

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS MAUPUN PPAT DALAM
PEMBUATAN COVERNOTE SEBAGAI DASAR PENCAIRAN KREDIT
OLEH BANK
TESIS**

Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Aam Mamlu' atuzzahroh

NIM. 166010200111103

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG**

2018

Lembar Persetujuan Penulisan Tesis**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS MAUPUN PPAT DALAM
PEMBUATAN COVERNOTE SEBAGAI DASAR PENCAIRAN KREDIT
OLEH BANK****TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn)

Oleh:

Aam Mamlu'atuzzahroh

NIM. 166010200111103

Menyetujui,

Pembimbing Utama**Pembimbing Pendamping**

Dr. Istislam, S.H., M.Hum
NIP.196208231986011002

Dr. Diah Aju Wisnuwardhani S.H. M.Hum

Mengetahui,

Ketua**Program Studi Magister Kenotariataan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya**

Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum.

NIP.195710211986011002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka. Apabila ternyata dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, sesuai proses sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 Pasal 25 ayat (2) dan Pasal 70).

Malang,

Yang Menyatakan,

Aam Mamlu'atuzzahroh

RINGKASAN

Aam Mamlu'atuzzahroh S.Pd., S.H., Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, April 2018, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS MAUPUN PPAT DALAM PEMBUATAN *COVERNOTE* SEBAGAI DASAR PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK. Pembimbing Utama: Dr. Istislam S.H., M.Hum., Pembimbing Kedua: Dr. Diah Aju Wisnuwardhani S.H., M.Hum.

Dalam penulisan tesis ini membahas tentang perlindungan hukum bagi notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh bank. Tujuan penulisan tesis ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh bank. Dari latar belakang tersebut, perlu diketahui permasalahan, yaitu Jika jaminan hak tanggungan yang telah dikeluarkan *covernote*-nya oleh notaris maupun PPAT ternyata tidak dapat dilaksanakan pengikatannya karena terdapat kendala dengan instansi lain seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Biasanya pengurusan pendaftaran hak atas tanah atau proses pembebanan hak tanggungan membutuhkan waktu yang relatif panjang di BPN sehingga sertifikat belum terselesaikan, sedangkan pada saat yang bersamaan pencairan kredit telah dilakukan oleh bank dengan dibuatkannya *coernote*, hal ini dapat membawa permasalahan dikemudian hari karena tidak adanya dasar hukum yang mendasari perjanjian maupun dalam pencairan kredit tersebut sehingga perlu adanya perlindungan hukum terhadap notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote*.

Penelitian tesis ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative dan pendekatan digunakan dalam penelitian tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Berdasarkan hasil penelitian, dapat di simpulkan memiliki dua perlindungan hukum, yaitu preventif dan represif. secara Secara preventif terdapat pada undang-undang jabatan notaris khususnya pasal 16 ayat (1), sedangkan represif represif terdapat dalam pasal 66 ayat (1) Undang-undang jabatan notaris

SUMMARY

Aam Mamlu'atuzzahroh S.Pd., S.H., Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, April 2018, Legal Protection for a Notary or Land Deed Official in the Making of Covernote as the Basis of Loan Disbursement by a Bank. Supervisor I: Dr. Istislam S.H., M.Hum., Supervisor II: Dr. Diah Aju Wisnuwardhani S.H., M.Hum.

This thesis is aimed to discuss legal protection for a notary or Land Deed Official (hereinafter PPAT) in the making of covernote as the basis to disburse loan by a bank. This thesis is also to analyse the legal protection given to a notary or PPAT regarding the making of covernote as the basis of loan disbursement by a bank. The issue discussed in this research is that when the covernote is issued by a notary or PPAT, there may be another issue with other institutions such as National Land Agency, in which such a situation leads to weak law. Administrative process in a National Land agency can be lengthy, putting the deed of freehold title in delay in its completion, while the disbursement of loan by the bank is done by issuing covernote before the deed is issued. This can lead to further issue, as there is no legal framework that serves as the basis of contract or agreement of loan disbursement. This problem indicates that legal protection for a notary or PPAT regarding the making of covernote is required.

The thesis employed normative juridical method with statute and conceptual approaches. The research result indicates that the legal protection provided comprises preventive and repressive legal protection. The preventive protection is in Act concerning Notarial Post Article 16 Paragraph (1), while the repressive protection is enacted in Article 66 Paragraph (1) of Act on Notarial Law.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Notaris/PPAT dalam Pembuatan Covernote Sebagai Dasar Pencairan Kredit Oleh Bank” sebagai persyaratan untuk menyelesaikan program Magister Kenotariatan. Penulis tesis ini tidak lepas dari peran serta dukungan dari beberapa pihak. Oleh sebab itu, penulis berterimakasih kepada pihak tersebut, diantaranya:

1. Bapak Dr. Istislam, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing I, Ibu D.r Diah Aju wisnuwardhani, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing II, Ibu Dr. Siti Hamidah, S.H., MM, dan ibu Fathul Laila, S.H., M.Kn selaku dosen penguji yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta pengetahuan yang sangat berarti selama proses penulisan tesis
2. Mama H. Syaerozi hasan sanarip, S.Pdi, Mimi H. Jamiyah dan kakanda Amin Hidayat S.Psi., S.Sos., M.si. Ahmad Mujahid S.Pdi., M.Pdi. Ahmad Fuadi, S.E., S.H. dan Ahmad Jaenudin M.Sos yang telah memberikan dukungan moral dan matrial atas terselsainnya program Magister Kenotariatan di Universitas Brawijaya Malang.
3. Gr. Evi kristiana S.Pd., M.Pd dan Hapip Malik S.H yang telat bayak membantu penulis dalam proses penulisan tesis.
4. Temen-temen magister kenotariatan angkatan 2016 kelas C yang telah memberikan dukungan, masukan, dan kritikan sehingga mendukung proeses perbaikan konsep dan pengetahuan penulis.
5. Berbagai pihak yang telah berkontribusi baik secara maupun tidak langsung dalam penyusunan tesis ini.

Semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis, bagi pengembang pendidikan dan bagi peneliti selanjutnya

Malang 1 Agustus 2018

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
ORISINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
<i>SUMMARY</i>	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penulisan	11
1.4 Manfaat Penulisan	11
1.4.1 Manfaat Teoritis	11
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
1.5 Orisinalitas Penelitian	12
1.6 Kerangka Teoritik.....	14
1.7.1 Teori Perjanjian	15
1.7.2Teori Perlindungan Hukum.....	16
1.6.1 Metode Penelitian.....	18
1.6.2 Jenis Peneitian.....	18
1.6.3 Pendekatan Penelitian	19
1.6.4 Sumber Bahan Hukum	19
1.6.5 Pengumpulan Bahan Hukum	21
1.6.6 Analisis Bahan Hukum	21
1.7 Sistematika Penulisan	22

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Perbankan	24
2.2 Kredit	26
2.2.1 Pengertian Kredit.....	29
2.2.2 Unsur-unsur Kredit	28

2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit	28
2.2.4 Prinsip-prinsip dalam Pemerian Kredit	29
2.2.5 Manajemen Kredit	29
2.3 <i>Covernote</i>	31
2.4 Notaris.	32
2.5.1 Pengertian Notaris	32
2.5.2 Tugas Notaris.....	33
2.5.3 Kewenangan Notaris.....	34
2.5.4 Kewajiban Notaris	35
2.5.5 Larangan Notaris.....	36
2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	36
2.5.1 Pengertian dan Dasar Hukum PPAT	36
2.5.2 Syarat-syarat Menjadi PPAT	39
2.5.3 Jenis-jenis PPAT	40
2.5.4 Hak dan Kewajiban PPAT	40

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum <i>Covernote</i> Sebagai Dasar Pencairan Kredit Terhadap kepentingan Para Pihak	43
3.1.1 Syarat Pencairan Kredit	43
3.1.2 Timbulnya <i>Covernote</i>	47
3.1.3 Akibat Hukum <i>Covernote</i>	55
3.2 Perlindungan Hukum Bagi Notaris/PPAT dalam Pembuatan <i>Covernote</i> Sebagai Dasar Pencairan Kredit Oleh Bank	58
3.2.1 Kewenangan Notaris	58
3.2.2 Perlindungan Hukum Bagi Notaris/PPAT	67

BAB IV KEIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan.....	71
4.2 Saran	73

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 menentukan ialah negara hukum yang mempunyai prinsip-prinsip negara hukum dalam hal ini menjamin adanya kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum yang selalu memperhatikan 3 (tiga) unsur yaitu: kemanfaatan (*zweckmaeszigkeit*) keadilan (*gerechtigkei*).¹ kepastian hukum (*rechtssicherheit*) ketiga unsur tersebut dalam perkembangannya saling berkaitan dan saling melengkapi. Hal ini tentunya menuntut bahwa diperlukan adanya alat bukti untuk menentukan hak serta kewajiban semua seseorang sebagai subyek hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Subjek hukum ataupun individu pasti memerlukan adanya kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga diperlukan adanya akta notaris. Akta notaris dibuat hanya untuk mengingat kembali peristiwa yang telah terjadi, namun lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktian peristiwa tersebut. Demikian akta notaris diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dalam menentukan hak serta kewajiban

¹ Sudikono Mertokusumo dan A. pitlo, *Bab-bab penemuan Hukum*, Yogyakarta: Cipta Aditnya Bakti 1993 Hlm 1

dikemudian hari.² Dalam kehidupan setiap harinya banyak masyarakat yang masih beranggapan “Notaris” serta “Pejabat Pembuat Akta Tanah” (disingkat PPAT) adalah sama padahal keduanya terdapat perbedaan, dikarenakan notaris maupun PPAT kadangkala dijabat satu orang. Meskipun tidaklah selalu demikian. “Notaris” diberi kewenangan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang, Jabatan Notaris sedangkan “PPAT” adalah pejabat umum mempunyai kewewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu dalam hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun yang tertera dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah (biasa disebut PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Nomor 37 Tahun 1998 “Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah”³.

Dilihat dari kewenangan tersebut terdapat perbedaan antara jabatan Notaris atau PPAT dalam melakukan suatu perbuatan-perbuatan hukum. Kewenangan bagi PPAT hanya diperbolehkan membuat akta-akta atas tanah sebagai berikut, antara lain:

1. Jual beli Tanah,
2. Tukar menukar Tanah,
3. Hibah atas Tanah,
4. Pemasukan kedalam perusahaan,
5. Pembagian Hak Bersama,

² *Ibid* Sudikono. 1993.

³ Indonesia pasal 1 *Peraturan Pemerintah* Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 31 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893

6. Pemberian Hak Guna Bangunan Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
7. Pemberian Hak Tanggungan.
8. Suat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan,

Sedangkan kewenangan dipunyai notaris lebih meluas dari pada kewenangan yang dipunyai oleh PPAT, adapun kewenangan notaris yang tertuang pada pasal 15 “UUJN”, Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagai berikut⁴:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
2. Membukukan surat di bawah tangan dalam mendaftarkan dalam buku.
3. Membuat kopi dari surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana dituliskan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi sesuai asli”
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akat.
6. Membuat akta yang berkaitan pertanahan dan”
7. Membuat akta risalah lelang.

Selanjutnya ditentukan juga bahwa notaris berwenang membuat akta autentik terkait semua perbuatan, perjanjian yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki bagi yang berkepentingan serta dinyatakan dalam akta autentik, “menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan gese, salinan serta kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga

⁴ Indonesia, *Undang-undang Notaris* pasal 15 Nomor 2 Tahun 2014 Jo *Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

ditugaskan ataupun dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh undang-undang”⁵.

Kehidupan bermasyarakat saat ini semakin berkembang dan tingkat perekonomian dalam masyarakat juga semakin beragam. Keberagaman tingkat perekonomian tersebut tercermin dalam tingkatan kelas masyarakat yang terbagi mulai dari kelas bawah, menengah, hingga kelas atas. Bagi masyarakat kelas atas, masalah pendanaan bukanlah hal yang sulit ketika berniat menjalankan usaha⁶. Dalam pelaksanaan inisiatif tersebut, para pengusaha yang kekurangan modal akan mengajukan modal kerja ke bank baik konvensional maupun modal bank syariah yang sering disebut kegiatan pinjam-meminjam uang dan lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan yang sehari-hari. Kredit berfungsi dalam memperlancar kegiatan usaha⁷.

