya memberikan kedudukan bank sebagai kreditur konkuren. Hal ini tentunya kurang memberikan perlindungan bagi bank mengingat sebagai kreditur konkuren bank harus berbagi secara proporsional dengan kreditur-kreditur lainnya dalam hal pelunasan piutangnya dari hasil penjualan seluruh harta kekayaan nasabah. Dalam hal ini sangat dimungkinkan kredit yang diberikan kepada nasabah tidak sepenuhnya dapat kembali, dalam hal tidak cukupnya harta kekayaan nasabah untuk melunasi utangnya yang harus dibayarkan kepada para krediturnya secara proporsional. Selain itu, upaya-upaya yang dapat dilaksanakan oleh bank sebagai kreditur pada umumnya masih dapat dimungkinkan yakni melalui proses litigasi maupun secara non litigasi. Namun

demikian, upaya-upaya tersebut memerlukan proses yang memakan waktu dan biaya yang tentunya hal ini tidak dikehendaki oleh bank.

Perlindungan hukum terhadap bank dalam perjanjian kredit dengan objek jaminan berupa tanah telah diatur dalam undang-undang hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan kepada bank dengan kedudukan sebagai kreditur preferen bagi pemegang hak tanggungan, sehingga apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi maka bank dapat dengan mudah melakukan eksekusi jaminan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya bank dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan atau pelelangan jaminan tersebut.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian pembebanan jaminan dengan hak tanggungan sebenarnya merupakan bentuk perlindungan bagi bank dan nasabah. Adanya perjanjian kredit ini memberikan kepastian hukum bagi bank untuk menuntut hak-haknya sebagai kreditur kepada nasabah dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Selain itu, dengan adanya perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan ini juga dapat melindungi nasabah.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan hak dan kewajiban bagi bank dan nasabah. Selain itu, Undang-Undang juga telah menentukan larangan-larangan bagi bank dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Salah satu pasal yang melindungi hak nasabah terdapat dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak

Tanggungjawab yang menentukan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila nasabah cidera janji (wanprestasi), batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan nasabah dari tindakan sewenang-wenang bank.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 15 menerangkan:⁹¹

1. Surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

⁹¹ Nadia Siti Rohmah, Et.al, “Perlindungan Hukum Kreditur Atas Surat Keterangan Notaris/Covernote Terhadap Proses Pencairan Kredit”, *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2 No. 9, September 2023, hlm. 3776.

3. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebaskan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pada hakikatnya Undang-Undang Hak Tanggungan juga telah melarang tindakan-tindakan dalam hal eksekusi hak tanggungan yakni dalam Pasal 20 ayat (4) undang-undang hak tanggungan yang menentukan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan

adalah batal demi hukum. Artinya bahwa bank tidak diperbolehkan melakukan eksekusi hak tanggungan secara sewenang-wenang selain yang telah ditentukan dalam undang-undang hak tanggungan, bahkan apabila terdapat janji-janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan adalah batal demi hukum. Selain itu, dengan adanya hak tanggungan ini juga dapat melindungi nasabah, manakala hasil dari penjualan benda objek jaminan hak tanggungan terdapat selisih (sisa) uang dari hutang nasabah, maka sisa uang dari penjualan atau pelelangan tersebut merupakan hak nasabah. Ketentuan ini tentunya juga akan memberikan perlindungan hukum bagi nasabah dalam melakukan perjanjian kredit.

Jaminan sebuah sertipikat memiliki fungsi yang sangat penting dalam suatu perjanjian kredit guna memberikan jaminan kepastian bagi bank dengan mengembalikan sisa dana yang telah disalurkan kepada nasabah. Selain memberikan perlindungan kepada bank, pemberian jaminan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga dapat memberikan perlindungan bagi nasabah. Sehingga hukum itu harus memberikan perlindungan yang sama terhadap para pihak. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Asas dan tujuan perlindungan konsumen :

1. Asas perlindungan nasabah tercantum pada pasal 2 undang-undang perlindungan konsumen yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas kepastian hukum.
2. Tujuan perlindungan konsumen terdapat dalam pasal 3 undang-undang perlindungan konsumen yaitu: meningkatkan kesadaran kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari negatif, pemakaian barang dan jasa.
Menurut ketentuan yang mengatur dalam
Hukum tidak boleh memihak (melindungi) salah satu pihak saja, tetapi juga para pihak. Untuk itu, perjanjian kredit ini harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tujuan dari hukum tersebut dapat tercapai nasabah dalam perjanjian kredit, proses pemberian hak tanggungan sebaiknya dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Covernote yang dibuat oleh notaris menjadi pegangan dan jaminan bagi bank bahwa dokumen-dokumen yang terkait pencairan kredit sedang dalam pengurusan oleh notaris, sehingga bank atas dasar *covernote* tersebut dapat memcairkan kreditnya yang dimohon oleh nasabah. Kekuatan hukum pada *covernote* tidak dapat menjadi alat bukti yang sempurna karena *covernote* seperti halnya surat keterangan biasa yang tidak memiliki keistimewaan seperti akta autentik. *Covernote* atau surat keterangan dalam penjaminan sertifikat di diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum ketika terjadinya suatu perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak nasabah dalam pencairan kreditnya sehingga dapat dianggap benar adanya dan dipercaya oleh para pihak ketika penjaminannya diikat dalam suatu hak tanggungan.

