

SKRIPSI

**PENERBITAN *COVERNOTE* OLEH NOTARIS/PPAT
TERHADAP PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT PERBANKAN**



Oleh :

ANDI HUDRIANA RAMADHANI

040 2019 0210

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PENERBITAN *COVERNOTE* OLEH NOTARIS/PPAT
TERHADAP PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT PERBANKAN**

Oleh :

ANDI HUDRIANA RAMADHANI

040 2019 0210

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

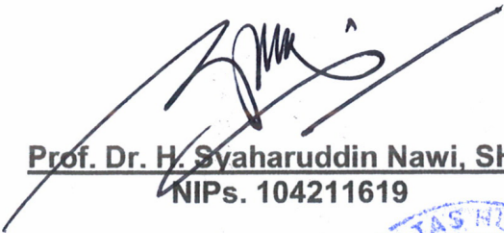
Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Andi Hudriana Ramadhani
Stambuk : 040 2019 0210
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : **Nomor : 0298/H.05/FH-UMI/VII/2022**
Judul : Penerbitan *Covernote* Oleh
Notaris/PPAT Terhadap Pihak Dalam
Perjanjian Kredit Perbankan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Disetujui Oleh:

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Syaharuddin Nawi, SH.,MH.
NIPs. 104211619

Pembimbing II


Dr. H. Abdul Qahar, SH.,MH.
NIPs. 104870233

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH
NIPs. 104870234

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar memberikan persetujuan untuk ujian Skripsi kepada:

Nama : Andi Hudriana Ramadhani
Stambuk : 040 2019 0210
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan
Dasar Penetapan : **Nomor : 0298/H.05/FH-UMI/VII/2022**
Judul Skripsi/Penelitian : Penerbitan *Covernote* Oleh Notaris/PPAT
Terhadap Pihak Dalam Perjanjian Kredit
Perbankan

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Senin, 30 Januari 2023

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Makassar



Prof. Dr. H. La Ode Husein, SH., MH
NIPs. 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI

PENERBITAN COVERNOTE OLEH NOTARIS/PPAT TERHADAP PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN

Disusun dan diajukan oleh:

ANDI HUDRIANA RAMADHANI

040 2019 0210

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia

Pada 22 februari 2023

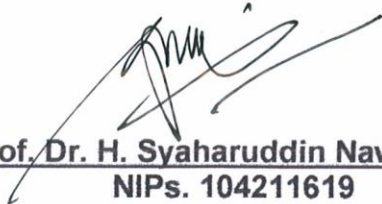
dan dinyatakan diterima

Makassar, 22 februari 2023

Panitia Ujian,

Ketua,

Anggota,


Prof. Dr. H. Syaharuddin Nawi, SH., MH
NIPs. 104211619


Dr. H. Abdul Qahar, SH., MH
NIPs. 104870233

An. Dekan
Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, SH., MH
NIPs. 0913066901

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut di bawah ini:

Judul : Penerbitan *Covernote* Oleh Notaris/PPAT
Terhadap Pihak Dalam Perjanjian Kredit
Perbankan

Nama Mahasiswa : Andi Hudriana Ramadhani

Stambuk : 040 2019 0210

Program Studi : Ilmu Hukum

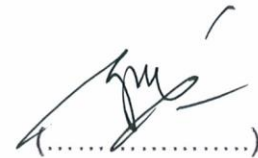
Bagian : Hukum Keperdataan

Dasar Penetapan : **Nomor : 0298/H.05/FH-UMI/VII/2022**

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh:

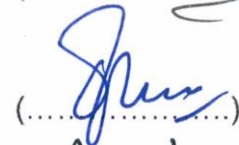
1. Prof. Dr. H. Syaharuddin Nawi, SH., MH



2. Dr. H. Abdul Qahar, SH., MH



3. Dr. Dwi Handayani, SH., MHum



4. Dr. Andika Prawira Buana SH., MH



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Andi Hudriana Ramadhani

NIM : 040 2019 0210

Bagian : Hukum Keperdataan

Judul Skripsi/Penelitian : Penerbitan *Covernote* Oleh Notaris/PPAT
Terhadap Pihak Dalam Perjanjian Kredit
Perbankan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 2023

Yang menyatakan,

Andi Hudriana Ramadhani

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, raufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul “Penerbitan *Covernote* Oleh Notaris/PPAT Terhadap Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan” dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan slam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do’a kepada Allah SWT., kepada Kedua orang tua Penulis Ayahanda Andi Sadat Murgani, SH dan Ibunda Andi Nur Adhana, SH yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, SE. M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Prof. Laode Husein, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Dr. Rinaldy Bima, SH., MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, Dr. Satrih Hasyim, SH., MH., selaku

Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Dr. H. Baharuddin Badaru, SH., MH., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dan Dr. Zainuddin, S.Ag., MH., selaku Wakil Dekan IV Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;

4. Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH, selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti Pendidikan Program Sarjana;
5. Prof. Dr. H. Syahrudin Nawi, SH., MH dan Dr. H. Abdul Qahar, SH., MH, selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;
6. Dr. Dwi Handayani, SH., MH dan Dr. Andika Prawira Buana, SH., MH, selaku Penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi;
7. Seluruh pegawai akademik dan administrasi Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang dengan sabar dan ikhlas membantu memperlancar proses penyusunan skripsi ini;
8. Kantor Notaris/PPAT Kasmaningsih Kasim SH Kota Makassar, Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH Kota Makassar, PT. Bank Mandiri KCP Somba Opu Kota Makassar, PT. Bank Negara Indoneisa KCP Mattoangin Kota Makassar, yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian;

9. Kakak Andi Humaerah Hudhana, ST selaku saudara penulis satu-satunya yang telah berjasa dan membantu penulis dalam hal mencetak skripsi ini;
10. Nora selaku sahabat penulis yang telah mendorong serta selalu mengingatkan penulis untuk cepat menyelesaikan skripsi agar dapat resepsi;
11. Kakak Tasya Putri, SH selaku sahabat penulis yang siap siaga membantu serta menemani penulis dalam melakukan penelitian;
12. Va-ku, Pute, Amalia, dan Rima selaku sahabat penulis yang mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi menjadi 02 di FZTM;
13. Rahul Pawi selaku sahabat penulis yang tidak membantu tetapi mengingatkan penulis agar namanya ada dalam ungkapan terimakasih;
14. Untuk sahabat-sahabat KKPH-1 yang mendorong penulis untuk cepat menyelesaikan skripsi agar dapat membantu mereka.
15. *Last but not least, my forever number one support system* yang turut serta membantu penulis dalam skripsi ini.

Akhirnya Penulis mengharap semoga dengan hadirnya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Amin.

Makassar, 2023

Andi Hudriana Ramadhani

ABSTRAK

Andi Hudriana Ramadhani. 04020190210. "*Penerbitan Covernote Oleh Notaris/PPAT Terhadap Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*". Di bawah bimbingan Bapak (Syaharuddin Nawi) sebagai Ketua Pembimbing dan Bapak (Abdul Qahar) sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam menerbitkan *covernote* terhadap para pihak dalam perjanjian kredit perbankan dan kekuatan hukum *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris kepada para pihak dalam perjanjian kredit perbankan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan mengkaji data sekunder dan didukung oleh data wawancara dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris/PPAT dalam penerbitan *covernote* terhadap para pihak dalam perjanjian kredit perbankan merupakan tanggung jawab Notaris/PPAT sepenuhnya terhadap apa yang sudah diperjanjikan didalam isi *covernote* tersebut sampai dengan proses pengurusan telah selesai dan apabila Notaris/PPAT tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya maka dapat dikenakan sanksi baik perdata maupun pidana. *Covernote* nyatanya tidak memiliki kekuatan hukum namun mengenai perbuatan hukum antara debitur dan kreditur dapat dijamin kepastian hukumnya oleh *covernote* itu sendiri dan kekuatan hukumnya berdasarkan perjanjian itu sah apabila telah memenuhi empat syarat perjanjian maka dalam pembuatannya memang sudah sempurna akan tetapi hanya bersifat sementara.

Rekomendasi dari penelitian ini yaitu Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya hendaknya lebih berhati-hati dan tegas dalam menerbitkan *covernote* agar terhindar dari sanksi. Pemerintah hendaknya menciptakan payung hukum yang mengatur mengenai *covernote* agar Notaris/PPAT dalam menerbitkan *covernote* tetap sesuai dengan kewajibannya.

Kata Kunci: *covernote; notaris; perjanjian*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Perbankan	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Asas-Asas Perjanjian	11
3. Syarat Sah Perjanjian	15
4. Prestasi dan Wanprestasi	17
5. Kredit	19
6. Perjanjian Kredit	20
B. Tinjauan Umum Tentang Konsep Pembuktian dan Konsep <i>Covernote</i>	22
1. Pengertian Pembuktian	22
2. Alat Bukti Tulisan	23
3. <i>Covernote</i>	26
C. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris	29

1. Pengertian Notaris.....	29
2. Tugas dan Kewenangan Notaris	31
3. Kewajiban Notaris.....	32
4. Larangan Notaris.....	35
5. Pengertian PPAT	36
6. Tugas, Kewenangan, dan Kewajiban PPAT	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	43
A. Tipe Penelitian	43
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Populasi dan Sampel	43
D. Jenis dan Sumber Data	44
E. Teknik Pengumpulan Data.....	44
F. Analisis Data.....	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Tanggung jawab Notaris/PPAT dalam menerbitkan <i>covernote</i> terhadap para pihak dalam perjanjian kredit perbankan.....	46
B. Kekuatan hukum <i>covernote</i> yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT terhadap para pihak dalam perjanjian kredit perbankan.....	54
BAB V PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA.....	62
LAMPIRAN	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum. Segala sesuatu yang berkaitan dengan kewarganegaraan telah diatur dalam Undang-Undang, baik dalam UUD 1945 maupun UU Nomor 12 Tahun 2006. Pesatnya perkembangan perekonomian dewasa ini mengakibatkan kebutuhan manusia terhadap jasa publik semakin diminati, salah satunya yaitu profesi hukum. Dalam perkembangannya, manusia sebagai subjek hukum memerlukan alat bukti yang sah dan kuat yang tentunya akan menjadi kebutuhan dalam menentukan hak dan kewajiban secara jelas.

Sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta autentik berperan sangat penting dalam kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan hukum, seperti halnya dalam hubungan hukum bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan berbagai kegiatan lainnya dalam bidang perekonomian sehingga akta autentik sebagai kebutuhan pembuktian tertulis semakin meningkat. Akta autentik sebagai alat bukti tertulis dapat menentukan lebih jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan jaminan atas kepastian hukum. Pengertian akta autentik itu sendiri terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu,

“Tulisan-tulisan otentik berupa akta autentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.”

Salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu dengan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan untuk keperluan tersebut maka diberikan kepada pejabat umum. Pejabat umum yang berwenang akan hal tersebut adalah Notaris, dimana Notaris merupakan salah satu profesi hukum yang sangat diperlukan manusia saat ini, terutama dalam lalu lintas hukum, khususnya bidang hukum keperdataan. Dalam hal berkonsultasi dan mendapatkan bantuan hukum mengenai akta autentik, masyarakat memercayakan kepada Notaris yang berkedudukan sebagai pejabat publik. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN) bahwa Notaris adalah

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Dengan demikian, Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dan Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Dalam sistem hukum Indonesia kewenangan Notaris cukup luas, tidak semata-mata hanya membuat akta autentik tetapi juga terdapat kewenangan lainnya sesuai dengan yang telah tercantum dalam Pasal 15 UUNJN, bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang

terkait dengan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, berwenang untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, pemberian *grosse*, salinan akta, kutipan akta, serta legalisasi akta di bawah tangan, selama- sepanjang kewenangan dalam membuat akta-akta tersebut tidak juga di tegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Tujuan Notaris dalam membuat akta sebagai wewenang nya adalah untuk mengikat para pihak dalam perjanjian yang akan dibuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut harus terpenuhi. Dapat dilihat dalam Pasal 1340 ayat 1 KUHPerdara dimana dalam Pasal tersebut telah dijelaskan bahwa “Perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya.” Sehubungan dengan hal diatas, telah dijelaskan juga dalam kitab suci Al-Qur’an mengenai perjanjian yang terdapat dalam surah Al-Anfal ayat 56:¹

الَّذِينَ عَاهَدْتَ مِنْهُمْ ثُمَّ يَنْقُضُونَ عَهْدَهُمْ فِي كُلِّ مَرَّةٍ وَهُمْ لَا يَتَّقُونَ

Artinya: “(Yaitu) orang-orang yang kamu telah mengambil perjanjian dari mereka, sesudah itu mereka mengkhianati janjinya pada setiap kalinya, dan mereka tidak takut (akibat-akibatnya).”

Hal ini biasa terjadi dalam proses peminjaman kredit, akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris merupakan sarana yang

¹ QS. Al-Anfal:56.

mengikat antara kreditur dan debitur, dimana kreditur sebagai pihak yang berpiutang dan debitur sebagai pihak yang berutang. Untuk mengikat perbuatan hukum para pihak maka dibuatkan perjanjian secara autentik oleh Notaris, setelah dibuat perjanjian kredit dan ditandatangani oleh para pihak, maka umumnya pihak kreditur (Bank) meminta kepada Notaris untuk diterbitkan sebuah surat keterangan berupa *covernote*.

covernote merupakan surat keterangan atau catatan penutup yang diterbitkan oleh Notaris sebagai bentuk pernyataan bahwa Notaris mampu mewujudkan keinginan kreditur. Notaris biasanya menerbitkan *covernote* karena belum terpenuhinya persyaratan debitur dalam keperluan pencairan kredit yang diinginkan oleh kreditur, seperti halnya jaminan dan agunan. Harta yang akan menjadi jaminan dalam peminjaman kredit harus dipastikan keabsahan kepemilikannya terlebih dahulu oleh pihak Bank dan untuk memastikan jaminan tersebut maka pihak Bank meminta bantuan jasa Notaris.

Adapun fakta empiris mengenai masalah yang timbul dengan diterbitkannya *covernote* salah satunya yaitu yang dilansir media massa mapikornews.com pada 09 November 2021, terdakwa Notaris inisial GH mengungkapkan bahwa dirinya telah mengeluarkan 42 *covernote* dari akumulasi total 47 debitur. Menurutnya, dalam proses menuju pengikatan tersebut tidak serta merta hanya bertumpu pada dirinya semata. Melainkan dalam prosesnya juga melibatkan pihak BRI dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bangka Tengah. Dalam persidangan

tersebut nyatanya, sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh pihak BPN sendiri ada yang bermasalah di antaranya fiktif. Maka dari itu, pihak terdakwa (GH) enggan jika dipersalahkan karena menurut terdakwa (GH) segala perbuatan tersebut kembali kepada pihak BPN sendiri dikarenakan Notaris (GH) hanya menerbitkan *covernote* dan tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan sertifikat². Hal ini dapat terjadi dalam proses peminjaman kredit yang membutuhkan sertifikat sebagai jaminan akan tetapi sertifikat yang akan menjadi jaminan berupa hak tanggungan tersebut belum dapat memenuhi syarat lantaran masih perlunya dilakukan pengecekan sertifikat seperti balik nama, proses roya dan proses lainnya yang sementara berjalan.

Seperti yang telah ditentukan dalam UUJN, *covernote* nyatanya bukan bagian dari produk hukum Notaris. *covernote* hanya merupakan sebuah surat pernyataan dari Notaris kepada kreditur selaku pihak yang berpiutang (pemberi pinjaman) yang dalamnya berisi keterangan bahwa pengurusan akta-akta yang berkaitan dengan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur masih sementara dalam proses pengerjaan oleh pihak Notaris dan belum selesai. *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris sangat bermanfaat bagi pihak kreditur dan pihak debitur. Oleh karena itu, Bank dalam praktiknya sebagai lembaga keuangan akan menyetujui permohonan kredit tersebut.

²Pangkalpinang. (2021, 09 November). Notaris Gemara Sebut *Covernote* Atas Permintaan BRI Sendiri. *Mapikornews*. Diakses pada tanggal 12 Oktober 2022.

Namun ternyata hal tersebut menyebabkan kerugian bagi bank dimana kredit telah dicairkan tetapi jaminan tersebut tidak dapat terselesaikan sesuai dengan *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris maka akan mengakibatkan objek dalam jaminan tidak dapat digunakan dan perjanjian tersebut batal demi hukum manakala perjanjian kredit belum berakhir. Hal ini tentunya dapat merugikan pihak bank apabila terjadi kredit macet dan pihak debitur melakukan wanprestasi.

Sebagaimana yang penulis katakan sebelumnya bahwa tidak adanya Undang-Undang yang mengatur mengenai *covernote* baik dalam UUDN maupun PP PPAT, sehingga kondisi ini menimbulkan kekosongan norma (*vacuum of norm*) yang menyebabkan tidak adanya suatu kepastian hukum yang mengatur mengenai *covernote*.

Berdasarkan latar belakang yang telah dirumuskan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat masalah tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul : **“Penerbitan *Covernote* Oleh Notaris/PPAT Terhadap Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perbankan”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah ditinjau maka akan dirumuskan dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam menerbitkan *covernote* terhadap pihak dalam perjanjian kredit perbankan.
2. Bagaimana kekuatan hukum *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris terhadap pihak dalam perjanjian kredit perbankan.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam menerbitkan *covernote* terhadap pihak dalam perjanjian kredit perbankan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris terhadap pihak dalam perjanjian kredit perbankan.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini antara lain :

1. Secara teoritis :

Diharapkan dengan hasil penelitian ini dapat memberi manfaat serta memperkaya referensi dalam bidang Ilmu Hukum yang terkait Hukum Keperdataan khususnya dalam bidang Kenotariatan mengenai *covernote* yang diterbitkannya.

2. Secara Praktis :

Diharapkan dengan hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran-pemikiran khususnya kepada Notaris selaku praktisi hukum, kiranya melaksanakan profesinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak menimbulkan konflik terhadap tindakannya berupa penerbitan *covernote* dalam perjanjian

kredit. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi bagi Bank dan Lembaga Pembiayaan selaku pihak yang menerima *covernote* dari Notaris.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Perbankan

1. Pengertian Perjanjian

Suatu kontrak lahir karena adanya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, seiring dengan meningkatnya kebutuhan dan kepentingan manusia sebagai makhluk sosial mengharuskan manusia agar lebih banyak berinteraksi antara satu dengan lainnya dengan cara saling melengkapi, saling memenuhi kebutuhan yang mana kebutuhan tersebut harus dipenuhi melalui hubungan perjanjian dengan berbagai pihak dalam masyarakat.

Para sarjana menerjemahkan istilah perjanjian secara berbeda-beda yang dalam Bahasa Belanda disebut *overeenkomst*. R. Setiawan, S.H., memakai istilah “persetujuan” untuk terjemahan *overeenkomst*³ sedangkan Prof. Utrecht, memakai istilah *overeenkomst* untuk istilah perjanjian⁴. Sehingga, istilah *overeenkomst* dipakai dengan dua istilah yang berbeda yaitu perjanjian dan persetujuan. Perjanjian disebut dengan persetujuan karena para pihak setuju untuk melakukan sesuatu.

Pengertian perjanjian itu sendiri telah tercantum dalam Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

³ R. Setiawan. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Binacipta, hlm. 2.

⁴ Utrecht. (1959) *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Buku Ikhtiar, hlm. 621.

terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan demikian, sudah jelas bahwa suatu perjanjian melahirkan perikatan karena dengan membuat perjanjian maka para pihak secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu dan berbuat sesuatu dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang telah dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut⁵. Menurut Prof. Subekti dalam bukunya (*Hukum Perjanjian:1994*), “perikatan” atau dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *verbinten* adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut⁶. Perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian sebab perikatan dapat terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Sehingga, antara perjanjian (*overeenkomst*) dan perikatan (*verbinten*) mempunyai hubungan yang erat karena perjanjian menerbitkan perikatan dan perjanjian merupakan bagian dari perikatan.

Suatu perjanjian dapat melahirkan lebih dari satu perikatan, seperti halnya dalam perjanjian jual beli akan terjadi perikatan untuk membayar, penyerahan bayar serta menjamin barang tersebut dari cacat yang tersembunyi. Perikatan dan perjanjian adalah dua hal yang berbeda, dimana perjanjian timbul dikarenakan kedua belah pihak menghendaki

⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 2.