Bank adalah badan usaha yang menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kepada masyarakat dalam berbentuk kredit (*credere*) dan bentuk-bentuk yang lainnya untuk meningkatkan taraf bagi hidup masyarakat. Hal tersebut yang mana tercantu “Pasal 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan atas Undang-undang, Nomor 7 tahun 1992” sehubungan dengan adanya lembaga perbankan menjadi suatu media jasa

⁵ *Ibid*

⁶ Wulandari, R. *Dasar Pertimbangan Bank Dalam Proses Pencairan Kredit Berdasarkan Covernote* 2015. *Di Kabupaten Sleman*. Dipetik Februari 09, 2018, dari Jurnal Tesis UGM: <http://etd.repository.ugm.ac.id>

⁷ Anwar, M., April Volume I Nomor 1). 2014 *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut UU No.4 Tahun 1996*.

(*servise*) dalam bentuk pelayanan dan kepentingan masyarakat yang membutuhkan modal. Bank yang menyediakan jasa tidak selalu melakukan kegiatan usaha kepentingan ataupun pemberian keuntungan hanya disatu pihak. Dalam menjalankan fungsinya, bank memiliki asas timbal balik, yaitu antara bank yang memberikan kredit disebut kreditur dan nasabah yang menerima kredit disebut debitur. Sebaliknya nasabah juga dapat berfungsi sebagai kreditur yang menyimpan dana ataupun uang di bank sebagai debitur. Sebagaimana sudah ditegaskan dalam “pasal 8 ‘Undang-undang’ Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992” dan penjelasannya sudah menjadi gambaran ideal dalam hal pemberian kredit, dengan tujuan untuk mengimplementasikan prinsip kehati-hatian⁸.

Persoalan kredit sudah ramai diperbincangkan mulai dari daerah perkotaan sampai pedesaan, dan dalam kegiatan secara umum sangat berperan penting dalam kedudukannya. Peranan signifikan dari seorang notaris dalam hukum berbagai perbuatan hukum khususnya di lingkungan hukum perdata, suatu perjanjian kredit akan diajukan oleh subyek hukum badan hukum baik dan perorangan. Hal tersebut tentunya persoalan kredit menjadi produk perbankan yang memerlukan jaminan pemberian kredit. Bentuk jaminan yang sering diagunkan adalah akta tanah dengan tanggungan yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditur. Transaksi diperbankan dari bidang perkreditan memberikan peran terhadap

⁸ Indonesia. Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor . Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790

bank selaku lembaga penyedia dana untuk para nasabah, misalnya berupa kredit. Perbankan dan nasabah menjalin kepercayaan melalui berbagai informasi. Sejumlah informasi yang dibutuhkan dari nasabah akan diminta oleh pihak bank, dikenal dalam persyaratan kredit⁹.

Keberadaan Notaris di tengah-tengah kehidupan masyarakat sangat dibutuhkan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tersebut lazimnya disebut dengan akta notariil atau akta autentik¹⁰. Notaris sendiri pada saat ini menjadi pejabat umum berwenang membentuk/membuat akta selain akta yang menjadi kewenangan PPAT, atau akta yang dikeluarkan oleh Notaris akta autentik¹¹.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan notaris adalah pejabat umum memiliki kewenangan dalam membuat akta-akta yang menjadi kewenangan PPAT, atau akta yang dikeluarkan oleh Notaris maupun PPAT adalah akta autentik. yang menjadi perhatian yakni surat berupa “Surat Keterangan” disebut *covernote* yang sering dikeluarkan oleh Notaris maupun PPAT. Salah satu peranan *covernote* yang dibutuhkan seorang klien dari Notaris maupun PPAT yaitu sebagai Permohonan

⁹ Saroinsong, A. N., (2014). *Fungsi Bank Dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan*. Dipetik Februari 7, 2018, dari Jurnal UNSRAT: <https://ejournal.unsrat.ac.id>

¹⁰ Dewi, P. A. L., Dkk., (2014). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Covernote Sebagai Salah Satu Produk Hukum Yang Tidak Diatur Dalam Undang-Undang Jabatan*. Dipetik Februari 7, 2018, dari Jurnal Tesis Universitas Udayana: <http://download.portalgaruda.org/article.php>.

¹¹ Zainul, Afif. K. (2015). *Rangkuman Tesis Cover Note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris*. Dipetik Februari 7, 2018, dari Jurnal Tesis Narotama: <http://m-notariat.narotama.ac.id>

Pinjaman Kredit pada lembaga perbankan¹². Pertimbangan notaris dalam mengeluarkan *covernote* biasanya dikarenakan notaris belum menuntaskan pekerjaannya dalam tugas atau kewenangannya menerbitkan akta autentik. Seperti halnya dalam permohonan perjanjian kredit, apabila dalam persyaratan kelengkapan untuk permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara kelengkapan, seperti mengenai dokumen yang mengenai dengan jaminan contohnya surat-surat tanah. Dalam mengatasi kekuranglengkapan ini umumnya notaris menyelesaikannya melalui pembuatan *covernote* sebagai pemberitahuan atau kekurangan bahwasanya surat-surat tanah nasabah dan dokumen lainnya selaku pemohon kredit masih dalam proses penyelesaian.

Persoalan kekuranglengkapan persyaratan tersebut biasanya notaris memberikan keterangan berupa surat "*covernote*" kepada pihak Bank berkenaan belum selesainya surat-surat tanah debitur, namun surat-suratnya sudah berada dinotaris yang akan diselesaikan. Seiring berjalannya waktu, proses *covernote* sebagai unsur atau bagian proses pembuatan sertifikat hak tanggungan berakhir dengan pendaftarannya di badan pertanahan. Demikian *covernote* ini sering dijadikan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan sebagai pegangan sementara bagi bank dalam proses pencairan kredit. *Covernote* sebagai surat keterangan notaris bukan hanya dalam hukum jaminan berupa jaminan hak tanggungan

¹² *Ibid*, Zainul, Afif. K. (2015).

melainkan juga dalam bentuk jaminan lainya seperti gadai, hipotik, maupun fidusia.

Penelitian ini lebih memfokuskan membahas *covernote* sebagai surat keterangan notaris pada proses pembebanan hak tanggungan mengikat pencairan kredit oleh bank dengan jaminan hak tanggungan yang sering menggunakan *covernote* dalam proses pencairan kreditnya. Pada umumnya pihak Bank merasa aman mencairkan kredit disertai jaminan “hak tanggungan” dari tanah apalagi hak atas tanah sebagai jaminan bernilai ekonomis dan harganya tidak pernah turun-turun tanah serta tidak berpotensi mengalami penyusutan seperti barang bergerak lainnya. Pihak Bank hanya melakukan pemantauan serta pengawasan terhadap objek-objek jaminan, Bank dalam mencairkan harus melalui 5C *Character, Capacity, Capita, Collateral, Condition*. Sebagaimana pertimbangan bank menilai calon nasabah sehingga calon nasabah memenuhi prinsip ini dianggap sebagai nasabah-nasabah yang ideal mendapat pendanaan dari bank¹³.

Sehingga fungsi *covernote* untuk menerangkan bawah sertifikat hak tanggungan sebagai persyaratan jaminan kredit pihak Bank dapat mencairkan kredit untuk kebutuhan debitur/nasabah tanpa jaminan yang menguatkan pihak Bank. *Covernote* secara yuridis tidak diatur dalam perundang-undangan. Baik dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

¹³ Tobing Dorotea. R, *Hukum Perjanjian Kredit*, 2014. Yogyakarta. Laksbang Grafika.
Hlm 185

Jabatan Notaris¹⁴, maupun pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang hak tanggungan, atau Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan, atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992¹⁵.

Dalam praktiknya, pembuatan *covernote* tetap dilakukan oleh notaris. *Covernote* tidak termasuk sebagai akta autentik untuk dijadikan sebagai alat bukti meskipun dibuat oleh Notaris maupun PPAT¹⁶. Belum ditemukan satu pasalpun yang mengatur *covernote* sedangkan dalam prakteknya *covenote* sering dibeikan oleh notaris maupun PPAT untuk kepentingan para pihak yang memerlukannya. *Covernote* yang dikeluarkan oleh notaris bukan dijadikan sebagai bukti agunan, melainkan hanya sebagai pengantar pada pihak Bank selaku pemegang hak tanggungan setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan petanahan.

Notaris maupun PPAT yang mengeluarkan *covernote* tidaklah sembarangan dalam memberikan surat keterangan mengenai jaminan debitur sebagai pemberian hak tanggungan. Jika jaminan hak tanggungan yang telah dikeluarkan *covernote*-nya oleh Notaris maupun PPAT ternyata tidak dapat dilaksanakan pengikatannya karena terdapat kendala dengan instansi lain seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Biasanya pengurusan pendaftaran hak atas tanah atau proses pembebanan hak

¹⁴ *Up.cit.* Hal 3

¹⁵ *Ibid.* Siswanto, N. (2017).

¹⁶ Indrayeni widya,,2012. *Akiat Hukum diterbitkanya covernote oleh notaris terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dalam trasnsanksi kreditur perbankan*. Dipetik Maret 03 Tahun 2018, dri jurnal tesis Universitas Indonesia Depok.

tanggungan membutuhkan waktu yang relatif panjang di BPN sehingga sertifikat belum terselesaikan, sedangkan pada saat yang bersamaan pencairan kredit telah dilakukan oleh bank dengan dibuatkannya *covernote*. Dalam berlansungnya perjanjian kredit tersebut terjadi kredit macet (*wanprestasi*), sehingga hal ini dapat membawa permasalahan dikemudian hari. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum terhadap notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* dikarenakan tanggungjawabnya yang berkaitan dengan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik.

Berdasarkan uraian-uraian diatas penulis tertarik untuk menindaklanjuti dalam bentuk penelitian atas *covernote* dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS MAUPUN PPAT DALAM PEMBUATAN *COVERNOTE* SEBAGAI DASAR PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK ”.**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut.

- 1) Bagaimana akibat hukum *covernote* sebagai dasar pencairan kredit terhadap kepentingan para pihak?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh bank?

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, tujuan dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

- 1) Menganalisis akibat hukum *covernote* sebagai dasar pencairan kredit terhadap kepentingan para pihak
- 2) menganalisis perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh bank.

1.4. Manfaat Penulisan

1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil dalam penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat pada pengembangan Ilmu Hukum, kemudian memberikan sumbangan pemikiran terkait perlindungan hukum terhadap Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan dan memberikan informasi yang berguna serta sebagai referensi atau bahan masukan bagi:

1.4.2.1. Manfaat Bagi Nasabah : Sebagai masukan bagi nasabah untuk mengetahui proses pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit.

1.4.2.2. Manfaat Bagi Bank : dapat menjadi masukan agar dalam melakukan perjanjian kredit tetap berpegang pada syarat-syarat sah nya perjanjian yang sesuai dengan Undang-Undang.

1.4.2.3. Manfaat Bagi Notaris : Menjamin adanya perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank.

1.5. Orisinalitas Penulisan

Berdasarkan hasil penelusuran penulis, ditemukan adanya beberapa penelitian terlebih dahulu dalam kajian *Covernote* terkait jabatan Notaris maupun PPAT, yakni:

No	Nama peneliti/judul/tahun	Persamaan	Perbedaan	Kebaharuan
1.	Ayisa Kiranasari, Perlindungan Terhadap Bank Atas <i>Covernote</i> Yang Dibuat Oleh Notaris, Universitas Gadjah Mada, 2013	Sama-sama membahas tentang <i>covernote</i> notaris	Ayisa Kiranasari dalam penelitiannya fokus pada perlindungan terhadap bank atas terbitnya <i>covernote</i> yang dibuat oleh notaris	Pada penelitian ini murni menganalisa perlindungan hukum terhadap Notaris maupun PPAT dalam pembuatan <i>covernote</i>
2.	Riza Yasminta santoso. Upaya Bank selaku kreditur untuk mencegah terjadinya	Sama-sama membahas tentang <i>covernote</i>	Riza Yasminta. Dalam penelitiannya lebih	Mencari kepastian hukum dalam pencairan