Perlindungan hukum bagi bank dalam hal tidak sempurnanya pengikatan jaminan yang menyebabkan tidak terbitnya sertipikat hak tanggungan pada dasarnya masih mendapatkan perlindungan dari Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perlindungan hukum terhadap nasabah seperti halnya dengan

perlindungan konsumen, dimana segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan. Dasar perlindungan hukum terdapat pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Jika terjadi suatu hal yang tidak diinginkan antara pernyataan dalam *covernote* dengan realitas di lapangan, maka notaris bertanggung jawab secara penuh terhadap surat keterangan yang telah dibuatnya, baik secara perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral atas tidak konsistennya dalam melakukan pekerjaannya sebagai Notaris-PPAT.

B. SARAN

1. Bank sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penggunaan *covernote* notaris.
2. Notaris sebaiknya membuat *covernote* dengan prinsip kehati-hatian agar tidak merugikan pihak-pihak yang terlibat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie, Habib, (2012) *“Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT”*, Bandung: Mandar Maju.

Djuhaendah Hasan, (2011) *“Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal”*, Jakarta: Nuansa Madani.

Fence M. Wantu, (2011) *“Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata”*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.

Hartono, Sunaryati,(2001) *“Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional”*l, Bandung : Alumni.

Hermansyah, (2005) *“Hukum perbankan Nasional Indonesia”*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

HS, Salim, (2018) *“Peraturan Jabatan Notaris”*, Sinar Grafika, Jakarta.

Herlien Budiono, (2014) *“Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan”*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Kasmir, (2009) *“Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya”*, Raja Grafindo Perkasa : Depok.

Muhammad & Alimin, (2004), *Etika & Perlindungan Konsumen Dalam Ekonomi Islam*, Yogyakarta, BPF

Notodisoerjo, Raden Soegondo, *“Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan”*, cetakan kedua, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Kohar A, (1984) *“Notarial Berkomunikasi”*, Bandung: Alumni.

Marzuki, Peter Mahmud,(2005)*“Penelitian Hukum”*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Mas, Marwan,(2004) *“ Pengantar Ilmu Hukum”*, Bogor : Ghalia Indonesia.

Novista, Sisaka, (2018) "*Tanggung Jawab Notaris PPAT Dalam Mengeluarkan Covernote*", Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia.

Muhamad Dhjumhana, (2000) "*Hukum Perbankan di Indonesia*", Citra Aditya Bakti, Bandung.

Peter Mahmud Marzuki, (2008) "*Pengantar Ilmu Hukum*", Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

R, Firdaus, dan Ariyanti M, (2004) "*Manajemen dan Perkreditan Bank Umum*", Bandung : Alfabeta.

Rachmadi Usman, (2003) "*Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*", Jakarta: Gramedia Pustakatama.

Radbruch, Gustav, (1961) "*Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*", Kohler Verlag : Stuttgart.

Rasjidi, Lili, dan I.B. Wyasa Putra, (2023) "*Hukum Sebagai Suatu Sistem*", Bandung : Remaja Rosdakarya.

Sinungan, Muchdarsyah, (1995) "*Dasar-Dasar dan Teknik Manajemen Kredit*", (Bumi Aksara, Jakarta.

Sofyan, Syafran, (2014) "*Majalah Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan*", Jakarta Selatan : PT. Jurnal Renvoi Mediatama.

Soekanto, Soerjono, (2007) "*Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soekanto, Soerjono, & Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*", Jakarta, Rajawali Pers

Sudikno Mertokusumo, (2003) "*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*", Liberty, Yogyakarta.

Sunggono, Bambang, (2003) "*Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo.

Suyatno, Thomas, (2007) "*Dasar-Dasar Perkreditan*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Thamrin, Husni, (2011) "*Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*", (Yogyakarta : Laksbang Pressindo.

Usman, Rachmadi, (2001) "*Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Subekti, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Cetakan ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta

Waluyo, Dody Radjasa, (2001) "*Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*", Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember.

Subekti, (2008), "*Hukum Pembuktian*", Cetakan ketujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta.

B. Jurnal

Abdullah, (2006) "Peranan Notaris dalam Pembuatan Kontrak Bisnis", makalah disajikan pada Workshop Pengembangan Unit Revenue Generating untuk Memacu Peningkatan Kualifikasi Akademik melalui Program Layanan Kepakaran Legal Aspek Industri dan Sektor Usaha, *Tesis*, Program Studi Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, TPSDP, BATCH III

Cahyono, Bayu Ilham, (2015) " Analisis Sistem dan Prosedure Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang)", *Jurna lAdministrasi Bisnis*, Vol.25, No.1

D, Rachmayani, & Suwandono, A, (2017) "Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan", *Acta Diural, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2017, Vol 1 No 1

Damayanti, Zuhir dan Mansyur, (2020) "Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Cover Note Sebagai Jaminan Hutang Atas Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dalam Proses Pendaftaran Di Kantor Pertanahan", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 2020, Vol 9 No 1.