⁶ Subekti, R. (1994). *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa. hlm. 1

akibat hukumnya dengan kata lain bahwa hak dan kewajiban dapat dipaksakan sedangkan perikatan belum tentu menimbulkan akibat hukum.

Dari penjelasan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa unsur-unsur dari perjanjian adalah adanya persetujuan antara para pihak dengan syarat-syarat tertentu terhadap tujuan yang akan dicapai dan melaksanakan suatu prestasi dalam bentuk lisan maupun tulisan.

2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam membentuk atau merancang suatu perjanjian maka diperlukan beberapa asas-asas perjanjian. Berikut beberapa asas penting yang perlu diketahui dalam hukum perjanjian, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Sejak berakhirnya Perang Dunia II dalam akhir abad ke-19, paham mengenai individualisme mulai surut akibat desakan paham etis dan sosialis. Namun, paham ini ternyata tidak menggambarkan keadilan karena masyarakat mengharapkan pihak yang lemah lebih mendapatkan perlindungan. Sehingga, keinginan untuk bertindak bebas tidak lagi diartikan mutlak melainkan relatif dan selalu dikaitkan dengan kepentingan umum. Agar tetap menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat maka pemerintah sebagai pengembang kepentingan umum melakukan pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik dengan cara penerobosan hukum

kontrak. Dengan hal tersebut maka terjadilah permasyarakatan hukum kontrak/perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak telah dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini biasa disebut juga dengan system terbuka (*open system*) bahwa mereka yang mengadakan perjanjian mempunyai kebebasan dalam menentukan hak dan kewajibannya asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan serta undang-undang. Dilihat dari segi perjanjiannya, asas kebebasan berkontrak mempunyai konsekuensi dimana pihak ketiga maupun hakim sekalipun tidak diperbolehkan untuk ikut campur baik dalam merubah, menambah, mengurangi ataupun menghilangkan isi dari perjanjian tersebut⁷.

b. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Berasaskan konsensualisme yaitu suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan tersebut telah sah dan telah mempunyai akibat hukum saat terbitnya kata sepakat antara para pihak. Hal ini sesuai dengan yang tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dan salah satunya yaitu “sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya”. Terdapat dua pengecualian dari asas ini yaitu

⁷ Martha Eri Safira, (2017). *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya, hlm. 91.

dalam perjanjian formil, di samping kata sepakat, tetap diperlukan formalitas tertentu seperti contoh perjanjian perdamaian yang tercantum dalam Pasal 1851 KUHPerdara dan dalam perjanjian riil, di samping kata sepakat diharuskan juga adanya tindakan yang nyata sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1695 KUHPerdara mengenai perjanjian penitipan barang dan Pasal 1152 KUHPerdara mengenai perjanjian hak gadai⁸.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Pacta Sunt Servanda merupakan terjemahan dari bahasa latin yang berarti “janji harus ditepati”. Setiap orang yang melakukan perjanjian tentu memerlukan kepastian oleh karenanya asas ini merupakan salah satu asas terpenting dalam hukum perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah hukum yang memaksa para pihak karena mempunyai ikatan dengan akibat dari perjanjian dan para pihak yang mengadakan perjanjian sudah pasti terikat dengan isi perjanjian tersebut ibarat keterikatannya dalam melaksanakan peraturan undang-undang yang berlaku.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik telah tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa "setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Asas ini berarti bahwa para pihak yang melakukan suatu perjanjian harus didasarkan dengan kejujuran serta kepercayaan

⁸ P.N.H. Simanjuntak, (2018). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 287.

dan keyakinan antara para pihak terhadap perjanjian yang telah disepakati.

Asas ini terbagi menjadi dua yaitu asas itikad baik subyektif dan asas itikad baik objektif. Asas itikad baik subyektif berarti bahwa kejujuran seseorang yang melakukan perbuatan hukum terletak pada sikap batin seseorang. Sedangkan asas itikad baik obyektif berarti bahwa dalam melakukan suatu perjanjian harus berdasar pada norma kepatutan yang sesuai dengan nilai kepatutan yang dirasakan dalam masyarakat⁹.

e. Asas Kepribadian

Menurut Pasal 1315 KUHPerdata “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri” artinya bahwa suatu perjanjian dibuat hanya untuk kepentingan diri sendiri. Perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan tidak mengikat pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Namun, dalam Pasal 1317 KUHPerdata terdapat pengecualian mengenai janji terhadap pihak ketiga, menurut Pasal ini “diperbolehkan untuk menetapkan suatu perjanjian atas kepentingan pihak ketiga, bilamana suatu penetapan janji dibuat untuk perseorangan atau suatu pemberian yang dilakukan kepada orang lain, berisi perjanjian yang serupa”. Dari

⁹ Ayu Margianing Mukti. (2018). "Peran Notaris Dalam Pemberian Covernote Pada Perjanjian Kredit Antara Bank Dengan Nasabah Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Laporan Hasil Penelitian*. Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, hlm. 30.

hal tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa tidak seorangpun dapat membatalkan sesuatu yang telah diperjanjikan ketika pihak ketiga telah menyatakan ingin menggunakan hal tersebut.

3. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPdata suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika memenuhi empat syarat, yaitu:

a. Sepakat

Sepakat berarti bahwa para pihak yang hendak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, terlebih dahulu harus sepakat atau setuju terhadap pokok perjanjian yang akan dilaksanakan. Dalam Pasal 1321 KUHPdata menyatakan bahwa “tidak ada kata sepakat yang sah apabila kata sepakat diberikan karena kekhilafan, paksaan ataupun penipuan”.

b. Kecapakan

Dalam Pasal 1329 KUHPdata dikatakan bahwa “setiap orang adalah cakap”. Kecapakan dalam membuat suatu perjanjian artinya bahwa tiap orang yang melakukan perbuatan hukum dikatakan cakap jika sudah dewasa dan mempunyai akal sehat dalam bertindak sendiri. Adapun orang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHPdata yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka berada dibawah pengampuan;

- 3) Perempuan dalam hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang terhadap siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Seseorang yang mengadakan suatu perjanjian dan tidak berakal sehat tentu tidak dapat menerima tanggung jawab atas perjanjian tersebut. Seseorang yang berada dibawah pengampuan mempunyai kedudukan yang sama dengan anak yang belum dewasa yang menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta yang dimilikinya oleh karena itu harus diwakili oleh orang tua ataupun walinya¹⁰. Akibat hukum yang terjadi atas ketidakcakapan dalam perjanjian adalah perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

c. Objek

Objek berarti bahwa adanya suatu hal tertentu yang jelas dan pasti, barang yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut harus ditentukan jenisnya. Hal ini tercantum dalam Pasal 1333 KUHPdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya dan tidak menjadi halangan apabila jumlah barang tidak tentu asalkan jumlahnya dapat ditentukan atau dihitung dikemudian hari”.

d. Sebab yang halal

¹⁰ Subekti, R. (1994). *Op. Cit.*, hlm. 6.

Adanya suatu sebab yang tidak terlarang dalam isi perjanjian tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPdata bahwa suatu sebab dalam perjanjian dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Dengan demikian bahwa undang-undang hanya memperhatikan isi dari perjanjian tersebut dan tidak peduli terhadap apa penyebab orang mengadakan suatu perjanjian.

Perikatan yang lahir dari perjanjian pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan, jika salah satu syarat tidak dapat terpenuhi maka menyebabkan cacat dalam perjanjian dan diancam kebatalan. Syarat sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif dimana apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak agar perjanjian tersebut dibatalkan sedangkan syarat objek dan sebab yang halal merupakan syarat objektif yang jika tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

4. Prestasi dan Wanprestasi

a. Pengertian prestasi

Prestasi merupakan objek dalam sebuah ketentuan perikatan yang harus dipenuhi oleh debitur, hal ini tercantum dalam Pasal 1234 KUHPdata yaitu “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu”. Untuk

memenuhi suatu prestasi tersebut harus disertai dengan jaminan harta kekayaan debitur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “harta kekayaan yang dimiliki debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan perikatan kepada kreditur”. Akan tetapi, jaminan umum tersebut dapat diberikan batasan dengan jaminan khusus yang berupa benda tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian oleh para pihak¹¹.

b. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*” dimana *wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban jadi wanprestasi dapat diartikan sebagai terlaksananya suatu kewajiban dengan buruk atau tidak tepat. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji atau tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian¹². Wanprestasi terjadi jika debitur lalai dalam memenuhi suatu prestasi dan tidak dapat memberikan bukti bahwa kejadian tersebut terjadi karena dalam keadaan memaksa ataupun diluar dari kesalahannya sedangkan Bank sebagai pihak kreditur atau pemberi piutang dapat dikatakan wanprestasi apabila tidak dapat menyediakan dana yang sesuai dengan perjanjian kredit kepada debitur selaku nasabah.

¹¹ Abdulkadir Muhammad. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti, hlm. 292.

¹² Subekti & Tjitrosoedibio. (1996). *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 110.

Hal ini tercantum dalam Pasal 1238 KUHPPerdata yakni debitur dianggap lalai dalam melaksanakan suatu prestasi dengan tenggang waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu, maka kreditur sebagai pemberi piutang perlu untuk menegur atau mengingatkan nasabah sebagai pihak debitur untuk segera memenuhi kewajibannya, teguran ini disebut dengan somasi. Somasi dapat menjadi alat bukti tertulis yang menerangkan apa saja yang dituntut, atas dasar apa serta kapan prestasi akan dipenuhi. Somasi sangat berguna bagi kreditur di pengadilan bahwasanya debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi¹³.

5. Kredit

Istilah kredit berasal dari Bahasa Yunani yaitu "*credere*" yang berarti kepercayaan sedangkan dalam Bahasa latin yaitu "*credo*" yang berarti saya percaya. Kredit dapat diistilahkan sebagai pinjaman yang dimana ketika debitur sebagai nasabah yang diberikan kredit oleh bank sebagai kreditur artinya debitur telah diberikan kepercayaan untuk diberikan pinjaman. Kepercayaan dalam dunia perekonomian dapat berupa uang, barang maupun jasa dan dengan penyerahan kepercayaan tersebut bank sebagai kreditur memperoleh suatu tambahan nilai pokok pinjaman yang biasa disebut dengan bunga. Hal

¹³ P.N.H. Simanjuntak, (2018). *Op. Cit.*, hlm. 293.

ini berarti bahwa bank sebagai pihak debitur memberikan kredit kepada nasabah berdasar atas kepercayaan¹⁴.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian berdasarkan atas suatu kepercayaan antara kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian dan akan bertanggung jawab penuh terhadap kewajibannya masing-masing. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit yaitu kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko, dan balas jasa¹⁵.

6. Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian kredit tidak diatur dalam UU Perbankan melainkan hanya terdapat kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Pinjam-meminjam telah diatur dalam Pasal 1754 KUHPdata yaitu “pinjam-meminjam merupakan suatu perjanjian antara satu pihak yang memberi pinjaman berupa barang ataupun sejumlah uang kepada pihak lain dan mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati”.

¹⁴ Hemansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. hlm. 57.

¹⁵ Kasmir. (1999). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 97-98.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil yang artinya perjanjian kredit terjadi karena ketentuan oleh bank sebagai penyerahan uang kepada nasabah debitur. Perjanjian prinsipil berarti perjanjian jaminan sebagai aksesori, ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok¹⁶. Perjanjian jaminan terdapat dua macam, ada yang terikat sempurna oleh Notaris/PPAT juga ada yang belum terikat sempurna karena harus dipertimbangkan terlebih dahulu.

Pada dasarnya, perjanjian kredit dalam perbankan berupa perjanjian baku (*standart contract*) yaitu perjanjian yang prosedurnya telah dipersiapkan oleh pihak perbankan terlebih dahulu dan pihak debitur sebagai calon nasabah mempunyai kedudukan sangat lemah karena hanya mengikuti serta memahami prosedur tersebut dan jika tidak maka debitur tidak akan mendapatkan kredit tersebut.

Dalam perjanjian kredit, pihak debitur sebagai calon nasabah hanya dalam situasi menerima atau menolak dan tidak ada peluang untuk melakukan negosiasi¹⁷. Apabila debitur menerima isi persyaratan dan ketentuan yang telah disiapkan oleh kreditur maka debitur wajib bertandatangan dan jika debitur menolak maka tidak diwajibkan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Isi dalam perjanjian kredit tersebut mencakup hak dan kewajiban antara para pihak, jangka waktu, bunga

¹⁶ Chatamarrasjid. (2008). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group. hlm. 71

¹⁷ Dwi Wahyuning Chairani. (2017). "Covernote Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Tesis*. Universitas Jember, Jember. hlm. 29-30.

yang telah ditetapkan bersama serta sanksi yang akan diterima debitur apabila melakukan wanprestasi.

B. Tinjauan Umum Tentang Konsep Pembuktian dan Konsep Covernote

1. Pengertian Pembuktian

Dalam suatu perkara perdata di depan pengadilan, para pihak betul-betul percaya terhadap apa yang diperjuangkan dan dituntut depan hakim adalah sesuatu yang kebenarannya dapat dibuktikan. Kebenaran tersebut dibuktikan dengan adanya bukti-bukti yang dapat berbentuk dokumen serta saksi-saksi. Alat bukti adalah suatu pernyataan yang sah menurut undang-undang dan kebenarannya meyakinkan untuk membuktikan sesuatu. Hal ini tercantum dalam Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “setiap orang yang membuktikan bahwa ia mempunyai hak atau untuk meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah hak orang lain dalam suatu peristiwa maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Pembuktian adalah suatu usaha yang mempunyai hak dan kekuasaan untuk menyatakan sebanyak mungkin kepada hakim yang berhubungan dengan suatu perkara, tujuannya agar hakim dapat menjadikan bahan untuk keputusan dalam perkara tersebut¹⁸. Hakim bertugas untuk memeriksa mengenai ada atau tidaknya hubungan

¹⁸ Izaak S. Leihitu & Fatimah Achmad. (1985). *Intisari Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm. 70.

hukum sebagai dasar gugatan. Hubungan hukum berfungsi sebagai pembuktian dalam suatu perkara jika penggugat mengharapkan kemenangan. Jika penggugat berhasil membuktikan alasan yang menjadi dasar gugatan maka gugatan tersebut dikabulkan dan sebaliknya jika penggugat tidak dapat membuktikan maka gugatan tersebut tidak diterima.

2. Alat Bukti Tulisan

Dalam memenuhi pembuktian tersebut, maka pihak dalam perkara perdata terlebih dahulu harus menyempurnakan ketentuan-ketentuan pembuktian yaitu dengan adanya alat bukti. Salah satu alat bukti yang telah diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara adalah alat bukti tulisan. Alat bukti tulisan merupakan surat yang dibuat oleh para pihak dengan cara tertulis secara di bawah tangan ataupun dibuat oleh pihak lain yang mempunyai hak atas jabatannya. Alat bukti tulisan terbagi menjadi dua bagian yaitu:

a. Akta Autentik

Akta autentik adalah suatu surat yang dibuat secara tertulis oleh pejabat umum karena jabatannya mempunyai wewenang akan hal tersebut¹⁹. Hal ini tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara mengenai pengertian akta autentik yaitu “suatu akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau

¹⁹ Sarwono. (2011). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 242.

dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa akan hal tersebut dimana akta dibuat". Pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik adalah Notaris.

Dalam prakteknya, surat yang dibuat secara tertulis telah ditentukan isi dan ketentuannya oleh para pihak yang berkepentingan kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta atas permintaan pihak dan dilakukan secara notariil dengan kesepakatan antara para pihak yang telah menghadap. Jika akta tersebut telah selesai dibuat maka Notaris akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan ketentuan dalam akta kepada para pihak dan jika para pihak setuju maka para pihak menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris dan disaksikan oleh dua pegawai notaris sebagai saksi. Surat yang dibuat secara tertulis inilah yang dinamakan akta notariil atau akta autentik. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam persidangan karena para pihak tidak dapat membantah mengenai isi ataupun tanda tangan sehingga tidak memerlukan lagi alat bukti lainnya

Pada umumnya, para pihak hanya diberikan salinan dari akta autentik yang telah ditandatangani oleh Notaris sedangkan minuta (akta asli) yang dilengkapi dengan tanda tangan para pihak beserta para saksi disimpan oleh Notaris apabila dikemudian hari terjadi permasalahan ataupun sengketa dapat dijadikan sebagai alat bukti. Akta yang telah ditandatangani oleh para pihak ataupun pihak lain yang turut serta dalam perbuatan hukum tersebut tidak dapat diingkari karena akta

otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, formil dan materil. Kekuatan mengikatnya bukan hanya kepada para pihak yang turut serta melainkan ahli waris dan juga orang-orang yang mendapat hak dari mereka²⁰. Adapun yang termasuk akta autentik antara lain yaitu akta perjanjian utang piutang, akta perjanjian jual beli, akta perjanjian kerja sama, akta pendirian badan usaha, akta perjanjian sewa menyewa, akta perjanjian pinjam pakai, serta akta perjanjian kawin.

b. Akta di Bawah Tangan

Menurut Prof. Subekti akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum, seperti surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut²¹. Akta di bawah tangan merupakan suatu akta yang hanya ditandatangani oleh para pihak dan bukan dihadapan Notaris (tidak melibatkan pejabat umum). Para pihak yang mengakui bahwa ia bertandatangan dan tidak membantah mengenai kebenaran yang tertulis dalam akta tersebut maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna layaknya akta autentik.

Dapat dilihat dalam Pasal 1875 KUHPerdato menjelaskan bahwa “suatu akta di bawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna

²⁰ *Ibid.*, hlm. 243.

²¹ Subekti. (1987). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta:Intermasa. hlm. 178.

jika para pihak mengakui tanda tangan yang ada dalam akta tersebut". Namun, jika tanda tangan tersebut tidak diakui maka yang harus membuktikan kebenaran mengenai tanda tangan dan isi akta tersebut adalah pihak yang mengajukan surat perjanjian. Dalam akta di bawah tangan tidak hanya berisi tanda tangan melainkan juga terdapat tanggal. Sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1880 KUHPerdara bahwa untuk pihak ketiga, tanggal tersebut mulai berlaku sejak tanggal akta di resmikan depan pejabat umum, tanggal meninggalnya orang yang memberi tanda tangan, tanggal dibuktikannya tentang adanya akta dibawah tangan itu dari akta-akta lain serta tanggal dimana pihak ketiga mengakui adanya akta tersebut.

Dalam meningkatkan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan menjadi mutlak dapat dilakukan dengan cara dilegalisasi oleh Notaris. Legalisasi merupakan suatu pengesahan tanggal dan tanda tangan akta di bawah tangan, dimana isi dari akta tersebut dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris dan para pihak bertandatangan dihadapan Notaris. Akta di bawah tangan yang telah memiliki tanggal dan telah ditandatangan kemudian didaftarkan di kantor Notaris hal ini biasa disebut dengan *warmeking*. *Warmeking* berfungsi sebagai kekuatan dalam memberikan kepastian mengenai tanggal saat pendaftaran²².

3. Covernote

²² P.N.H. Simanjuntak. (2018). *Op. Cit.* hlm. 326.

Covernote berasal dari Bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yakni *cover* yang berarti tutup dan *note* yang berarti catatan, sehingga *covernote* dapat diartikan sebagai catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan, *covernote* diartikan sebagai surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya berfungsi sebagai penjamin atas akta-akta yang dibuatnya²³. *Covernote* yang diterbitkan oleh Notaris berisikan pernyataan yang tidak tentu bentuknya hanya saja pernyataan tersebut diberikan secara tegas dan mencakup kedalam satu atau lebih perilaku²⁴. Biasanya, Notaris menerbitkan *covernote* karena adanya pengurusan akta yang berhubungan dengan permohonan pinjaman kredit pada lembaga perbankan, permohonan perijinan disebuah instansi juga dapat berupa kelengkapan-kelengkapan yang dibutuhkan klien pada Notaris tersebut.

Akta atau dokumen yang masih belum selesai pengurusannya karena masih dalam proses pengurusan dokumen di kantor Notaris sedangkan klien atau pihak yang berkepentingan memerlukan akta atau dokumen tersebut maka Notaris dapat mengeluarkan surat keterangan yang berisi pernyataan bahwa akta atau dokumen tersebut sedang

²³ Syafran Sofyan. (2012). *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum*, RENVOI, Jembatan Informasi Rekan. Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama . hlm. 76.