	<p>kredit bermasalah dalam proses pemasangan hak tanggungan yang didasari <i>covernote</i> notaris atau pejabat pembuat akta tanah (Studi di PT Bank panin Tbk persentatie office cabang Malang) Universitas Brawijaya Malang, 2017</p>	<p>notaris</p>	<p>memfokuskan terhadap 1.Kendala Yang Dihadapi Oleh Bank Untuk Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah Dlam Pemasangan Hak Tanggungan Yang Didasari <i>Covernote</i> Notaris Atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, Upaya Bank Bank Untuk Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah Yang Didasari <i>Cover note</i></p>	<p>kredit berdasarkan <i>covernote</i></p>
3.	<p>Rizky Wulandari. Dasar Pertimbangan Bank Dalam Pencairan Kredit Berdasarkan <i>Covernote</i> Di Kabupaten Sleman Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta 2015</p>	<p>Sama-sama meneliti tentang Pencairan Kredit Berdasarkan <i>Covernote</i></p>	<p>Rizky Wulandari. Dalam penelitiannya fokus permasalahan 1. Dasar Pertimbangan Bank Dalam Pencairan Kredit Berdasarkan <i>covernote</i> Yang Telah Dikeluarkan Oleh Notaris 2. Kekuatan Pembuktian <i>Covernote</i> Yang Dikeluarkan</p>	<p>Pada penelitian ini diawali untuk mengetahui perlindungan sehingga menemukan kepastian hukum dalam pembuatan <i>covernote</i></p>

			Oleh Notaris	
4.	Anandha Ridwan Yustiawan. Tanggung Jawab Notaris/ PPAT Pembuat <i>Covernote</i> Pada Realisasi Kredit Dengan Hak Tanggungan Dan Fidusia Di Bank Rakyat Indonesia Cabang Sleman Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta, 2017	Sama-sama membahas tentang <i>covernote</i> notaris	Anandha Ridwan dalam penelitiannya lebih memfokuskan kepada 1. Tanggung Jawab Notaris maupun PPAT Pembuat <i>Covernote</i> Dalam Hal Jaminan Hak Tanggungan Dan Fidusia Tidak Dapat Terealisasikan 2. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabupaten Sleman Menjadikan <i>Covernote</i> Sebagai Pertimbangan Dalam Realisasi Kredit	Pada penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana perlindungan yang didapatkan terhadap Notaris/PPAT dalam pembuatan <i>covernote</i> sebagai dasar pencairan kredit
5.	Hadi Soyana R. Pertanggungjawaban Hukum Bagi Notaris Terhadap <i>Covernote</i> Yang Sudah Dikeluarkan Tetapi Sertifikat Tidak Dapat Diterbitkan, Universitas Brawijaya Malang. 2017	Sama-sama membahas tentang <i>covernote</i> notaris	Dalam penelitiannya lebih memfokuskan kepada 1. kedudukan hukum dari <i>covernote</i> yang dikeluarkan oleh notaris 2. perwujudan akibat hukum bagi notaris terhadap <i>covernote</i>	Pada penelitian ini lebih memfokuskan perlindungan hukum

			yang sudah dikeluarkan tetapi sertifikat tidak dapat diterbitkan	
--	--	--	--	--

1.6 Kerangka Teoretik

Dalam bagian ini ditekankan teori-teori hukum, asas-asas hukum sebagai dari dasar titik tolak fenomena yang dipermasalahkan. Penting untuk memberikan argumentasi yang menyakinkan bahwa kajian yang dilakukan ini ilmiah atau paling tidak memeberikan gambaran bahwa kajian tersebut sudah memenuhi standar teoritis dengan ilmu yang objek kajian.

Berdasarkan judul yang ditulis oleh peneliti, teori yng digunakan dalam penelitian ini adalah:

1.6.1. Teori Perjanjian

Teori perjanjian adalah teori dimana Notaris sebagai berwenang membuat akta autentik melakukan perbuatan akta perjanjian antara para pihak yang menghadap. Sepertinya menurut Munir Fuady, istilah dari perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *Overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *Agreement* dalam bahasa Inggris.¹⁷ Serta didukung oleh Achmad Ichsan memakai istilah *Verbinten* untuk perjanjian, sedangkan *Utrecht* dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah *Overeenkomst* untuk perjanjian.¹⁸

¹⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, 2001 Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 2

¹⁸ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, 2008 Kencana, Jakarta, Hlm. 197

Pengertian perjanjian diatur pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang HukumPer, yang selanjutnya disebut KUHPdata menyebutkan: “Suatu perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang/ lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian di akui dan mengikat para pihak yang membuatnya.

1.6.2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum ini akan dipergunakan untuk membahas rumusan masalah yang berkaitan dengan penelitian yang berjudul Perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum berdasarkan ada ketentuan yang berlaku dinegara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan¹⁹. Dalam bukunya Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty 2003. Hlm 39

untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, oleh karenanya dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Dibandingkan dengan sarana perlindungan hukum yang represif, sarana perlindungan hukum yang preventif dalam perkembangannya agak ketinggalan. Belum banyak diatur mengenai sarana perlindungan hukum bagi rakyat yang sifatnya preventif, tetapi dalam bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat kita temukan bentuk sarana preventif berupa keberatan (*inspraak*). Di Indonesia sendiri belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum represif ini dilakukan oleh 7 Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Sedangkan Prinsip yang kedua

mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum.²⁰

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis pada penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, hal ini dikarenakan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji atau meneliti penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif²¹. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Menurut Peter Mahmud, “Penelitian hukum adalah proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin- doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang akan dihadapi”²². Kemudian penulis melakukan analisis terhadap permasalahan yang terdapat pada perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank.

Alasan yang menarik dalam penelitian ini beranjak dari ada kekosongan hukum, sehingga penulis tertarik untuk penelitian hukum normatif yang dimana ingin mengetahui perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank. Penelitian hukum normatif bertujuan sebagai

²⁰ Muslan Abdurrahman. *Ketidak patuhan TKI*. 2006, UMM Pres. Hal 41

²¹ Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 295.

²² Marzuki Mahmud Peter, 2011 *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hlm 35

cara untuk meneliti norma hukum dalam peraturan perundang-undangan yang ada ataupun yang belum ada, sehingga untuk menghindari kekosongan hukum melakukan konstrubusi hukum atau penemuan hukum termasuk menghindari adanya kekaburan norma melalui penafsiran hukum dengan menghindari konflik hukum.

1.7.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam penelitian ini yang bertujuan mendapatkan informasi berbagai aspek mengenai isu/ permasalahan yang sedang dikaji untuk menemukan jawabannya. Adapun untuk menjawab permasalahan yang ada penelitian ini menggunakan dua pendekatan penelitian Pendekatan yang akan digunakan melalui pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual appriach*).

Kegunaan pendekatan Undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang diteliti. Kemudian pendekatan konseptual (*conseptual appriach*) yakni pendekatan yang beranjak dari suatu pandangan maupun doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.²³.Penulis akan mempelajari pandangan serta beberapa doktrin tersebut menjadi pedoman bagi penelitian dalam membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu serta permasalahan hukum yang ada.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum

²³ *Ibid.* Marzuki, M., Peter. (2009). Hlm 93-94

Sumber bahan hukum penelitian ini berguna dalam memecahkan isu serta permasalahan hukum, dan dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, dan hal ini diperlukan adanya sumber penelitian yang menjadikan pentingnya sumber bahan hukum. Beberapa sumber penelitian hukum bisa dibedakan menjadi dua hal, yang berupa bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder²⁴. Penjelasan dalam sumber hukum tersebut, yakni sebagai berikut:

- 1) Sumber bahan hukum primer, yakni yang didapatkan dari peraturan hukum meliputi Perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank.
 - a. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan
 - c. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992
 - d. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - e. Undang-Undang Hukum Perdata
 - f. Contoh surat keterangan Notaris (*covernote*)
- 2) Sumber bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan hukum yang akan memberikan suatu penjelasan mengenai bahan hukum primer yang didapatkan dari berbagai literatur meliputi textbook, media surat kabar, dan jurnal penelitian

²⁴ *Ibid.* Marzuki, M., Peter. (2009). Hlm 141

dari publikasi tesis maupun disertasi, dalam hal ini materi yang didapatkan tetap relevan dengan bidang atau permasalahan penelitian saat ini.

1.7.4. Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang ditetapkan yakni berdasarkan penelusuran dengan studi pustaka, yakni pertama bahan hukum yang terkait dengan pembuatan *covernote* yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT dikumpulkan kemudian dipelajari dan dilakukan pengolahan untuk memilih bahan-bahan yang saling berkaitan antara bahan hukum primer dan sekunder. Selanjutnya diklasifikasikan dan dibahas secara sistematis melalui pemisahan sesuai materi pembahasan setiap bab, sehingga permasalahan yang ada dapat lebih mudah diselesaikan untuk menghasilkan suatu kesimpulan yang dapat digunakan dalam menyelesaikan permasalahan di dalam tesis ini²⁵.

1.7.5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum pada penelitian ini mengacu pada hukum normatif, adapun pengolahan atau menganalisis yang dilakukan dengan cara mensistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Pada tahapan sistematisasi dalam hal ini pembuat klasifikasi dalam bahan hukum tersebut, agar mempermudah pada analisis maupun konstruksi²⁶. Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan bahan metode *preskriptif* yaitu Metode preskriptif bermaksud untuk memberikan pendapat atas hasil penelitian yang dilakukan

²⁵ *Ibid*, Hlm 143

²⁶ *Ibid*, Hlm

oleh peneliti terhadap Perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank . Sehingga intepretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberikan penjelasan secara gambalang dengan teks-teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dalam undang-undang tersebut dapat diterapkan dalam suatu peristiwa hukum tertentu.²⁷

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disusun meliputi lima (5) BAB, dan terdiri dari beberapa sub pembahasannya yakni:

BAB I PENDAHULUAN

Penjelasan pada BAB ini berisikan suatu alasan atau rasionalitas mengapa suatu fenomena yang akan diteliti bisa dianggap penting. Hal ini dimulai dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinilitas penelitian sampai metode penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada BAB ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka/pengertian dan kerangka teori perbangan, kredit, *covernote*, notaris, perjanjian yang diuraikan, hal ini berguna membatu dalam menganalisa dan memberikan

²⁷ Sudikno Mertokusummo, *Mengenal Hukum*, 2002 yogyakarta: Liberty hal 166

jawaban pada permasalahan penelitian, yaitu tentang teori hukum dan serta dasar hukum lainnya.

BAB III PEMBAHASAN

Pada BAB ini menjelaskan hasil dari penelitian dan pembahasan, yang sebelumnya sudah menyesuaikan pada permasalahan penelitian, metode penelitian sampai dasar hukum yang digunakan.

BAB IV PENUTUP

Pada BAB ini penulis menyampaikan kesimpulan serta saran yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terkait Perlindungan hukum terhadap Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh Bank.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Perbankan

Menurut Kuncoro bank adalah lembaga keuangan yang intinya menghimpun dana atau menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat bentuk kredit serta memberikan jasa untuk lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Oleh karena itu, kegiatan usahanya sehari-hari bank harus mempunyai dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat. Dana tersebut dapat diperoleh dari pemilik bank pemerintah, bank Indonesia, pihak-pihak di luar negeri, maupun masyarakat dalam negeri²⁸.

Definisi dari bank sendiri adalah badan usaha-usaha yang menghimpun dana masyarakat berbentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat melalui bentuk kredit dan atau bentuk lainya dalam rangka meningkatkan taraf hidipun masyarkat²⁹. Sedangkan definisi lain dari Bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk asset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya keuntungan saja³⁰. Perbankan adalah segala suatu yang berkaitan dengan bank, terlihat dari kelembagaan, kegiatan usaha, serta proses dalam melaksanakan

²⁸ Kuncoro, Mudrajad. dan Suhardjono. *Manajemen Teori Perbankan dan Aplikasi*. (2002). Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UGM. Hal.

²⁹ *Ibid*. 2014

³⁰ Hasibuan, H. Malayu, , *Manajemen Sumber Daya Manusia*, Edisi Revisi, 2003. Bumi Aksara, Jakarta.

kegiatan usahanya³¹. Perbankan Indonesia menjalankan fungsinya berdasarkan demokrasi ekonomi dan menggunakan prinsip kehati-hatian³². Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagaimana penghimpunan dan penyaluran dan masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan dan hasilnya, pertumbuhan ekonomi serta stabilitas nasional, kearah peninggalan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan memiliki kedudukan yang strategis, yakni sebagaimana penunjang kelancaran sistem pembayaran, pelaksanaan kebijakan moneter dan pencapaian yang sehat, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Beberapa dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa Bank merupakan suatu badan usaha yang memberikan jasa keuangan dalam menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk simpanan atau bentuk lainnya dan dikembalikan kepada masyarakat yang membutuhkan dana dengan tujuan mensejahterakan kehidupan rakyat. Disamping itu juga adanya jenis-jenis Bank Menurut UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan yang kemudian disempurnakan menjadi UU No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, jenis bank meliputi³³:

1. Bank Umum

Menurut UU No.10 Tahun 1998 yaitu bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional dan/berdasarkan Prinsip Syariah

³¹ Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan, 2014.