Guntara (2017) "Penerapan prinsip 5c sebagai upaya perlindungan terhadap bank di dalam menyalurkan kredit", *Journal ilmu hukum*, 2017 Vol 7 No 8.

Kadir, Rahmiah, dkk, (2019), "Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote", *Jurnal Mimbar Hukum*, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Vol. 31, No. 2.

Gunawan, Mohammad Sigit, (2018) "Peran dan fungsi covernote notaris pada peralihan kredit (take over) pada bank" *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 3 No.1.

Imron, A. K., & Imanullah, M. N, (2017)“Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali”, *Jurnal Repertorium*, Vol 4 No 2.

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

Munandar, Bima Yudhokusuma Putra, (2023),“ Kedudukan Hukum Covernote Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 7.

Nurhafidza, (2019) “Dampak covernote bermasalah yang dikeluarkan oleh notaris bagi bank syariah sebagai kreditur dalam pencairan perjanjian murabahah (putusan nomor 217/pdt. g/2017/pn. mlg)”, *Indonesian notary*, Vol 1 No 2.

Pradnyasari, Gusti Ayu Putu Wulan & Utama, I Made Arya., (2018), “Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, Vol. 3 No. 3

Rachmayani & Suwandono, (2017), Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Vol. 1. No. 1

Ridwan Halim, “*Pengantar Ilmu Hukum dan Tanya Jawab*”, Bogor : Ghalia Indoneia, 200

Cita Yustifia Serfiyani, “*Analisa Persaingan Usaha di Bidang Importasi dan Distribusi Film dalam Menumbuhkembangkan Perfilman Nasional*”, (Jember : Universitas Jember 2013

Rohmah, Nadia Siti, (2023), “Perlindungan Hukum Kreditur Atas Surat Keterangan Notaris/Covernote Terhadap Proses Pencairan Kredit”, *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2 No. 9

Royani, Hadi, dan Asrori, (2015) “*Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehati hatian Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan*”, *doctoral dissertation*, Sebelas Maret University

S, Budiyo, & Gunarto, G, (2017) “Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan”, *Jurnal Akta*, , Vol 4 No 4

Sanjaya, I Dewa Made Dwi, (2017) “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote Dalam Pemberian Kredit”, *Jurnal Akta*, 2017, Vol 1 No 1

Shobirin, (2015), Jual Beli Dalam Pandangan Islam, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 No. 2, Desember 2015

Sofyan, Syafran, (2014), “Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan”, Jakarta Selatan : PT. *Jurnal Renvoi Mediatama*

Shahrullah, Rina Shahriyani dan Welly Abusono Djufri, (2017) “Tinjauan Yuridis Covernote Notaris-PPAT Terkait Pemasangan Hak Tanggungan Agunan Bank”, *Jurnal Of Law and Policy Transformation*, Magister Hukum Internasional Batam, Vol 2, No 2

Bekti Kristiantoro, “Pelaksana Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan di Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Cabang Semarang”, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang

Sukma, Dian Laras, Jawade Hafidz, dan Ngadino, (2021), “The Role of Notary in Land Liberation Relation to PLTU Development for Public Interest”, *Jurnal Akta*, Vol. 8, No. 1

Supartini, Oting, Anis Masdurohatun, (2016) “Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum dan Keadilan Para Pihak”, *Jurnal Pembahauruan Hukum*, Vol 3 No 2 Mei-Juni

C. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 11 ayat 4 Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).

D. Internet

Muri, Dewi Padusi Daeng, (2024), “Berhati-hatilah dengan Covernote Anda” https://medianotaris.com/berhatihatilah_dengan_Covernote_anda_berita597.html diakses pada tanggal 14 Mei 2024, Pukul 10.15 WIB

<https://id.Wikipedia.org/wiki/Notaris> diakses pada tanggal 14 Mei 2024, Pukul 10.04 WIB.

Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pungus, Sonny, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav-radbruch-dan.html> diakses pada tanggal 14 Mei 2024, Pukul 11.00 WIB.

Proses Pemberian Kredit, <http://www.upacaya.com/>, diakses 18 April 2018; lihat juga Ilmu Ekonomi ID, “Prosedur Pemberian Kredit Bank”, <http://www.ilmu-ekonomiid.com/2017/05/prosedur-pemberian-kredit-bank.html>, diakses 18 April 2018.

Syahrani, Riduan, “Rangkuman intisari ilmu Hukum”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

Abdullah Choliq, “Fungsi Hukum dan Asas-Asas dasar Negara Hukum” <http://pacilacapkap.go.id/artikel/> diakses pada tanggal 14 Oktober 2024, pukul 13.00 WIB.