²⁴ Nirmala Wijayanti. (2017). "Keabsahan *Covernote* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah". *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang. hlm. 16

dalam proses pengurusan di kantor Notaris, surat keterangan yang dimaksud adalah *covernote*²⁵. Secara perundang-undangan *covernote* nyatanya bukan merupakan bagian dari produk resmi Notaris melainkan hanya berfungsi sebagai instrumen dalam pencairan kredit dan sebagai instrumen untuk melengkapi suatu berkas yang masih dalam proses pengajuan pada suatu instansi. Berikut beberapa syarat yang harus terpenuhi agar *covernote* dapat berfungsi sebagaimana mestinya:²⁶

- a. Surat yang tercantum adalah surat yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris.
- b. Minuta akta telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan juga Notaris secara sempurna.
- c. Nasabah menyerahkan surat bukti kepemilikan jaminan.
- d. Adanya jangka waktu mengenai pendaftaran yang dilakukan oleh Notaris dan Bank dalam menerima sertifikat hak tanggungan atau sertifikat fidusia.
- e. Adanya jaminan bahwa sertifikat tersebut merupakan sertifikat yang sah.
- f. Jaminan atau pernyataan bahwa tidak lagi mengeluarkan biaya lain kecuali yang telah dibayarkan,

²⁵ Rima Dian Permata. (2017). Tanggung Jawab Notaris Terhadap *Covernote* yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang. *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan. hlm. 24.

²⁶ Yosephine Minar Juang Sintawati. (2013). Arti Penting Keberadaan *covernote* Dalam Mempercepat Proses Pencairan Kredit di PT. Bank Mega, Tbk Cabang Slamet Riyadi Surakarta. *Tesis*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. hlm. 24.

- g. Sertifikat hak tanggungan maupun sertifikat fidusia harus diserahkan ke Bank.

Covernote merupakan surat keterangan yang dibuat diatas kertas dengan kepala surat yang menandakan Notaris sebagai penerbit *covernote* juga diberi tanggal serta nomor *covernote*²⁷. Istilah *covernote* tidak ditemukan di dalam hukum positif Indonesia juga tidak adanya undang-undang yang mengatur mengenai hal tersebut oleh karena itu dalam pembuatan *covernote* Notaris harus memenuhi syarat yang telah tercantum karena jika tidak maka akan terjadi kekeliruan dan menimbulkan masalah bagi pihak bank dalam menggunakan *covernote*.

C. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris

1. Pengertian Notaris

Pada zaman Romawi, Notaris merupakan sebuah profesi yang dikenal sebagai *scribae*, *tabellius*, atau *notaries* yang dikelompokkan sebagai orang yang mencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari nama pengabdianya yaitu *notarius* dan kemudian menjadi istilah yang ditujukan terhadap golongan orang yang menulis dengan cepat biasa disebut dengan *stenographer*²⁸. Terdapat perbedaan pendapat yang mengatakan bahwa Notaris berasal dari kata *nota literia*. *Nota literia* berarti sebuah petunjuk penulisan atau karakter yang diterapkan guna menulis atau menggambarkan pernyataan yang disampaikan oleh

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Kelik Pramudya & Ananto Widiatmoko. (2010). *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. hlm. 69.

narasumber. Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary* dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*.

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris ialah pejabat umum yang mempunyai wewenang dalam membuat akta autentik serta kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Notaris sebagai pejabat umum yang melaksanakan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan khususnya dengan alat bukti autentik yang memberikan kepastian dalam hukum perdata, sehingga jabatan Notaris masih tetap dibutuhkan kehadirannya selama alat bukti autentik masih tetap dibutuhkan oleh sistem hukum negara. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia dimana telah diberikan kepercayaan oleh negara dalam melaksanakan sebagian urusan ataupun tugas negara, dengan eksistensi Notaris sebagai pejabat umum yang melindungi kepentingan hukum dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang sangat membutuhkan bantuan hukum yang netral dan berimbang. Netral berarti bahwa Notaris tidak ditempatkan di dalam lembaga yudikatif, eksekutif maupun legislatif.

Menurut Nusyiwaran, Notaris adalah semi swasta, karena tidak dapat bertindak bebas layaknya seorang swasta. Notaris harus menjunjung tinggi martabatnya, oleh karena hal tersebut maka Notaris

dalam pelayanan yang diberikan berkenan untuk menerima uang jasa (honorarium)²⁹.

2. Tugas dan Kewenangan Notaris

Tugas Notaris adalah mencegah terjadinya suatu permasalahan oleh karena hal ini maka Notaris diharapkan dapat memberi penyuluhan hukum atas permintaan klien dan Notaris tidak diperbolehkan untuk memihak para klien. Kewenangan Notaris telah diatur dalam Pasal 15 UUJN yaitu bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang terkait dengan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan ke dalam akta autentik, berwenang untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, pemberian *grosse*, salinan akta serta kutipan akta, selama-sepanjang kewenangan dalam membuat akta-akta tersebut tidak juga di tegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Adapun kewenangan lain Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN yaitu:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan ke dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan ke dalam buku khusus;

²⁹ Nusyirwan.(2000). *Membedah Profesi Notaris*. Bandung: Universitas Padjajaran. hlm. 3-4.

- c. Membuat kopi dari surat-surat asli di bawah tangan yang biasa disebut dengan salinan yang berisi uraian sebagaimana yang tertulis dan tertuang dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan terhadap fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum yang berhubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Dengan kewenangan dan peranan Notaris yang sangat penting maka seorang Notaris hendaklah mempunyai pengetahuan maupun wawasan yang sangat luas terutama dalam teknik membuat akta, karena jika terbatasnya pengetahuan serta wawasan Notaris maka dapat mengakibatkan pelanggaran terhadap ketentuan tertentu dan akta yang dibuat hanya berkekuatan sebagai pembuktian akta di bawah tangan ataupun menjadi batal demi hukum. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian oleh pihak sehingga pihak dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi serta bunga kepada Notaris sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 84 UUJN.

3. Kewajiban Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya tentunya memiliki kewajiban-kewajiban yang telah diatur dalam UUJN. Kewajiban tersebut merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris dan jika Notaris

tidak melakukan ataupun melanggar maka akan diberikan sanksi sebagaimana mestinya. Dalam Pasal 16 ayat 1 UUJN telah diatur bahwa Notaris berkewajiban untuk:³⁰

- a. Notaris berkewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak memihak, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta ke dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris. Hal ini bertujuan agar suatu akta terjaga keautentikannya sehingga jika terjadi pemalusan atau penyalahgunaan *grosse*, salinan ataupun kutipannya dapat segera diketahui dengan cara mencocokkan dengan akta aslinya;
- c. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta. Berdasarkan ketentuan ini, *grosse* akta yang dikeluarkan merupakan *grosse* yang pertama dan yang dikeluarkan berikutnya hanya atas perintah dari pengadilan;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam UUJN, kecuali mempunyai alasan untuk menolaknya. Alasan yang dimaksud seperti adanya hubungan darah dengan Notaris (suami-istri) yang mengakibatkan salah satu pihak tidak memiliki kekuatan untuk melakukan perbuatan ataupun hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang;

³⁰ Habib Adjie. (2008). *Op. Cit.* hlm. 74-75.

- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh agar pembuatan akta sesuai dengan sumpah janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak yang terkait dalam akta tersebut;
- f. Menjiid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan apabila jumlah akta tersebut tidak termuat dalam satu buku maka akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dengan mencatat jumlah minuta akta, bulan serta tahun pembuatannya pada setiap sampul buku. Hal ini karena akta dan surat yang dibuat oleh Notaris merupakan dokumen yang bersifat autentik sehingga memerlukan pengamanan terhadap akta dan isinya guna mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan. Hal ini penting untuk memberikan jaminan perlindungan terhadap kepentingan ahli waris yang dapat dilakukan penelusuran ataupun pelacakan setiap saat mengenai kebenaran terhadap akta wasiat yang telah dibuat di hadapan Notaris.;

- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana yang telah dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkaitan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari tiap minggu pertama di setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan dalam reportorium. Pencatatan ini dilakukan pada hari pengiriman guna membuktikan bahwa kewajiban Notaris telah terlaksana sebagaimana yang dimaksud dalam huruf f dan huruf g;
- k. Memiliki cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, serta tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan menghadirkan paling sedikit dua orang saksi dan dalam waktu yang sama juga ditandatangani oleh penghadap, saksi dan Notaris; serta
- m. Menerima magang calon Notaris. Penerimaan ini dilakukan sebagai bekal persiapan calon Notaris agar dapat menjadi Notaris yang profesional;

4. Larangan Notaris

Untuk menjamin kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris terdapat beberapa larangan yang tidak boleh dilanggar sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 UUJN bahwa Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Hal ini bermaksud agar adanya kepastian hukum terhadap masyarakat serta dapat mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antara Notaris dalam menjalankan jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa adanya alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pegawai negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah ataupun badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai PPAT di luar dari wilayah jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris pengganti. Hal ini berlaku terhadap Notaris. Notaris yang belum menjalankan jabatannya, Notaris yang sedang menjalani cuti serta Notaris yang dalam proses pemindahan wilayah jabatan; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan ataupun kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan serta martabat jabatan Notaris.

5. Pengertian PPAT

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa segala peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya selain pemindahan hak melalui lelang hanya dapat terdaftar jika terbukti bahwa akta tersebut dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT sebagai warga negara dan juga selaku pejabat yang berwenang terhadap pembuatan akta autentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum yang ada kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, tunduk kepada hukum serta peraturan perundangan yang berlaku.

Pengertian PPAT telah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yaitu salah satu pejabat umum yang mempunyai kewenangan terhadap pembuatan akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga terdapat mengenai PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sedangkan PPAT Khusus merupakan Pejabat

Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka melaksanakan program atau tugas pemerintah tertentu.

Pengertian PPAT sebagai pejabat umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah serta akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa PPAT sangat berperan penting dalam melayani kebutuhan masyarakat mengenai hal pertanahan seperti pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru ataupun hak lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah.