³² *Ibid* .2014

³³ *Ibid*, Hasibuan. 2003

dalam kegiatannya memberikan jasa untuk lalu lintas pembayaran.

Kegiatan usaha dapat dilakukan oleh “Bank Umum” yaitu:

- a. Menghimpun dana-dana oleh masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dana bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- b. Menerbitkan surat pengakuan utang;
- c. Menerima pembayaran dan tagihan surat berharga atau
- d. Melakukan perhitungan dan antar pihak ketiga.

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR menurut UU No.10 Tahun 1998, sebagai bank yang melaksanakan kegiatan usaha konvensional. Prinsip-prinsip Syariah untuk kegiatannya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran. Tugas dari BRI meliputi:

- a. Menghimpun dana masyarakat bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dana dan bentuk lainnya dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit kepada pengusaha kecil atau rumah tangga.
- c. Menyediakan pembiayaan oleh nasabah yang berdasarkan prinsip bagi hasil dengan ketentuan yang ditetapkan Peraturan Pemerintah.

2.2 Kredit

2.2.1 Pengertian kredit

Menurut Thomas Suyatno kredit adalah suatu penyediaan uang yang dapat disamakan dengan suatu tagihan-tagihannya yang sesuai dengan persetujuan antara peminjam dan yang meminjamkan. Sedangkan Menurut Kasmir menyatakan bahwa Kredit ialah suatu pembiayaan yang bisa berupa uang ataupun tagihan yang nilainya bisa ditukar dengan uang. Menurut

Kasmir menyatakan bahwa Kredit ialah suatu pembiayaan yang bisa berupa uang ataupun tagihan yang nilainya bisa ditukar dengan uang.

Pengertian mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat pada pasal 1 angka 1 Undang-undang perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-undang menetapkan: “kredit ialah penyediaan uang/tagihan dapat dipersamakan, berdasarkan kesepakatan “pinjam dan meminjam” oleh bank dan pihak lain dengan mewajibkan pihak peminjam wajib melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu pemberian bunga”³⁴. Berdasarkan pengertian kredit yang dijelaskan undang-undang sebagaimana yang dijelaskan bahwa sesuatu pinjam- meminjam uang akan dijadikan sebagai kredit perbankan memenuhi unsur berikut³⁵:

1. Adanya penyediaan uang/tagihan diperhatikan dengan penyediaan uang.
2. Adanya persetujuan dan kesepakatan antara bank dengan pihak
3. Adanya kewajiban melunasi utang,
4. Adanya jangka waktu tertentu,
5. Adanya pemberian kredit,

Intisari dari pemberian kredit oleh bank adalah karena adanya kepercayaan setelah dianalisis mendalam terhadap itikad baik atau kemampuan berta kesanggupan calon debitur melunasi utangnya sesuai yang dipinjamkan. Pemeberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh krditur meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang tinggi. Pengertian mengenai kredit perbankan di Indonesia

³⁴ Bahsan. M , *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. 2010. PT. Raja Gafindo Persada. Jakarta.Hlm 75

³⁵ *Ibid.* Bahsan. M. 2010. Hlm 76

terdapat pada ketentuan pasal 1 angka 1 Undang-undang perbankan Indonesia 1992/1998³⁶.

2.2.2 Unsur-unsur Kredit

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan terhadap debitur oleh kredit meskipun kepercayaan tersebut mengandung risiko yang tinggal karena itu dalam pemberian kredit terdapat berapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit, yaitu³⁷:

1. Kepercayaan, keyakinan pemberi kredit dengan kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dikemudian hari.
2. Waktu, yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pengembalian kredit. Disini terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit (nilai agio) adalah lebih tinggi dari pada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari.
3. *Degree of Riak*, yaitu adanya tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memiskikan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari.
4. Prestasi yang diberikan adalah suatu yang dapat berupa barang, jasa atau utang. Dalam perkembangan perkreditan di alam moderen maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.

2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan kredit adalah untuk mengembangkan pembangunan dengan berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi adalah: dengan pengorbanan sekecil dapat diperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya maka pada umumnya tujuan kredit secara ekonomis adalah untuk mendapatkan keuntungan.

³⁶ Bahsan. M , *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. 2010. PT. Raja Gafindo Persada. Jakarta. Hlm 75

³⁷ Tobing Dorotea. R, *Hukum Perjanjian Kredit*, 2014. Yogyakarta. Laksbang Grafika. Hlm 181

Karena itu bank akan memberikan kredit apabila ia yakin bahwa calon debitur itu akan mampu mengembalikan kredit disertai bunga sebagaimana telah disepakati, kepentingan dan keuntungan yang tercermin dalam dua kegiatan pokok yaitu *receive and to make loans*.³⁸ Para penyimpan dana mengharapkan mendapat keuntungan dari bunga, sedangkan pihak bank memperoleh keuntungan dengan mengoperkan dana tersebut dalam bentuk kredit. Dengan ini timbul saling membutuhkan antara bank dan masyarakat. Faktor kemampuan dan kemauan tersebut, unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan. Keamanan atau *safety* yang dimaksudkan adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga *profitability* yang dihadapkan dapat menjadi kenyataan. Karena itu keuntungan atau *profitability* merupakan tujuan yang terlama dalam bentuk bunga yang diterima³⁹.

2.2.4 Prinsip-prinsip dalam Pemberian Kredit

Dalam praktik perbankan dikenal beberapa prinsip yang digunakan dalam pemberian kredit pada pihak debitur. Prinsip-prinsip antara lain⁴⁰:

1. Prinsip kepercayaan, maksudnya bahwa kredit adalah kepercayaan kreditur lagi debitur, sekaligus kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan hutangnya.
2. Prinsip kehati-hatian, adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan suatu pemberian.

³⁸ *Ibid.* Tobing D. R. 2014. Hlm 182

³⁹ Tomas Suyato, *Dasar-Dasar Perkreditan*, 1990 Jakarta. Gramedia Hlm 12-13

⁴⁰ *Ibid* Tobing D. R. 2014. Hal. 30

Prinsip 5C's. Meliputi:

- a. Watak (*character*) yaitu kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit;
 - b. Modal (*capital*) yaitu modal dari pemohon kredit, yang untuk mengembangkan usahanya memerlukan bantuan bank;
 - c. Kemampuan (*capacity*) kemampuan untuk mengendalikan, memimpin, menguasai bidangnya, kesungguhan atau melihat perspektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik memberikan untung (*renewable*);
 - d. Kondisi ekonomi (*condition of economic*) yaitu situasi ekonomi waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit diberikan bank pada pemohon.
 - e. Jaminan (*collateral*), adalah kekayaan dapat diikat untuk jaminan guna mengetahui kepastian pelunasan dibelakang hari kalau penerimaan kredit tidak melunai hutangnya
3. Prinsip 5p, meliputi⁴¹:
- a. Pihak (*party*) dilakukan penggolongan calon debitur yang dibagi dalam berapa golongan berdasarkan *character, capacity, dan capital*
 - b. Tujuan (*purpose*) maksud analisis tentang tujuan penggunaan kredit yang telah disampaikan oleh calon debitur;
 - c. Pembayaran (*payment*) artinya sumber pembayaran dari calon debitur;
 - d. Perolehan laba (*profitability*), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya.
 - e. Perlindungan (*protection*) merupakan analisis terhadap sarana perlindungan terhadap kreditur.

2.2.5 Manajemen kredit

Adanya berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kredit perbankan sehingga merupakan rambu-rambu yang harus dipatuhi dan meningkatkan pemberian kredit mengandung risiko (kegagalan atau kemacetan), maka kegiatan usaha pemberian kredit perlu dikelola secara baik dan sehat. Bank sebagai badan usaha yang melakukan kegiatan usaha pemberian kredit seharusnya mengolahnya berdasarkan prinsip-prinsip

⁴¹ *Ibid* Tobing D. R. 2014. Hal.

manajemen yang berlaku. Kegiatan pemberian kredit itu harus dikelola secara baik dan berhati-hati agar dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank. Sehubungan dengan itu, diperlukan pola pengelolaan kredit yang lazim disebut manajemen kredit⁴². Manajemen kredit mencakup berbagai hal (aspek) yang berkaitan dengan kegiatan usaha pemberian kredit perbankan. Secara singkat hal-hal tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Organisasi dan Tata Kerja Perkreditan Bank
2. pengadministrasian Kredit
3. pengawasan Kredit
4. Penanganan Kredit Bermasalah.

2.3 *Covernote*

2.3.1 *Pengertian Covernote*

Covernote “berasal dari bahasa Inggris terdiri dari dua kata, *cover* dan *note*”, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Sehingga *covernote* berarti tanda catatan diakhiri dengan penutup⁴³. Istilah kenotariatan pengertian “*cover note*” ialah surat keterangan, yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya, diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya.⁴⁴ Pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup kedalam satu atau lebih perilaku. Terkecuali di tentukan lain,

⁴² Bahsan. M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. 2010 Jakarta .PT. Raja Gafindo Persada.Hlm 97

⁴³ Syafran Sofyan. 2012. *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, RENVOI, Jembatan Informasi Rekan* (Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama), Hlm.76

⁴⁴ Ibid

pernyataan, tercakup kedalam penyampaian keterangan lain, dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku⁴⁵. Pada dasarnya *covernote* muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dikeluarkan oleh Notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. *Covernote* umumnya berisi suatu keterangan notaris sebagai berikut⁴⁶:

1. Penyebutan identitas notaris atau PPAT serta wilayah kerjanya.
2. Keterangan mengenai jenis-jenis, tanggal serta nomor akta yang dibuat.
3. Keterangan mengenai pengurusan akta-akta, sertifikat, balik nama lain sejenisnya yang masih proses.
4. Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses.
5. Keterangan mengenai pihak- pihak berhak menerima proses telah selesai dilakukan.
6. Tempat dan tanggal pembuatan *covernote*, tanda tangan dan stempel notaris⁴⁷.

2.4 Notaris

2.4.1 Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata *Notarius* yang berasal dari bahasa Romawi yang ditujukan kepada orang-orang yang melakukan pekerjaan menulis, selain itu notaris juga berasal dari kata *Nota Literaria* yaitu yang menyatakan sesuatu perkataan⁴⁸. “Jabatan Notaris”: ada karena masyarakat-masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan sengaja diciptakan kemudian

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ *Ibid*

⁴⁷ <http://isknews.com>. *Tanggung jawab mengenai Cove note Notaris-PPAT dari sisi Notaris dan Bank*. Dipetik Februari 23, 2018.

⁴⁸ Soegono Notodisoerjo, , *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, 1993 Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

baru disosialisasikan khalayak⁴⁹. Menurut Gandasubrata, Notaris ialah pejabat umum diangkat oleh pemerintah termasuk penegak hukum yang akan memberikan pelayanan-pelayanan kepada masyarakat⁵⁰. Kemudian menurut Colenbrunder “Notaris ialah pejabat yang berwenang untuk atas permintaan mereka yang menyuruh mencatat semua yang berwenang untuk semua yang dialami dalam suatu kata dan menyaksikan (*comtuleert*)”⁵¹

2.4.2 Tugas Notaris

Tugas notaris dibidang keperdatan meliputi surat waris, perjanjian nikah, surat wasiat, membuat perjanjian kontrak usaha, perjanjian kredit, perjanjian hibah dan sebagainya. Dimana kesemua hal tersebut apa bila dilakukan dihadapan notaris mempunyai kekuatan hukum yang kuat⁵². Notaris dapat menjalankan tugasnya sebagai seorang notaris dalam membuat kata autentik apabila terdapat permintaan dari klien. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memberikan kepastian hukum, tidak memihak, tidak bergantung, tidak menyalah gunakan kewenangannya karena keadaan sehingga menyebabkan akta itu menjadi batal atau dapat dibatalkan, dan notaris juga harus bisa menjaga kepercayaan dengan para kliennya.⁵³

⁴⁹ Anke Dwi Saputro, , *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan diMasa Datang*, 2008 Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 40.

⁵⁰ H.R. Purwoto S Gandasubrata,. **Renungan Hukum. Jakarta: IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Hlm 484**

⁵¹ Van Voeve,. *Ennnngelbrecht De Wetboken wetten en Veroordeningen, Benevens De Grondwet van deRepublik Indonesia*. 1998 Jakarta: Ichtiar aru. Hlm 882

⁵² Tan Thong Kie,. *Serba-Serbi Notaris*, Ichtiar Baru VAN Hoeve. 2000.Jakarta.Hlm 162

⁵³ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani 2013. *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*. Dunia Cerdas.Hlm 13

Hal ini dapat dikatakan fungsi notaris adalah untuk memberikan kepastian hukum atau kelancaran-kelancaran hukum keperdataan bagi masyarakat. Menurut Hartanti Sulihandari dan Nisya Rafani, notaris harus memerankan tiga fungsi yaitu⁵⁴:

1. Notaris sebagai pejabat umum yang berfungsi mengubah akta dibawah tangan menjadi akta autentik bagi pihak yang datang kepadanya.
2. Notaris sebagai hakim dalam menentukan pembagian warisan ataupun permasalahan sengketa.
3. Notaris sebagai penyulusan hukum dengan memberikan keterangan dan nasihat hukum yang diperlukan dan tepat bagi pihak dalam hal pembuatan akta.

Ketentuan mengenai notaris di Indonesia diatur Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mana mengatur pengertian notaris diatur oleh pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat kata autentik atau kewenangan sebagaimana dimaksud oleh undang-undang ini. Secara epiatimologis, yang dimaksud Hak adalah “Kekuasaan untuk berbuat sesuatu”.

2.4.3 Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat akta autentik, namun ada kewenangan lainnya yang tertera dalam “Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu”:

⁵⁴ *Ibid* .Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani (2013). Hlm 14

- a) Mengesahkan tanda tangan atau menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c) Membuat fotocopy atas asli surat dibawah tangan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat;
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy surat aslinya;
- e) Memberikan Penyuluhan hukum sehubungan pembuatan akta;
- f) Membuat akta yang berkaitan pertanahan; atau
- g) Membuat akta risalah lelang.

2.4.4 Kewajiban Notaris

Notaris dalam melakukan tugasnya melaksanakan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dengan menghayati keluhuran, martabat jabatannya dan dengan keterampilan melayani kepentingan masyarakat yang meminta jasanya dengan selalu mengindahkan ketentuan Undang-Undang.⁵⁵

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris yang tercantum dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf (A) sampai (K) Undang-Undang Jabatan Notaris yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris sebagai “pejabat publik” harus tunduk pada peraturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang, Nomor

⁵⁵Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 1993).

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang, tersebut mengalami perubahan yang terakhir yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 17-01-2014 (Tujuh belas Januari dua ribu empat belas).

2.4.5 Larangan Notaris

Larangan Notaris terdapat dalam pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terdapat beberapa larangan anatara lain:

- a. Menjalakan jabatan diluar wilaya jabatan-nya;
- b. Meninggalkan wilajyah jabatnya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebaai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabat sebagai pemimpin atau pegawai milik daerah dan badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatannya notaris;
- h. “Menjadi notaris pengganti atau”;
- i. “Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan oleh norma agama, kesusilaan, kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris”;

2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.5.1 Pengertian dan Dasar Hukum PPAT

Secara historis pengaturan PPAT untuk pertama kali dengan Peraturan Pemerintah, Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

(Lembaran Negara No. 26 Tahun 1961),⁵⁶ dirubah atau digantikan Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. khususnya pada Pasal 19 menyebut PPAT sebagai pejabat. Berbeda dengan Peraturan Pemerintah, Nomor 10 Tahun 1961 beserta semua peraturan yang diturunkan darinya dalam Undang-Undang, No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (LN no 42 Tahun 1996, selanjutnya disebut UUHT), PPAT disebut secara tegas sebagai “pejabat umum”.

Pasal 1 Angka 4 Undang-undang, Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah, Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum

⁵⁶ Indonesi.Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara No. 26 Tahun 1961

yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai HAT atau HM Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam perkembangannya, kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum lebih dipertegas dalam berbagai macam peraturan perundang-undangan yang terbit kemudian, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 diubah UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
2. Undang-Undang Nomor, 21 Tahun 1997 yang telah diubah Undang-Undang, Nomor 21 Tahun 2000 tentang BeaPerolehan Hak atasTanahBangunandalam Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanyadapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-BendayangBerkaitan Dengan Tanah menegaskan siapaPPAT atau bagaimanakedudukan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4, yaitu : “Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”
4. Selain dalam UU Hak Tanggungan tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
5. PP nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961 yang menyebut PPAT sebagai Pejabat Umum, ditentukan dalam Pasal 1 angka 24.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menegaskan kembali bahwa PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut di atas secara tegas menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum, sehingga sama kedudukannya dengan Notaris yang juga disebut Pejabat Umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang, nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang, Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik atau kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud Undang-undang.

2.5.2 Syarat-syarat Menjadi PPAT

Syarat untuk menjadi PPAT diatur di dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah, Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Berwarganegara Indonesia.
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun (namun menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2009, untuk dapat mengikuti ujian PPAT sudah harus berusia 30 tahun).
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah.
- e. memperoleh kekuatan hukum tetap
- f. Sehat jasmani dan rohani.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

2.5.3 Jenis-Jenis PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah, Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ada 3 (tiga) macam-macam “PPAT”, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulus program pendidikan spesialis Notaris (Magister Kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT, misalnya camat dan kepala desa.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat BPN RI yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, misalnya Kepala Kantor Pertanahan.

2.5.4 Hak dan Kewajiban PPAT

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dalam cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Lebih jauh dijelaskan bahwa ciri yang melekat pada hak menurut hukum adalah sebagai berikut:

1. Hak itu diletakkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran hak.,

2. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.
3. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (commission) tidak melakukan (omission) sesuatu perbuatan. Ini bisa disebut sebagai isi dari hak.
4. Commission dan omission itu menyangkut sesuatu yang bisa disebut sebagai objek dari hak.
5. Setiap hak menurut hukum itu mempunyai tite1, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemilikinya⁵⁷.

Pe1aksanaan tugasnya PPAT mempunyai Hak dan kewajiban, berpedoman dalam peraturan perundangan-undangan, yang berlaku di Indonesia, sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah, Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

a. Hak PPAT

1. Menjalankan jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta, namun PPAT wajib pula memberikan jasa secara Cuma kepada anggota masyarakat tidak mampu.
2. keperluan yang menyebabkan PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya beberapa saat maka ia berhak untuk mengambil cuti.
3. ketentuan Pasal 31 PP No 37 Tahun 1998,

b. Kewajiban PPAT

bentuk kewajiban-keawajiban PPAT adalah seperti tersebut dibawah ini :

⁵⁷ *Ibid*, Hal. 55.

1. PPAT mempunyai kewajiban berupa administrasi dalam menyimpan dan memelihara protokol PPAT terdiri dari pendaftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya.
2. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta dibuat.
3. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta dibuat.
4. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan.
5. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
6. Mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama, Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, Dir Jend Pajak No: yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.
7. ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum *Covernote* Sebagai Dasar Pencairan Kredit Terhadap kepentingan Para Pihak

3.1.1 Syarat Pencairan Kredit

1. Kredit secara umum

Pengertian mengenai kredit pasal 1 angka 1 UU Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan menetapkan: “kredit ialah peyediaan uang/tagihan dapat dipersamakan, berdasarkan kesepakatan-kesepakatan pinjam atau meminjam diantara bank dan pihak lain mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya, setelah jangka waktu-waktu tertentu pemberian bunga”.⁵⁸

Pinjam uang menyebabkan timbulnya hutang yang harus dibayar oleh debitur menurut syarat yang diterapkan dalam suatu pinjaman serta persetujuan untuk membuka kredit. Seorang yang mendapatkan kredit dari bank merupakan orang yang menamatkan kepercayaan dari bank. Dalam hal pemberian kredit, pihak bank selaku kreditur seringkali menentukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah (kreditur) sebelum memperoleh kredit. Jika pihak nasabah telah memenuhi syarat yang telah sepakati oleh pihak bank, maka

⁵⁸ Bahsan. M , *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. 2010. PT. Raja Gafindo Persada. Jakarta.Hlm 75

kredit bisa diperoleh. Nasabah sebagai penerima kredit, maka dibuatlah suatu persetujuan dan disebut perjanjian kredit

Mariam Darus mengatakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan yang bersiat *konsensuil* sedangkan penyerahan uang bersifat riil. Dalam aspek *konsensuil* dan *riil* perjanjian kredit memiliki identitas sendiri dengan sifat umum sebagai berikut:

1. merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari perjanjian penyerahan uang
2. perjanjian kredit bersifat konsensuil;
3. perjanjian penyerahan uangnya bersifat riil;
4. perjanjian kredit termasuk dalam jenis perjanjian standar;
5. perjanjian kredit banyak dicampuri pemerintah;
6. perjanjian kredit lazimnya dibuat secara rekening koran;
7. perjanjian kredit harus mengandung perjanjian jaminan;
8. perjanjian kredit dalam aspek riil adalah perjanjian sepihak;
9. perjanjian kredit dalam aspek konsensuil adalah perjanjian timbal balik;

jaminan merupakan faktor yang menjadikan pedoman penting untuk pemberian kredit dikarenakan pemberian kredit adalah jaminan, jaminan inilah yang menentukan besar dan kecilnya sebuah kredit yang dapat diterima oleh seorang debitur yang hendak mengajukan dan meminjam uang kepada Bank selaku kreditur disamping kondisi ekonomi yang dimiliki oleh seorang debitur. Dalam kegiatan bank yang memberikan fasilitas kredit, adanya barang untuk jaminan pembayaran hutang debitur merupakan unsur yang sangat penting.

2. Jaminan pemberian kredit dengan Hak Tanggungan

Dengan adanya jaminan sangat penting kedudukannya sehingga mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank . Jaminan yang ideal dapat dilihat dari:

1. Membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan.
2. Melemahkan potensi (kekuatan) sipenerima kredit untuk meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, maka digunakan untuk melunasi utang sidebitur.

Jaminan yang akan dijadikan agunan dalam pemebian kredit termasuk dalam hal ini jaminan berupa tanah pada umumnya harus memiliki pertimbangan yang menjadi persyaratan utama yaitu;

1. *Secured*

Bahwa benda yang dijadikan jaminan kredit haruslah dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang selalu berkaitan, sehingga apabila terjadi wanprestasi dari debitur maka Bank sebagai kreditur mempunyai kekuatan yuridis untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang dijadikan jaminan.

2. *Marrketable*

Bahwa benda yang dijadikan jaminan apabila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Pembebanan hak tanggungan diawali dalam tata cara “pemberian hak tanggungan” dimana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan utang, merupakan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *acceoirr* dari hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikatan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang

menjamin pelunasannya terdapat pada pasal 10 (UUHT) jadi pemberian hak tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila perjanjian kreditnya telah dilaksanakan.

Mengenai yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, berdasarkan penjelasan umum UUHT “angka 7 jo penjelasan atas pasal 15 ayat 1 UUHT” yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengikat” “pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri”⁵⁹. Namun ini tidaklah mutlak, karena UU masih memberikan kemungkinan yaitu selain pemilik obyek hak tanggungan dapat mengikat hak tanggungan tersebut orang lain dikenakan ketentuan jika memang benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberian hak tanggungan dengan surat kuasa memiliki hak tanggungan (SKMHT).

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak-hak kepemilikan atas tanah menurut adat dapat dijadikan SKMHT seperti dalam pasal 15 ayat 4 UUHT. Menurut pasal 15 ayat 4 UUHT, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai atas tanah yang belum terdapat wajib diikuti dengan pembuatan Akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”.

Pembuatan “SKMHT oleh notaris maupun PPAT pada prakteknya dilakukan setelah perjanjian kredit sudah ditanda tangani oleh

⁵⁹ Sntrio, Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan, buku, Citra Aitiya Bakti. Bandung 1998

kreditur dan debitur. SKMHT dimana debitur memberikan kepada kreditur untuk menandatangani dan jika dikeluarkan melakukan segala sesuatu terkait pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan setempat. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan SKMHT antara lain bahwa dilakukan roya, ataupun dalam proses pemecahan dan dapat juga karena belum disertifikatkan.

Umumnya kreditur dalam menyalurkan dananya tidak menerima jaminan yang tanahnya belum terdaftar, namun dalam prakteknya pencairan sebuah kredit dapat dilakukan apabila Notaris maupun PPAT telah menyatakan bahwa terdapat tanah yang dijaminakan tersebut sedang dikerjakan dikantor Notaris maupun PPAT, dalam hal itu Notaris maupun PPAT serta membuat catatan khusus "*Covernote*" yang menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini masih dalam pengurusan oleh kantornya dan dii daftarkan di dikantor Pertanahan setempat dimana objek hak tanggungan setempat.