6. Tugas, Kewenangan, dan Kewajiban PPAT

Tugas pokok dari PPAT adalah menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran pertanahan dengan menampung akta sebagai bukti bahwa telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak tanggungan yang selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum juga dapat membantu para pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang mengajukan permohonan ijin pemindahan hak, permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah kewenangan PPAT dalam membuat akta autentik yang meliputi:

- a. Jual-beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pembagian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; serta
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa “dalam melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum seperti yang telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya mempunyai kewenangan membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus pertunjukannya”.

Berdasarkan atas tugas serta wewenang PPAT yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan menerbitkan akta-akta yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data tanah. Sesuai

dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum maka akta yang dibuat tersebut mempunyai kedudukan sebagai akta autentik, akta tersebut berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan agar terhindar dari sengketa. Maka dari itu, dalam pembuatan akta, isi dari akta tersebut harus jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Kewajiban PPAT diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:³¹

- a. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan terhadap akta yang dibuat kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah serta Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT. Dalam hal ini yang dimaksud adalah PPAT yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;

³¹ Anna Ismudiyatun. (2009). Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah. *Tesis*. Universitas Diponegoro, Semarang. hlm. 11-14

- e. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang menjalankan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kantor pertanahan setempat;
- f. Hanya berkantor dalam 1 (satu) kantor di daerah kerja sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT;
- g. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri serta Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya mencakup daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- h. Melaksanakan jabatan secara nyata. Dalam hal ini, PPAT diwajibkan memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan.

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar yaitu:

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih berdasar atas banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar

pembuatan akta pemberian hak tanggungan serta kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta PPAT asli disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan yang memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilidan akta tersebut dicantumkan daftar akta yang didalamnya memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta serta jenis akta.³²

Selain dari hal diatas, PPAT juga berkewajiban untuk membantu klien yang hendak melakukan peralihan hak atas tanah dengan syarat tidak menyimpang dari peraturan jabatannya yaitu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT diharuskan untuk menjalankan tugas sebagaimana mestinya karena jika tidak maka akan dikenakan sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sanksi yang dikenakan tersebut berupa tindakan administratif yaitu teguran tertulis serta pemberhentian dari jabatannya juga tidak mengurangi kemungkinan untuk dituntut ganti rugi oleh para pihak yang mengalami kerugian karena diakibatkan oleh terabaikannya ketentuan tersebut.

³²Reza Febriantina. (2010). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik. *Tesis*. Universitas Diponegoro, Semarang. hlm. 40-41

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dibahas penulis maka dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer yang diperoleh dari lapangan.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di 2 kantor Notaris dan 2 Bank yang berada di kota Makassar.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah Notaris/PPAT kota Makassar dan Bank yang berada di kota Makassar.

2. Sampel

Dalam penelitian ini sampel yang digunakan penulis yaitu Kantor Notaris/PPAT Kasmaningsih Kasim, SH Kota Makassar, Kantor Notaris Dr. Abdul Muis, SH., MH Kota Makassar, Bank Mandiri KCP Somba Opu Kota Makassar, Bank Negara Indonesia KCP Mattoangin Kota Makassar. Teknik sampling yang digunakan adalah *simple random sampling*, dimana pengambilan sampel populasinya dilakukan secara acak tidak memperhatikan ciri-ciri tertentu.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan secara lisan (wawancara) maupun dengan mengajukan pertanyaan secara tertulis.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian yang berupa bahan pustaka dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundangan, buku-buku, artikel yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini yaitu:

1. Wawancara, merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka dengan mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan. Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan berfungsi sebagai pedoman wawancara yang sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat

spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

2. Kepustakaan, diperoleh dari penelaahan studi kepustakaan berupa literatur-literatur, peraturan perundang-undangan serta dokumentasi dari instansi yang terkait.

F. Analisis Data

Data yang berhasil dihimpun melalui wawancara dan/atau menganalisis berbagai literatur (buku-buku) serta tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini, setelah lengkap kemudian diolah dan disusun. Akhirnya teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, Adapun yang dimaksud dengan analisa kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisa, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Dari hasil tersebut kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk laporan hasil penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Notaris dalam Menerbitkan *Covernote* untuk Kepentingan Pihak dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Dalam UUJN istilah pertanggungjawaban digunakan sebagai istilah tanggung jawab. Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 65 UUJN bahwa Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol. Dalam Kode Etik Notaris Pasal 4 ayat (2) ditemukan pula ketentuan yaitu “bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai Notaris”. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam UUJN ditujukan sebagai keterikatan Notaris akan ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajiban, artinya segala perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, begitupun dengan konsekuensinya agar diberikan sanksi terkait dengan pelanggaran norma-norma hukum yang mendasari hal tersebut.

Covernote yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT dalam proses pencairan kredit tidak lain sebagai bentuk asas kepercayaan yang telah

dibangun oleh Notaris/PPAT terhadap para pihak dalam perjanjian. Dimana dalam membuat *covernote* biasanya diterbitkan oleh Notaris karena belum terselesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan untuk menerbitkan sebuah akta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Kasmaningsih Kasim selaku kepala Kantor Notaris/PPAT Kasmaningsih Kasim, SH menyatakan bahwa:³³

“Tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* itu sangat besar karena *covernote* mengikat Notaris bahkan apabila Notaris salah dalam mengeluarkan *covernote* itu bisa masuk penjara, karena *covernote* dikeluarkan apabila sudah terjadi akad kredit, semua persyaratan sudah terpenuhi. Penerbitan *covernote* berdasarkan itu bank mencairkan misalnya KPR atau perjanjian kredit ”

Isi dari *covernote* itu sendiri terdapat janji-janji, sehingga apabila ada hal yang tertulis di dalam *covernote* tersebut yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan maka Notaris yang akan menanggung akibatnya atau mendapat tuntutan dari pihak bank(kreditur).

Menurut Bapak B. Tatang Suheri selaku wakil Notaris di kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH menjelaskan bahwa:³⁴

“*Covernote* sama dengan surat keterangan yang menjelaskan bahwa perbuatan hukum di antara para pihak telah terpenuhi, sebagai contoh dalam perjanjian kredit dibikinkan keterangan bahwa tanggal sekian telah terjadi perjanjian kredit maksudnya sudah dilaksanakan sehingga sebagai pembuktian bahwa bank ini sudah tidak ada lagi keraguan dan Notaris sebagai penjamin”.

³³Kasmaningsih Kasim. Kepala Kantor Notaris/PPAT Kasmaningsih Kasim, SH. *Wawancara*. Makassar, 16 September 2022.

³⁴B. Tatang Suheri. Wakil Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. *Wawancara*. Makassar, 28 September 2022.

Covernote merupakan pembuktian bahwa tanah, rumah atau barang tersebut merupakan milik debitur yang sebelumnya harus dilakukan proses pengecekan dilokasi terlebih dahulu mengenai tidak ada sengketa sehingga dapat meyakinkan pihak bank 100% bahwa lokasi tersebut milik debitur.

Lebih lanjut Ibu Linda selaku bagian mikro kredit di Bank Mandiri KCP Somba Opu Makassar menyatakan bahwa:³⁵

“Harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu bahwasanya tanah atau bangunan tersebut bukan sengketa bukan sementara dijual dengan cara Notaris kirim data ke BPN lalu BPN turun lokasi untuk pengecekan, setelah itu apabila BPN sudah bilang aman baru dilanjutkan proses kreditnya, apabila ada sengketa maka tidak dilanjutkan”

Covernote terjadi pada saat perjanjian akad kredit yang dimana pada saat Notaris menerbitkan *covernote*, dari pihak bank sebagai kreditur terlebih dahulu harus mengirim order seperti AJB atau APHT yang sebelumnya harus dilakukan pengecekan dan bayar pajak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Mutia selaku bagian KPR di Bank BNI KCP Mattoangin Makassar menyatakan bahwa:³⁶

“Pada saat bayar pajak harus dilampirkan validasi dan bayar pajaknya, apabila sudah ada pengecekan dan bukti bayar pajak yang sudah terbayar baru bisa minta *covernote* di Notaris. Dalam *covernote* berisi bahwa nasabah ini sudah diikat AJB dan telah dilakukan APHT untuk pemasangan HT”.

³⁵Linda. Bagian Mikro Kredit Bank Mandiri KCP Somba Opu. *Wawancara*. Makassar, 13 September 2022.

³⁶Mutia. Bagian KPR Bank BNI KCP Mattoangin. *Wawancara*. Makassar, 14 September 2022.

Sebagai syarat efektif dalam perjanjian kredit perbankan serta pertanggungjawaban dalam menerbitkan *covernote*, Notaris dapat dituntut dalam kegagalan akibat adanya kesalahan atau kelalaian dari Notaris itu sendiri. Kesalahan yang dimaksud dapat berupa wanprestasi ataupun perbuatan melanggar hukum, wanprestasi dapat dikatakan terjadi apabila sebelumnya telah terjadi perjanjian dan jika tidak berkaitan dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut dengan perbuatan melanggar hukum.

Ibu Linda menyatakan bahwa:³⁷

“Maka dari itu, pentingnya memakai Notaris rekanan agar mencegah terjadi kejadian yang tidak diinginkan, kami sebagai analis harus juga pintar-pintar mencari Notaris yang aman karena kalau tidak rawan terjadi”.

Umumnya, bank mempunyai alasan tertentu dalam mencairkan kredit hanya berdasar atas *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris sementara belum dibuatkan akta jaminan yaitu karena Notaris merupakan pejabat yang keterangannya dapat dipegang dan Notaris sebagai pejabat publik yang terbuka dalam melakukan suatu perbuatan hukum, artinya Notaris sebagai pejabat publik yang berkewajiban dalam memberikan pelayanan secara terbuka kepada masyarakat dengan memberikan keterangan yang benar terkait tugas yang telah dijalankan.

Covernote merupakan surat keterangan yang sudah ada sejak dulu, pada awalnya *covernote* diterbitkan oleh Notaris atas permintaan

³⁷Linda. Bagian Mikro Kredit Bank Mandiri KCP Somba Opu. *Wawancara*. Makassar, 13 September 2022.

bank untuk kepentingan sebagai pengikat atau penjamin dalam memenuhi suatu perikatan atau perjanjian antara debitur dan kreditur. *Covernote* diterbitkan apabila belum terpenuhinya syarat perikatan berupa jaminan seperti sertifikat Hak Tanggungan kepada pihak ketiga yaitu Notaris untuk memberikan jaminan sebagai penanggung atau penjamin.