3.1.2 Timbulnya *Covernote*

Covernote yang digunakan baik didalam dunia perbankan, asuransi, perjanjian dan lain sebagainya adalah memiliki kesamaan dalam segi isi-isinya dari *covernote* yang mana isi tersebut suatu pernyataan bahwa adanya berupa perbuatan kelengkapan berkas-berkas yang belum selesai dan belum bisa dilengkapi sehingga memerlukan suatu keterangan sementara terkait pekerjaan yang akan diselesaikan

seorang notaris. *Covernote* umumnya berisi surat keterangan notaris sebagai berikut:

1. Penyebutan identitas notaris maupun PPAT serta wilayah kerjanya.
2. Keterangan mengenai jenis, tanggal atau nomor akta dibuat.
3. Keterangan mengenai pengurusan akta sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih proses.
4. Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses
5. Keterangan mengenai pihak- pihak berhak menerima proses jika telah selesai dilakukan.
6. Tempat dan tanggal pembuatan *covernote*, tanda tangan dan stempel notaris.

Covernote yang dikeluarkan oleh Notaris karena belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya dalam kewenangannya dan tugas untuk menerbitkan akta autentik⁶⁰. *Covernote* pada umumnya memuat hal-hal sebagai berikut:

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

Dalam penulisan ini, penulis memberikan salah satu contoh atau bentuk dari *covernote* seperti dibawah ini:

⁶⁰ *Up.cit* Muhaymiyah Tan Kamelo, hlm. 59.

Malang,
Kepada:
PT. BANK

Perihal:
Nomor:

Pada hari ini, telah ditandatangani akta-akta, dengan akta sebagai berikut:

1. Judul dan Nomor Akta:
 - AJB :
 - PH Nomor :
 - SKMHT :
 - Legalisasi Nomor :
 - Tanggal :
2. Nomor Debitur :
3. Nama Debitur :
4. Jenis dan letak barang yang dijaminkan: sebidang tanah/ Bagunan Hak Milik: ... seluas kurang lebih... diuraikan dalam surat ukur tanggal... nomor... yang teletak i pofesi jawa timur, kota malang, kec... kel.. tercatat atas nama nyoya A
5. Catatan lain-lain
 - Sertifikat Hak Milik Nomor... tersebut telah dilakukan pengecekan dari kantor badan pertanahan Kota Malang.
 - Sertifikat tersebut diatas saat ini ada dikantor kami untuk proses AJB, dan balik dan dikantor pertahanan kota malang menjadi atas nama nyoya A.
 - Proses balik nama dan pemasangan hak tanggungan akan kami selesaikan dan selesaikan dalam jangka waktu kurang lebih dari 10 (sepuluh) bulan sejak akad kredit ini dilakukan
 - Seluruh biaya proses balik nama dan dokumen lainnya sudah dibayar lunas (biaya peralihan hak, pembebanan hak dan pajak-pajak dan lain-lain) apa bila dikemudian hari terdapat kekurangan pembayaran terkait biaya proses peralihan hak oleh debitur, maka hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya, notaris dan saya menyatakan tidak akan mengkaitan kekurangan kekurangan biaya tersebut dengan kewajiban penyelesaian seluruh dokumen kepada bank.
 - Turunan akta-akta tersebut diatas akan diserahkan kepada bank dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak dikeluarajakannya *covernote* ini
 - Apa bila sampai dengan jangka waktu tidak sesalai kami akan menerima sanksi admintrasi dan sesuai pasal denda saksi di PKS (perjanjian kerja sama) antara kami dengan bank

Demikian kami sampaikan agar menjadi maklum,
Hormat kami,
Notaris di tempat
C, S.H., M.Kn ⁶¹

⁶¹ Notaris Kota Malang, Dipetik pada tanggal 2 juni 2018

Covernote yang dikeluarkan oleh notaris merupakan hal yang efektif dalam semua proses pencairan kredit oleh nasabah sehingga keberadaan *covernote* sendiri menjadi sangat penting manakala didalam praktek penggunaan *covernote* sendiri adalah berdasarkan kebijakan umum (*Best Practise*) yang mengijinkan kredit dapat ditarik oleh debitur setelah diterimanya *covernote* dari notaris tanpa menunggu selesainya salinan akta atau selesainya pendaftaran APHT, Hipotek dan jaminan fidusia⁶².

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 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 dalam pembuatan APHT pada dasarnya pemberi hak tanggungan wajib hadir, sendiri di hadapan PPAT. Namun jika suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dalam SKMHT. Dalam praktiknya dalam

perjanjian kredit pembuatan SKMHT dari nasabah debitur kepada bank. SKMHT ini wajib dibuat bisa terhadap akta notaris atau terhadap akta PPAT. Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan batas waktu pembuatan APHT dari SKMHT berdasarkan status hak atas tanah. SKMHT mengenai hak atas tanah sudah terdaftar wajib diikuti dalam pembuatan APHT paling lambat 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Meskipun “SKMHT” terkait “hak atas tanah” yang belum terdaftar wajib diikuti pembuatan APHT paling lambat 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan 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 belum bersertifikat” yang 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 debitur atau debitur tidak dapat menunjukkan bukti-bukti perolehan tanah tersebut.

Kantor Pertanahan tidak akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut sebelum adanya kejelasan mengenai status tanah tersebut. Dengan tidak terbitnya sertifikat 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 belum diatur. 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 memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum atau konsultan lainnya.

Selain itu, notaris salah satu profesi mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan dengan profesi lain. Pasal 1 UUNJN bahwa notaris adalah pejabat umum berwenang dalam membuat akta autentik serta kewenangan lainnya. Peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah memberikan kepastian, ketertiban atau perlindungan hukum dalam pembuatan akta autentik. Notaris mempunyai kedudukan yang mandiri dan tidak notaris dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan kode etik profesi, karena notaris merupakan profesi yang terhormat (*officium nobile*), tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.

Secara umum perjanjian mempunyai arti luas dan sempit, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh pihak para pihak, termasuk

di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian disini hanya ditunjukkan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksukan dalam buku III KUPperdata.⁶³ *Covernote* bukanlah perikatan yang terlarang dan perikatan tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. *Covernote* lebih cenderung dikatakan sebagai perikatan yang lahir karena perjanjian bukan karena UU dan juga dapat dikatakan perikatan yang lahir dari perjanjian berdasarkan hukum kebiasaan dan lahir dengan pasal 1838.

Pasal 1838 KUHperdata ketentuan ayat 1 (satu) yang menyebutkan: “Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai UU mereka yang membuatnya”⁶⁴. Pengertian ini memberikan pemahaman setiap orang yang telah membuat perjanjian dengan orang lain secara sah, maka kedua belah pihak tersebut harus mematuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian tersebut, seperti orang mematuhi ketentuan yang ada dalam undang-undang⁶⁵. Asas “kebebasan berkontrak” adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
4. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan, bahkan ada juga sumber lain menambahkan bahwa kebebasan berkontrak

⁶³ Indonesia, *Undang-undang Hukum PERDATA* pasal 1233 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor

⁶⁴ *Ibid.* pasal 1838. Hal 345

⁶⁵ Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press. Malang. 2010. Hlm. 174

juga termasuk kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian sendiri.

Covernote dapat digolongkan sebagai sumber hukum formil yang dimana berdasarkan kebiasaan, kebiasaan merupakan perbuatan manusia yang tetap berulang-ulang yang dilakukan dari waktu-kewaktu yang bersamaan. Suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat sehingga kebiasaan itu selalu terulang-ulang yang dilakukan sedemikian rupa di kehidupan masyarakat, sehingga tindakan yang berlawanan dalam kebiasaan dirasakan sebagai pelanggaran peranan hukum, sehingga demikian timbulah suatu kebiasaan hukum, yang oleh pergaulan dilihat sebagai hukum⁶⁶.

Berdasarkan uraian di atas perlu dipertegas kembali bahwa keberadaan *covernote* merupakan bukan suatu hal yang belum diatur oleh peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang keperdataan. Munculnya *covernote* sebagai bentuk terobosan yang dilakukan masyarakat untuk menyikapi permasalahan dalam praktik hukum khususnya mengenai proses pencairan kredit dengan lembaga perbankan, karena dokumen yang diperlukan seperti SKMHT, APHT dan dokumen pendukung lainnya masih dalam proses penyelesaian oleh pejabat atau instansi yang berkaitan. Namun kebebasan yang dimaksud tentu bukan kebebasan yang mutlak, tetapi kebebasan yang telah dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dan norma yang hidup dimasyarakat. Asas kebebasan berkontrak ini diambil

⁶⁶ *Up.cit* Syafran Sofan, 2012. Hal 49

dari ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang pada intinya bahwa semua kontrak atau perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak.

Ketentuan tersebut bertujuan mengikat para pihak dalam perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan. Oleh karena ketentuan tersebut, karena *covernote* adalah perjanjian yang disepakati debitur dan kreditur merupakan perjanjian yang dikehendaki atau berdasarkan kesepakatan sehingga selain sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, *covernote* juga akan mengikat para pihak karena perjanjian ini menjadi undang-undang. Terikatnya para pihak dengan perjanjian untuk membuat *covernote* juga sesuai dengan “asas *pacta sunt servanda*”. Asas, ini juga disebut dengan asas kepastian hukum yaitu asas dalam akibat perjanjian. “Asas *pacta sunt servanda*” adalah asas dimana pihak ketiga wajib menghormati substansi perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana seperti undang-undang. Pihak ketiga tidak boleh melakukan intervensi terhadap isi atau substansi perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* ini merupakan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Covernote merupakan fenomena praktik hukum di Indonesia sehingga tidak terdapat ketentuan khusus secara eksplisit yang mengaturnya seperti jenis perbuatan hukum lainnya yaitu jual beli, sewa-menyewa, dan bentuk perjanjian yang lain. Namun meskipun tidak diatur secara eksplisit dan merupakan hasil dari kebiasaan masyarakat khususnya sebagai sarana percepatan pencairan kredit bukan berarti dilarang oleh hukum positif. Tidak

diatur secara eksplisit namun terdapat dalam ketentuan yang memberikan kebebasan setiap orang untuk membuat kontrak sehingga akan mengikat para pihak yang membuat kontrak tersebut layaknya sebagai undang-undang. Terikatnya para pihak tersebut harus dihormati oleh pihak ketiga, tidak boleh diintervensi terkait isi atau substansi yang diperjanjikan sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati.

3.1.3 Akibat Hukum *Covernote*

Dewasa ini Notaris telah melekat dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, seperti diketahui dengan semakin meningkatnya masyarakat menggunakan jasa Notaris maupun PPAT dalam setiap kegiatan atau membuat perjanjian, kuasa, waris, peralihan hak atas tanah, dan lainnya. Namun ditengah meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya keterlibatan Notaris maupun PPAT, masih terdapat beberapa Notaris maupun PPAT tersangkut hukum.

Timbulnya permasalahan dikemudian hari dalam pencairan kredit berdasarkan *covernote* tidak bisa mengeksekusi jaminan karena kredit macet (wanprestasi) mencerminkan bahwa kekuatan hukum *covernote* sangat lemah. Oleh karena demikian apabila ditinjau dari tujuan hukum yaitu keberadaan *covernote* tidak menjamin terwujudnya kepastian hukum bagi para pihak.

Secara teoritis kepastian hukum adalah menciptakan keadaan yang tertib dalam bermasyarakat dengan menggunakan hukum itu sendiri. Pelaksanaan kepastian hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari segi instrumen berupa hukum. Apabila terdapat suatu keadaan tidak kondusif dan

pada saat yang sama terdapat adanya hukum sebagai alat menciptakan keamanan dan ketertiban makanya dalam kondisi demikian hukum belum dapat memberikan kepastian hukum. Beitupun dengan *covernote*, tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak karena belum terdapat hukum yang mengaturnya secara jelas

Selain itu teori kepastian hukum menurut J. M Otto bahwa kepastian hukum tersebut memiliki beberapa unsur, yaitu:⁶⁷

1. Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang diterapkan oleh Negara
2. Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konisten dan berpegangan pada aturan hukum tersebut.
3. Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum.
4. Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan hukum tersebut.
5. Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.

Mengenai keberadaan *covernote* pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum terhadap Bank dan Debitur, karena tidak ada kekuatan memaksa, karena munculnya *covernote* tidak menimbulkan kewajiban dan hak bagi para pihak. *Covernote* sebagaimana uraian di atas hanya surat keterangan mengenai proses penyelesaian tanggungjawab notaris yang berkaitan dengan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik, seperti permohonan perjanjian kredit. Oleh karena itu, apabila terjadi kredit macet (wanprestasi) bukan akibat hukum dari penerbitan *covernote* tetapi itu merupakan akibat yang muncul karena adanya perjanjian yang dibuat para pihak. Timbulnya permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kredit seperti

⁶⁷ Tatik Sri Djatmiati, 2002 *Prinsip Izin Usaha di Indonesia. Surabaya . Hlm 18*

di atas (debitur wanprestasi) maka kreditur tidak dapat mengeksekusi jaminan yang diberikan debitur dengan menggunakan *covernote*. Karena keberadaan *covernote* tidak dapat dijadikan jaminan atau sebagai dasar pelunasan hutang debitur.

Hal ini merupakan konsekwensi logis dari *covernote* itu sendiri. Jika terjadi suatu kondisi dimana Notaris maupun PPAT tidak bisa memenuhi janji dalam menyerahkan dokumen salah satunya sertifikat seperti waktu yang dijanjikan karena kondisi dipertanaan dapat dilakukan oleh perbankan yaitu memperoleh *covernote* dengan menambah lagi jangka waktu penyerahan dokumen.

3.2 Perlindungan Hukum Bagi Notaris maupun PPAT Dalam Pembuatan *Covernote* Sebagai Dasar Pencairan Kredit Oleh Bank

3.2.1 Kewenangan Notaris

Notaris berasal dari kata *Notarius* yang berasal dari bahasa Romawi yang ditujukan kepada orang-orang yang melakukan pekerjaan menulis, selain itu notaris juga berasal dari kata *Nota Literaria* yaitu yang menyatakan sesuatu perkataan⁶⁸.

Dari segi sosiologis eksistensi notaris sebagai pejabat umum pada awalnya karena kebutuhan masyarakat membuatkan alat bukti tertulis yaitu autentik. Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notaris” timbul

⁶⁸ Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, 1993 Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

oleh kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki dengan adanya alat bukti bagian mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada atau terjadi antara mereka suatu lembaga dalam para pengabdinya dituangkan oleh kekuasaan umum (*openbaargezeg*) dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau kehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan hukum⁶⁹.

Pengertian Notaris terdapat pada Pasal 1 “Undang-undang, 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang, Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”⁷⁰:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”⁷¹.

Pejabat umum yaitu terjemahan dari istilah “*Openbare Ambttenaren*” tercantum pada Pasal 1 UUJN dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang, Hukum Perdata⁷². Pejabat umum yang disandang oleh notaris memiliki suatu karakteristik yaitu dalam menjalankan jabatannya Notaris harus netral tidak boleh berat sebelah pada pihak yang menghadap dan usahanya bersifat mandiri tidak terinterensi dengan pemerintah sebagai contoh dalam masalah keuangan, notaris bebas mengurus keuangannya sendiri. Notaris dapat menjalankan tugasnya sebagai seorang notaris dalam membuat akta autentik

⁶⁹ GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet , Erlangga. Jakarta, 1992 hal.2

⁷⁰ Indonesia, *Undang-undang Notaris* pasal 1 Nomor 2 Tahun 2014 Jo *Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

⁷¹ *Ibid* Pasal 1

⁷² *Ibid* Lumbang Tobing, , Hlm. 27

apabila terdapat permintaan dari klien. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memberikan kepastian hukum, tidak memihak, tidak bergantung, tidak menyalah gunakan kewenagannya karena keadaan sehingga menyebabkan akta itu menjadi batal atau dapat dibatalkan, dan notaris juga harus bisa menjaga kepercayaan dengan para kliennya⁷³.

Hal ini dapat dikatakan fungsi notaris adalah untuk memberikan kepastian hukum atau kelancaran-kelancaran hukum keperdataan bagi masyarakat. Menurut Hartanti Sulihandari dan Nisya Rafani, notaris harus memerankan tiga fungsi yaitu⁷⁴:

1. Notaris sebagai pejabat umum yang berfungsi mengubah akta dibawah tangan menjadi akta autentik bagi pihak yang datang kepadanya.
2. Notaris sebagai hakim dalam menentukan pembagian warisan ataupun permasalahan sengketa.
3. Notaris sebagai penyulusan hukum dengan memberikan keterangan dan nasihat hukum yang diperlukan dan tepat bagi pihak dalam hal pembuatan akta.

Sebagai seorang pejabat, notaris memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugasnya. kewenangan notaris yang tertuang pada pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan Undang-undang, Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris sebagai berikut⁷⁵:

1. Kewenangan Umum Notaris

⁷³ *Ibid* Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani 2013 Hlm 13

⁷⁴ *Ibid* Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani 2013. Hlm 14

⁷⁵ Indonesia, *Undang-undang Notaris* pasal 15 Nomor 2 Tahun 2014 Jo *Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

Pasal 15 ayat 1 Undang-undang, jabatan notaris menegaskan bahwa kewenangan notaris ialah: “Membuat akta”. Hal ini disebut sebagai kewenangan secara umum untuk notaris dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Menyangkut akta harus dibuat adalah akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian, ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum dibuat dan dikehenaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat⁷⁶.

2. Kewenangan khusus Notaris

Kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam ayat 2 Undang-undang jabatan notaris yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan hukum notaris akan melakukan tindakan dalam hukum tertentu, seperti:

- a. Mengesahkan tanda tangan serta menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku.
- c. Membuat kopi dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana dituliskan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi sesuai aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan pembuatan akta.
- f. Membuat akta berkaitan pertanahan dan,
- g. Membuat akta risalah lelang.

3. Kewenangan Notaris yang ditentukan dalam pasal 15 ayat 3 Undang-undang jabatan notaris dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian hari adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain akan datang dikemudian dan wewenang notaris akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang ditentukan hari berdasarkan peraturan Undang-undang yang ada.

Melihat ketentuan pasal 15 Undang-undang, Nomor 2 Tahun 2014

Tentang perubahan “Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang

⁷⁶ Adjie habib, *Hukum notaris indonesia (tafsir tematik terhadap UU No. 30 tahun 0004 tentang jabatan notaris)*, Pt. Refika aditama, Bandung, 2008. Hal 78

Jabatan Notaris”, bahwa Notaris merupakan pejabat memiliki kewenangan yang begitu luas, karena selama perbuatan hukum tersebut dikehendaki oleh para pihak akan dibuat dihadapan Notaris atau tidak menunjuk pejabat lain oleh undang-undang maka Notaris dapat memberikan pelayanannya. Diketahui bunyi pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan Undang-undang, Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas mencerminkan bahwa Notaris melekat suatu kewenangan yang sangat luas dibanding dengan pejabat umum lainnya. Kewenangan notaris tersebut hanya dibatasi atau dikecualikan oleh ketetapan undang-undang dengan menunjuk pejabat lain, namun selama tidak ada pengecualian oleh undang-undang maka notaris dapat membuat akta terhadap perbuatan atau perjanjian yang dibuat para pihak. Berkaitan dengan hal tersebut, maka notaris juga dapat membuat *covernote* selama dikehendaki para pihak yang berkepentingan, ini sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (1) UUJN. Sebagaimana uraian sebelumnya, *covernote* merupakan fenomena dalam praktik hukum sehingga belum ada pengaturan secara spesifik yang mengaturnya sehingga notaris dalam pembuatan *covernote* tidak menjadi permasalahan selama para pihak yang berkepentingan sepakat.

Apabila ditelaah lebih jauh mengenai bunyi pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut terdapat redaksional yang menyatakan notaris berwenang membuat akta autentik terhadap “semua” perbuatan dan seterusnya. Kata

“semua” tersebut berarti tanpa ada kecuali, yakni semua perbuatan, perjanjian atau ketetapan yang dikehendaki untuk dibuat oleh atau dihadapan Notaris termasuk *covernote*. Selain itu, pengecualian pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat akta tertentu, di luar ketentuan “semua” dalam di atas harus ditunjuk berdasarkan undang-undang. Kalimat terakhir dari pasal 15 ayat (1) UUJN disebutkan

“....semuanya itu sepanjang, pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh UU”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, selama tidak dikecualikan kepada pejabat selain notaris oleh undang-undang maka notaris dapat menuangkan perbuatan hukum para pihak tersebut kedalam akta. Begitupun dengan *covernote*, karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai pembuatannya dan pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang pun tidak ada maka notaris dapat membuat *covernote* untuk kepentingan para pihak. Oleh sebab itu pembuatan *covernote* oleh notaris tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan baik dalam KUHPerdara maupun dari kewenangan notaris sendiri sebagaimana diatur dalam undang-undang jabatan notaris.

Namun berbicara mengenai *covernote* sebagai akta autentik, tentu bukanlah sebagai akta autentik meskipun dibuat oleh pejabat umum seperti Notaris. *Covernote* tidak dapat disebut sebagai akta autentik karena tidak memenuhi rumusan pasal 1868 KUHPerdara. Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi “suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang

ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya”.

Akta autentik paling tidak memenuhi unsur-unsur seperti bentuknya ditentukan Undang-undang dibuat dan dihadapan pejabat umum serta akta itu dibuat ditempat pejabat yang berwenang. Oleh karena demikian *covernote* bukanlah sebagai akta Autentik karena bentuknya tidak sesuai dengan undang-undang seperti halnya akta notaris pada umumnya. *Covernote* hanyalah berisikan mengenai keterangan yang bertujuan untuk memberikan pemberitahuan kepada pihak kreditur (Bank) bahwa dokumen persyaratan untuk mencairkan kredit yang dimohonkan oleh debitur masih dalam proses penyelesaian. Jadi meskipun *covernote* tersebut dibuat oleh notaris yang notabene sebagai pejabat umum tidak dapat disebut akta autentik karena semua unsur akta autentik yang diatur pasal 1868 KUHPerdara tersebut bersifat kumulatif yaitu seluruh unsur yang terdapat dalam ketentuan pasal 1868 KUHPerdara ini harus terpenuhi semuanya.

Kewenangan notaris dalam pembuatan akta yang diperlukan masyarakat begitu luas sebagaimana uraian di atas. Kehadiran notaris di tengah kehidupan masyarakat sangat membantu dengan tingginya lalu lintas prekonomian yang berkembang. Keberadaan notaris tersebut menjelma sebagai pelindung masyarakat dalam hal keamanan dan kenyamanan, seakan keterlibatan notaris dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan tidak akan menimbulkan permasalahan- permasalahan di

kemudian hari. Cara berpikir demikian terus berkembang seiring tumbuhnya kesadaran hukum masyarakat.

Tingkat kepercayaan masyarakat sangat tinggi terhadap jabatan notaris sehingga notaris perlu ketelitian dan kecermatan yang tinggi pula. Kecermatan dan ketelitian notaris memang sangat dibutuhkan untuk menjaga reputasi jabatan. Upaya menjaga reputasi yang dimiliki oleh notaris dapat dilihat dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal tersebut mengatur kewajiban bagi notaris yaitu wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu juga notaris wajib untuk membacakan Akta-akta dihadapan penghadap, dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat dihadiri oleh penghadap, saksi, serta Notaris.

Tingginya kepercayaan masyarakat terhadap notaris menjadi beban berat terhadap notaris itu sendiri, dikarenakan tanggungjawab mengemban jabatan tersebut semakin berat. Namun ditengah popularitas notaris dalam kehidupan masyarakat tersebut di atas, banyak juga terdapat notaris yang bermasalah dengan hukum. Permasalahan yang dihadapi merupakan akibat menjalankan jabatan sebagai Notaris, bahkan berujung sanksi pidana (penjara).

Permasalahan tersebut menjadi pertimbangan setiap Notaris supaya dalam mengemban tugasnya sebagai perwakilan negara di bidang keperdataan dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemidanaan terhadap notaris karena akta yang dibuatnya sulit untuk dipahami, kecuali perbuatan notaris tersebut telah memenuhi rumusan tindak pidana. Pemidanaan terhadap notaris merupakan sebuah permasalahan yang serius dan perlu mendapat perhatian untuk perlindungan jabatan notaris. Apalagi pemidanaan tersebut karena memberikan pelayanan terhadap masyarakat yaitu dengan membuat akta, artinya perbuatan tersebut pada dasarnya bukanlah suatu tindak pidana.

Ketelitian dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris adalah suatu keharusan untuk menghindari segala bentuk permasalahan yang timbul dikemudian hari. Hal ini berkaitan dengan asas kehati-hatian yang melekat dalam jabatan notaris selain mengerti hukum khususnya dalam bidang keperdataan. Asas kehati-hatian ini juga perlu diperhatikan oleh notaris dalam pembuatan *covernote* sebagai alat pencairan kredit di bank. Sebagaimana uraian di atas bahwa *covernote* belum diatur secara eksplisit dalam hukum positif. Oleh karena demikian dalam menghindari segala bentuk permasalahan dikemudian hari, notaris dalam membuat *covernote* hendaknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan khususnya undang-undang jabatan notaris, karena undang-undang tersebut telah mengatur sedemikian rupa mengenai seluk beluk jabatan notaris.