Menurut Bapak Abdul Muis selaku kepala Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH menyatakan bahwa:³⁸

“*Covernote* hanya merupakan sebuah surat keterangan yang menjelaskan bahwa hari ini telah terjadi pengikatan antara A dan B telah membuat perbuatan hukum nya perjanjian kredit atau utang piutang. Seandainya akta tersebut bisa selesai hari itu juga maka tidak ada *covernote*”.

Hubungan antara debitur dengan Notaris berawal dari kepercayaan antara debitur dan Notaris dimana pihak debitur mendatangi Notaris atas pembuatan sertifikat yang diurus oleh Notaris. Inti dari *covernote* yaitu Notaris menerbitkan surat yang berisi keterangan bahwa proses penyelesaian akta yang didaftarkan di BPN sedang berjalan dan akan selesai dalam waktu yang telah ditentukan dan secepatnya akan diserahkan kepada pihak bank selaku kreditur. Dengan hal ini maka pencairan kredit tidak lagi memerlukan waktu untuk menunggu segala proses pembuatan dan pendaftaran hingga selesai karena hanya dengan *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris dapat menjadi pegangan sementara bagi pihak Bank selaku kreditur.

³⁸Abdul Muis. Kepala Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. *Wawancara*. Makassar, 16 September 2022.

Ibu Linda menyatakan bahwa:³⁹

“Intinya kalau *covernote* sudah terbit berarti kredit sudah cair karena kalau tidak cair juga dipertanyakan. *Covernote* merupakan bukti bahwa sudah ok dan ini di scan sampai di pusat”.

Dengan demikian, Notaris dalam menerbitkan *covernote* yang menjadi syarat efektif dalam pencairan kredit di Bank hendaknya menerapkan prinsip kehati-hatian karena jika tidak maka dapat menyebabkan permasalahan dikemudian hari yang dapat berakibat kerugian terhadap pihak bank. Pihak bank yang mengalami kerugian atas *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris, secara hukum dapat menuntut pertanggungjawaban kepada Notaris yang bersangkutan apabila dapat membuktikan bahwa ada kesalahan atau kelalaian dari Notaris tersebut, dalam hal ini Notaris dapat diminta pertanggungjawabannya dengan memerintahkan Notaris agar melakukan pembaharuan terhadap *covernote* yang telah dibuat sebelumnya.

Covernote yang diterbitkan oleh Notaris memiliki masa berlaku hanya sepanjang sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris telah selesai, artinya bahwa tanggungjawab Notaris terhadap *covernote* yang diterbitkan mempunyai batas waktu yang signifikan sesuai dengan selesainya Notaris dalam menyelesaikan pengurusan sertifikat yang sedang dalam proses.

³⁹Linda. Bagian Mikro Kredit Bank Mandiri KCP Somba Opu. *Wawancara*. Makassar, 13 September 2022.

Lebih lanjut Ibu Linda menyatakan bahwa:⁴⁰

“Isi dari *covernote* itu sendiri yaitu berapa limit yang diambil, jenis produk kreditnya dan pengikatan berapa juta. Mengenai keterangan waktu kapan selesai itu sesuai dengan berapa tahun kredit yang di ambil”

Jadi, mengenai tanggungjawab Notaris dalam *covernote* hanya sampai dengan surat yang sementara dalam proses pengurusan, apabila sertifikat yang diproses telah selesai maka *covernote* yang sebelumnya menjadi pegangan sementara bagi pihak kreditur yaitu bank akan berganti menjadi sertifikat yang telah diurus oleh Notaris dalam bentuk jaminan yang sesungguhnya. Namun, apabila sertifikat yang di urus oleh Notaris tersebut belum juga selesai sesuai dengan waktu yang telah ditentukan misalnya selama enam bulan maka Notaris bertanggungjawab kepada pihak bank untuk melakukan perpanjangan terhadap *covernote* tersebut selama dengan jangka waktu perpanjangan *covernote* yang selanjutnya di tentukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Yuli Adha Hamzah selaku Kepala Kantor Notaris Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn menyatakan bahwa:⁴¹

“Tugas dan tanggung jawab Notaris itu berdasarkan apa yang dia keluarkan, baik itu blanko nya tertera dalam namanya itu merupakan tanggung jawabnya, apabila nanti ada kesalahan misalnya ada yang menggugat barulah selaku Notaris bertanggung jawab atas apa yang dia keluarkan, tapi kalau sudah selesai berarti sudah lepas tanggung jawab Notaris”.

⁴⁰Linda. Bagian Mikro Kredit Bank Mandiri KCP Somba Opu. *Wawancara*. Makassar, 13 September 2022.

⁴¹ Yuli Adha Hamzah. Kepala Kantor Notaris Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn. *Wawancara*. Makassar, 24 Januari 2023.

Lebih lanjut Bapak Muhammad Arsy, SH., M.Kn selaku Kepala Kantor Notaris Muhammad Arsy, SH., M.Kn menyatakan bahwa:⁴²

“intinya adalah keterlibatan Notaris didalam suatu pinjaman kredit suatu harta benda hanya sebatas pada APHT dan SKMHT tetapi karena Notaris sudah rekanan dengan suatu bank maka Notaris memberikan layanan kepada pihak bank untuk menguruskan proses melekatkan HT atas jaminan tersebut, karena Notaris yang urus maka Notaris yang berhadapan ke BPN maka dikeluarkanlah *covernote*. Mengenai pertanggung jawabannya adalah pertanggung jawaban pribadi dan mutlak dari pribadi Notaris bukan dari jabatannya.”

Covernote walaupun hanya merupakan surat keterangan tetapi dapat menjadi alat bukti terhadap pihak yang dirugikan yaitu bank dalam hal ini sebagai kreditur. Jika yang menerbitkan *covernote* tidak dapat menepati janjinya, maka *covernote* tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti serta dapat menuntut ataupun menggugat Notaris sebagai penerbit *covernote* meskipun dalam *covernote* tersebut terdapat kop surat resmi, tandatangan serta cap jabatan Notaris.

Menurut Bapak B. Tatang Suheri selaku wakil Notaris di kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH menyatakan bahwa:⁴³

“Adapun yang menyangkut wanprestasi terhadap *covernote* itu ternyata menimbulkan suatu pembuktian yang tidak memberikan kepastian hukum artinya terdapat kesalahan pada pemberi *covernote* yaitu Notaris berarti tidak adanya kehati-hatian ataupun tidak melakukan pengecekan, berarti *covernote* sudah memberikan kepastian hukum maka segala resiko yang timbul terhadap *covernote* itu menjadi tanggung jawab pemberi *covernote* yaitu Notaris, dalam hal ini kreditur tidak bertanggung jawab terhadap kerugian tersebut berarti yang memberikan itu karena kelalaiannya maka yang mengeluarkan *covernote* itu yang bertanggung jawab atas

⁴² Muhammad Arsy, SH., M.Kn. Kepala Kantor Notaris Muhammad Arsy, SH., M.Kn. Wawancara. Makassar, 25 Januari 2023

⁴³B. Tatang Suheri. Wakil Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. Wawancara. Makassar, 28 September 2022.

kelalaiannya dalam menjalankan jabatannya kembali pada UUJN berarti tidak menjalankan sesuai dengan UUJN”..

Ditemukan perbedaan pendapat mengenai tanggungjawab Notaris atas *Covernote* yang diterbitkannya. Pendapat berbeda dikemukakan oleh Ibu Kasmaningsih Kasim selaku Kepala Kantor Notaris/PPAT menurutnya:⁴⁴

“Menegenai debitur wanprestasi tidak ada hubungannya dengan *covernote* karena bank sebelum mencairkan kredit terlebih dahulu mengecek nasabahnya apakah layak dapat kredit atau tidak, mengenai keabsahan dan surat-surat itu kewajiban Notaris dalam pengecekan, mengenai layak atau tidak itu urusan bank. Apabila ada sampai macet mungkin usaha macet seperti kemarin pas pandemi semua orang gulung tikar, tidak ada hubungannya kredit macet dengan *covernote*”.

Pada akhirnya, bank sebagai pihak kreditur tetap mendapatkan sertifikat hak tanggungan oleh karena itu *covernote* tidak menjadi masalah apabila dikatakan sebagai surat keterangan yang berisi penjelasan bahwa penerbitan APHT dan sertifikat Hak Tanggungan sedang dalam proses.

B. Kekuatan Hukum *Covernote* yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Kepada Pihak dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Covernote berasal dari Bahasa Inggris yang terdiri dari dua suku kata yaitu *cover* yang berarti tutup dan *note* yang berarti catatan, sehingga apabila diartikan secara keseluruhan *covernote* dalam bahasa Indonesia berarti catatan penutup. *Covernote* berperan sebagai surat

⁴⁴Kasmaningsih Kasim. Kepala Kantor Notaris/PPAT Kasmaningsih Kasim, SH. Wawancara. Makassar, 16 September 2022.

keterangan yang diterbitkan oleh Notaris yang berisi pernyataan mengenai akta yang terkait dengan perbuatan hukum sedang dilakukan pengurusan yaitu perpanjangan sertifikat atau proses pengurusan balik nama. *Covernote* merupakan suatu perikatan yang lahir dan berkembang dari kebutuhan praktik kenotariatan karena adanya suatu perjanjian. Fungsi *covernote* itu sendiri untuk pihak debitur yaitu sebagai pernyataan bahwa sertifikat yang akan menjadi jaminan sedang dalam proses pengerjaan oleh Notaris. Dalam dunia perbankan, *covernote* memiliki peran, fungsi serta kedudukan yang sangat penting namun fakta yuridisnya dalam sistem hukum positif Indonesia baik dalam UUJN, PP PPAT, maupun UU Perbankan tidak ditemukan istilah ataupun yang mengatur mengenai *covernote*.

Covernote diterbitkan karena adanya kebutuhan dan menjadi pegangan sementara bagi pihak kreditur (bank) sampai dengan diberikannya akta dan jaminan yang sudah didaftar oleh Notaris. *Covernote* dapat dikategorikan ke dalam sumber hukum formil karena berdasar atas kebiasaan, yang dimana pengertian kebiasaan itu sendiri adalah segala sesuatu yang dilakukan oleh manusia secara berulang-ulang dan terus menerus. Seperti halnya dengan penggunaan *covernote* yang dilakukan secara berulang-ulang dan terus menerus kemudian diterima oleh masyarakat tertentu, maka *covernote* tersebut dapat dianggap sebagai suatu hukum dan menjadi suatu kebiasaan di masyarakat.