Salah satu yang diatur adalah upaya perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan jabatannya seperti pembuatan *covernote*.

3.2.2 Perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT

Keberadaan hukum seharusnya memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum atau dikenal dengan adanya asas *equality before the law*. Peranan hukum untuk masyarakat yakni memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang terganggu kepentingannya.

Sengketa yang terjadi masyarakat diselesaikan menurut hukum yang berlaku, karena pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan masyarakat adalah terwujud kehidupan yang aman dan seimbang, dimana tugas hukum salah satunya untuk mencapai kepastian hukum demi terciptanya ketertiban serta keadilan di dalam masyarakat, dengan adanya kepastian hukum ini maka dengan sendirinya masyarakat akan mendapatkan,⁷⁷ Perlindungan hukum bagi notaris secara eksplisit diatur dalam pasal 66 ayat (1) undang-undang jabatan notaris yang berbunyi :

Berkepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, dan hakim dalam persetujuan majelis kehormatan Notaris yang berwenang:

- a. mengambil fotokopi Minuta Akta, surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta dan Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;

⁷⁷ Muslan Abdurrahman. *Ketidak patuhan TKI*. 2006, UMM Pres. Hal 41

- b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta dan Protokol Notaris yg berada dalam penyimpanan Notaris.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas merupakan upaya menjaga marwah dan reputasi notaris. Adanya ketentuan tersebut membedakan notaris dengan masyarakat pada umumnya apabila menghadapi permasalahan hukum. Namun demikian pengaturannya, masih terdapat pembedaan terhadap notaris sehingga berdampak langsung terhadap reputasi yang telah melekat.

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan terakhir adalah sanksi denda, penjara, atau hukuman tambahan diberikan apabila sudah terjadi sengketa dan telah dilakukan pelanggaran. Sedangkan perlindungan hukum preventif adalah melakukan suatu kewajiban.

Selain pengertian di atas, kedua bentuk perlindungan hukum tersebut terdapat juga dalam bukunya Philipus M. Hadjon, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif lebih menitikberatkan terhadap pencegahan terjadinya sengketa dengan memberikan subyek hukum kesempatan dalam mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapatkan bentuk definitif. Oleh karenanya adanya perlindungan hukum preventif pemerintah sehingga mendorong dalam bersikap hati-hati mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi.
2. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang menitikberatkan terhadap menyelesaikan sengketa atau masalah hukum. Prinsip ini pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap negara mengenai segala bentuk keputusan dan tindakan yang diambilnya.

Kedua bentuk perlindungan hukum di atas pada dasarnya telah dirumuskan dalam UUJN. Perlindungan hukum preventif dapat dilihat dalam pasal 16 ayat (1) UUJN mengenai kewajiban notaris. Diantara sekian banyak kewajiban yang dirumuskan dari pasal 16 ayat (1) UUJN tersebut, terdapat pengaturan mengenai kewajiban bagi notaris yaitu wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan kepentingan pihak didalam perbuatan hukum. Ketentuan tersebut sebenarnya bentuk konkret dari asas kehati-hatian yang harus dimiliki di setiap Noatris. Apabila ditelaah kembali ketentuan pasal 16 ayat (1) UUJN di atas bahwa ketentuan tersebut mencerminkan terdapat upaya pencegahan terhadap timbul permasalahan hukum yang berkaitan dengan Notaris. Oleh karena itu berdasarkan UUJN, perlindungan hukum preventif telah dirumuskan dalam pasal 16 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, adapun contoh dari asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Amanah :

Notaris dapat dipercaya melaksanakan tugasnya yaitu melaksanakan perintah dari para pihak/orang yang menghendaki Notaris untuk menuangkan maksud dan keinginan dalam suatu akta dan para pihak membuktikan tanda tangan pada akhir akta;

2. Jujur :

Notaris harus bersikap jujur, tidak bohong ataupun menutup-nutupi dalam segala sesuatu yang ada dalam *covernote* tersebut.

3. Seksama :

Notaris harus berhati-hati dan teliti dalam menyusun redaksi akta atau *covernote* agar tidak merugikan pihak lain.

4. Mandiri :

Notaris menuntaskan sendiri akta yang dibuat itu berstruktur hukum yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien; dan

5. Tidak berpihak:

Yaitu notaris harus bersikap netral, tidak memihak pada satu pihak menjaga sikap, tingkah laku dan menjalkan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, matabat dan tanggungjawab sebagai notaris.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Berdasarkan uraian diatas maka penulis menyimpulkan bahwa *covernote* tersebut tidak menimbulkan adanya akibat hukum terhadap perjanjian yang dilakukan, serta tidak menimbulkan hak dan kewajiban oleh para pihak, baik Bank maupun debitur karena bukan akibat dari perbuatan hukum. Peran *Covernote* dalam perjanjian tersebut hanyalah surat keterangan, notaris belum menuntaskan pekerjaannya dalam kewenangannya dan tugas untuk menerbitkan akta autentik. Oleh karena itu keberadaan *covernote* tersebut tidak dapat dijadikan jaminan untuk permasalahan yang dimaksud seperti kredit macet (wanprestasi) sehingga tidak bisa mengeksekusi jaminan oleh kreditur. Hal ini bukan merupakan akibat hukum dari penggunaan *covernote* dalam pencairan kredit.

4.2.1 Perlindungan hukum bagi Notaris maupun PPAT dalam pembuatan *covernote* sebagai dasar pencairan kredit oleh bank

Bentuk perlindungan hukum preventif bagi Notaris maupun PPAT telah dirumuskan dalam undang-undang jabatan notaris khususnya pasal 16 ayat (1) amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan kepentingan pihak, dimana secara garis besarnya

ketentuan ini mengatur tentang kewajiban notaris. Ketentuan ini pada dasarnya sebagai bentuk pencegahan terjadinya sengketa dikemudian hari atas pelaksanaan jabatannya sebagai pejabat umum dari kelima sikap tersebut karakter seorang notaris yaitu:

1) Amanah :

Notaris dapat dipercaya melaksanakan tugasnya yaitu melaksanakan perintah dari para pihak/orang yang menghendaki Notaris untuk menuangkan maksud dan keinginan dalam suatu akta dan para pihak membuktikan tanda tangan pada akhir akta;

2) Jujur :

Notaris harus bersikap jujur, tidak bohong ataupun menutup-nutupi segala sesuatu yang ada dalam isi akta maupun *covernote* tersebut.

3) Seksama :

Notaris harus berhati-hati dan teliti dalam menyusun redaksi akta atau *covernote* agar tidak merugikan pihak lain.

4) Mandiri :

Notaris menuntaskan sendiri akta yang dibuat itu berstruktur hukum yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien; dan

5) Tidak berpihak:

Yaitu notaris harus bersikap netral, tidak memihak pada satu pihak menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajiban

sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, matabat dan tanggungjawab sebagai notaris.

4.2 Saran

Saran dari peneliti terhadap masyarakat yang ingin melakukan perjanjian kredit dengan diikuti perjanjian jaminan, sebaiknya menuntaskan proses administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait. Proses tersebut meliputi penuntasan pembuatan perjanjian secara tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris maupun PPAT) sebagai syarat pencairan kredit, sehingga terbitnya sertifikat hak tanggungan. Oleh karena demikian, apabila terdapat permasalahan yang tidak diinginkan seperti wanprestasi dapat diselesaikan sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati. Untuk itu pencairan kredit sebaiknya tidak menggunakan *covernote* karena tidak dapat menjamin bagi para pihak. Begitupun bagi Notaris maupun PPAT sebaiknya memberikan pemahaman terhadap para pihak mengenai kedudukan *covernote* secara hukum, supaya para pihak mengetahui kekuatan hukum *covernote*. Tindakan tersebut sebagai upaya Notaris maupun PPAT melakukan pencegahan terjadinya sengketa yang dapat merugikan salah satu pihak. Selain itu pembuatan *covernote* melekat tanggungjawab moral terhadap Notaris maupun PPAT itu sendiri untuk menyelesaikan proses pembuatan berkas atau dokumen yang diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2012) *Bernas-Bernas Pemikiran Di Bidang Notaris Dan PPAT*. Mandar Maju: Bandung.
- Anwar, M. (2014). *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut UU No.4 Tahun 1996*. Dipetik Februari 05, 2018, dari Jurnal Jendela Hukum FH UNIJA: <https://media.neliti.com>.
- Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan diMasa Datang*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Bahsan. M , 2010. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Raja Gafindo Persada. Jakarta.
- Dewi, P. A. L, Dkk., (2014). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Covernote Sebagai Salah Satu Produk Hukum Yang Tidak Diatur Dalam Undang-Undang Jabatan*. Dipetik Februari 7, 2018, dari Jurnal Tesis Universitas Udayana: <http://download.portalgaruda.org/article.php>
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani 2013. *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*. Dunia Cerdas
- H.R. Purwoto S Gandasubrata, 1998. *Renungan Hukum*. Jakarta: IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI.
- <http://isknews.com>. *Tanggung jawab mengenai COVER NOTE Notaris-PPAT dari sisi Notaris dan Bank*. Dipetik Februari 23, 2018.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press. Malang.
- Marzuki,. Mahmud., Peter (2009). *Penelitian Hukum*, Kencana: Jakarta
- Muhammad, A., (2004). *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Citra Aditiya Bakti: Bandung
- Nurrizal, R. A. (2015). *Cover Note Notaris atau PPAT dalam Proses Pencairan Kredit oleh Bank*. Dipetik Februari 7, 2018, dari Jurnal Tesis UGM: <http://etd.repository.ugm.ac.id>
- Nyoman Nurjaya, *Memahami Kedudukan dan Kepastian Hukum Adat Dalam Politik Pembangunan Hukum Nasional*, Guru Besar Fakultas Hukum

Universitas Brawijaya Malang, Volume XVI No. 4 Tahun 2011 edisi September.

- Salim HS, Abdullah, 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of understanding (Mou)*, Sinar Grafika: Jakarta
- Soegono Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sidharta. (2010). *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia: Jakarta
- Shidarta, 2013. *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*,. Genta Publishing: Yogyakarta
- Siswanto, N. (2017). *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Yang Belum Terpasang Secara Sempurna Karena Masih Berupa Covernote Oleh Ppat Kabupaten Purworejo (Studi Kasus Pada Pt Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Purworejo)*. Dipetik Februari 10, 2018, dari Jurnal Tesis UGM: <http://etd.repository.ugm.ac.id>
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Syafran Sofyan. 2021. *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, RENVOI, Jembatan Informasi Rekan* (Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama).
- Tan Thong Kie, 2000. *Serba-Serbi Notaris, Ichtiar Baru VAN Hoeve*. Jakarta
- Tatik Sri Djatmiati, 2002 *Prinsip Izin Usaha di Indonesia*. Surabaya Wulandari, R. (2015). *Dasar Pertimbangan Bank Dalam Proses Pencairan Kredit Berdasarkan Covernote Di Kabupaten Sleman*. Dipetik Februari 09, 2018, dari Jurnal Tesis UGM: <http://etd.repository.ugm.ac.id>
- Tobing Dorotea. R, *Hukum Perjanjian Kredit* (konsep perjanjian kredit sindikasi yang berbasis deomksrasi ekonomi), yogyakarta. Laksbang Grafika.2
- Van Voeve, 1998. *Ennnngelbrecht De Wetboken wetten en Veroordeningen, Benevens De Grondwet van de Republik Indonesia*. Jakarta: Ichtiar aru.
- Wulandari, R. (2015). *Dasar Pertimbangan Bank Dalam Proses Pencairan Kredit Berdasarkan Covernote Di Kabupaten Sleman*. Dipetik Februari 09, 2018, dari Jurnal Tesis UGM: <http://etd.repository.ugm.ac.id>

Yustiawan, A. R., (2017) *Tanggung Jawab Notaris/Ppat Pembuat Covernote Pada Realisasi Kredit Dengan Hak Tanggungan Dan Fidusia Di Bank Rakyat Indonesia Cabang Sleman*. Dipetik Februari 10, 2018, dari Jurnal Tesis UGM: <http://etd.repository.ugm.ac.id>

Zainul, Afif. K. (2015). *Rangkuman Tesis Cover Note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris*. Dipetik Februari 7, 2018, dari Jurnal Tesis Narotama: <http://m-notariat.narotama.ac.id>