Mengenai kekuatan hukum dari *covernote* itu sendiri terlebih dahulu harus diketahui serta dipahami kedudukan *covernote* apakah sebagai akta autentik, akta dibawah tangan ataupun hanya sekedar surat biasa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak B.Tatang Suheri selaku wakil Notaris di kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH.,MH menyatakan bahwa: ⁴⁵

“Mengenai kekuatan pembuktian hukumnya dianggap sudah sempurna terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian jual beli. Misalnya akta perusahaan dibikin keterangan bahwa akta tanggal sekian sementara dalam proses ke kementrian, memberikan keterangan berarti kekuatan pembuktiannya dianggap sudah sempurna”.

Lebih lanjut dijelaskan oleh Ibu Yuli Adha Hamzah selaku Kepala Kantor Notaris Yuli Adha Hamzah, SH., MH, M.Kn menyatakan bahwa:⁴⁶

“Kekuatan hukumnya itu kesepakatan antara dua belah pihak karena *covernote* hanya berupa surat pernyataan bukan berupa akta namun apabila telah memenuhi empat syarat perjanjian maka kekuatan hukumnya berdasarkan perjanjian itu sah dan memang sudah sempurna dalam proses pembuatannya tapi bersifat sementara karena hanya surat”

Secara teoritis, akta autentik merupakan alat pembuktian yang sempurna seperti yang telah tercantum dalam Pasal 1870 KUHP. Artinya, pembuatan akta autentik mempunyai tujuan sebagai pembuktian dikemudian hari manakala terjadi sengketa. Pasal 1 ayat 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana

⁴⁵B.Tatang Suheri. Wakil Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. *Wawancara*. Makassar, 28 September 2022.

⁴⁶Yuli Adha Hamzah. Kepala Kantor Notaris Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn. *Wawancara*. Makassar, 24 Januari 2023.

yang dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. Mengenai kewenangan Notaris itu sendiri telah diatur dalam Pasal 15 UUN akan tetapi tidak ada satupun aturan yang menyatakan Notaris berwenang untuk menerbitkan *covernote*. Apabila Notaris melakukan suatu tindakan diluar dari wewenang yang telah diatur dalam Pasal 15 UUN maka produk hukum dan akta tersebut bukan merupakan akta autentik. Berdasarkan hal ini, maka Notaris dalam menerbitkan *covernote* diluar dari kewenangannya namun tidak dilarang untuk menerbitkan *covernote*, sedangkan mengenai pengertian akta dibawah tangan itu sendiri merupakan surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk dijadikan sebagai alat bukti dan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Dengan demikian, maka *covernote* tidak dapat dikategorikan sebagai akta dibawah tangan karena *covernote* tidak dibuat oleh para pihak melainkan yang membuat *covernote* adalah Notaris dan Notaris bukan merupakan para pihak.

Dijelaskan oleh Bapak Abdul Muis selaku Kepala Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis SH., MH mengenai perbedaan akta dibawah tangan dan akta autentik yaitu:⁴⁷

“yang menjadikan bukti paling sempurna adalah akta autentik, perbedaan akta autentik dengan akta dibawah tangan terdapat pada pembuktiannya, kalau akta dibawah tangan bahwa barangsiapa yang menyangkal maka dia yang harus membuktikan bahwa itu tidak benar sedangkan akta autentik akta itu sendiri yang membuktikan secara lahiriah formil dan materil”.

⁴⁷Abdul Muis. Kepala Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. *Wawancara*. Makassar, 16 September 2022.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam UUN tidak mengatur mengenai *covernote* akan tetapi Notaris memberikan kepastian hukum terhadap apa yang para pihak lakukan karena hal tersebut merupakan kepentingan para pihak. Lebih lanjut dijelaskan oleh Bapak B. Tatang Suherman selaku wakil Notaris di kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH yaitu:⁴⁸

“dibuatkan keterangan bahwa para pihak ini telah melakukan perbuatan hukum dianggap telah selesai dianggap bahwa secara kepastian hukumnya telah terpenuhi, tidak mungkin diterbitkan *covernote* kalau tidak menjamin kepastian hukum terhadap itu”.

Notaris harus menjamin bahwa kepastian hukum tersebut telah dijalankan sebagaimana mestinya diantara para pihak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Aturan hukum yang berlaku contohnya jual beli sudah memenuhi syarat yaitu legalitas sudah terpenuhi kemudian objek yang diperjualbelikan adalah benar milik hak debitur. Sehingga Notaris sudah betul-betul meyakini bahwa yang mereka lakukan sudah sesuai dengan perundang-undangan. Misalnya syarat sah jual beli sehingga Notaris membuat *covernote* tersebut untuk digunakan kepada para pihak.

Bapak B. Tatang Suheri selaku wakil Notaris di kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH menyatakan bahwa:⁴⁹

“kesimpulannya adalah tujuan dibuatnya *covernote* karena belum memenuhi syarat yang ditetapkan oleh UU/perUU sehingga butuh *covernote* untuk meminta kepastian hukum daripada *covernote* tersebut. Maka *covernote* sebagai penjamin bahwa perbuatan hukum

⁴⁸B. Tatang Suheri. Wakil Kantor Notaris/PPAT Dr. Abdul Muis, SH., MH. *Wawancara*. Makassar, 28 September 2022.

⁴⁹*Ibid.*

yang dilakukan ini adalah benar-benar sah dan sementara ada pihak yang berkepentingan sesuai perUU untuk dijalankan yang dilakukan oleh pemberi *covernote* itu sendiri yaitu Notaris. Itulah tugas *covernote*. perbuatan hukum yang dilakukan antara debitur dan kreditur sudah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan *covernote* tersebut dan pihak yang berkepentingan”.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah di uraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab Notaris/PPAT dalam penerbitan *covernote* terhadap para pihak dalam perjanjian kredit perbankan merupakan tanggung jawab Notaris/PPAT sepenuhnya terhadap apa yang sudah diperjanjikan didalam isi *covernote* tersebut sampai dengan proses pengurusan telah selesai dan Notaris/PPAT juga berkewajiban untuk menyelesaikan segala proses pengurusan secara professional dengan waktu yang telah ditentukan oleh perbankan agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak lain, apabila Notaris/PPAT tidak dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya maka dapat dikenakan sanksi baik perdata maupun pidana. Penerbitan *covernote* oleh Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit perbankan merupakan suatu bentuk kepercayaan pihak kreditur yaitu bank kepada Notaris yang bersangkutan dan hal tersebut sudah menjadi kebiasaan umum dalam dunia perbankan.
2. Kekuatan hukum *covernote* nyatanya tidak memiliki kekuatan hukum karena *covernote* bukan merupakan akta autentik ataupun akta dibawah tangan, melainkan *covernote* hanya surat biasa mengenai hal yang dikerjakan oleh Notaris sementara dalam proses

pengerjaan. Namun mengenai perbuatan hukum antara pihak debitur dan kreditur dapat dijamin kepastian hukumnya oleh *covernote* itu sendiri dan kekuatan hukumnya berdasarkan perjanjian itu sah apabila telah memenuhi empat syarat perjanjian maka dalam pembuatannya memang sudah sempurna akan tetapi hanya bersifat sementara.

B. Saran

Saran yang dapat diajukan dalam akhir penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya hendaknya lebih berhati-hati dan tegas dalam menerbitkan *covernote* agar terhindar dari sanksi yang mungkin akan didapatkan nantinya. Untuk bank sebagai pihak kreditur hendaknya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memilih debitur serta terlebih dahulu melakukan survei atas objek yang akan dijaminkan.
2. Pemerintah hendaknya menciptakan payung hukum yang tertulis dalam UUJN maupun PP PPAT yang mengatur mengenai *covernote* agar Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya yaitu menerbitkan *covernote* tetap sesuai dengan kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahannya

Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Mushaf Al Fattah, Jakarta: Wali, 2016.

Literatur

Abdulkadir Muhammad. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Anna Ismudiyatun. (2009). "Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah". *Tesis*. Universitas Diponegoro, Semarang.

Ayu Margianing Mukti. (2018). "Peran Notaris Dalam Pemberian *Covernote* Pada Perjanjian Kredit Antara Bank Dengan Nasabah Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.

Chatamarrasjid. (2008). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

Dwi Wahyuning Chairani. (2017). "*Covernote* Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Tesis*. Universitas Jember, Jember.

Gatot Supramono. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Renika Cipta.

Habib Adjie. (2008). *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.

Hemansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Izaak S. Leihitu & Fatimah Achmad. (1985). *Intisari Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Kasmir. (1999). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Kelik Pramudya & Ananto Widiatmoko. (2010). *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Martha Eri Safira, (2017). *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Muhtarom, M. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak, *Publikasi Ilmiah, Universitas Muhammadiyah Surakarta*.
- Nirmala Wijayanti. (2017). "Keabsahan *Covernote* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dalam Perbankan Syariah". *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Nusyirwan. (2000). *Membedah Profesi Notaris*. Bandung: Universitas Padjajaran.
- P.N.H. Simanjuntak, (2018). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group. Cet IV.
- Pangkalpinang. (2021, 09 November). Notaris Gemara Sebut *Covernote* Atas Permintaan BRI Sendiri. *MapikorneWS*. Diakses <https://mapikorneWS.com/daerah/notaris-gemara-sebut-covernote-atas-permintaan-bri-sendiri/> pada tanggal 12 Oktober 2022.
- R. Setiawan. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta.
- Reza Febriantina. (2010). "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik". *Tesis*. Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rijalul Fikri. (2008). "Pelaksanaan Kepmenkop dan Ukm No. 98 Tahun 2004 Tentang Notaris Pembuat Akta Koperasi Hanya Dalam Pembuatan Akta Koperasi Oleh Notaris di Semarang". *Tesis*. Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rima Dian Permata. (2017). "Tanggung Jawab Notaris Terhadap *Covernote* yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang". *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.
- Sarwono. (2011). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti & Tjitrosoedibio. (1996). *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R. (1994). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa. Cet XV.

Subekti. (1987). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. Cet. XXI.

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

Utrecht. (1959). *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Buku Ikhtiar.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

LAMPIRAN



