

**URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH
BANK KEPADA NASABAH DEBITOR**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : Erlwied Marchen Sarrahisdas, S.H.
NIM 21921011

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN



TESIS

URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK KEPADA NASABAH DEBITOR

Oleh :

Nama Mahasiswa : Erlwied Marchen S, S.H.

No. Pokok Mhs. : 21921011

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Tesis

Pembimbing 1

Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.



Yogyakarta, 20 maret
2024

Pembimbing 2

Masyhud Asyhari S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 14 maret
2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



TESIS

**URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH
BANK KEPADA NASABAH DEBITOR**

Oleh :

Nama Mahasiswa : Erlwied Marchen S, S.H.

No. Pokok Mhs. : 21921011

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji Dalam ujian Akhir/Tesis Progam
Studi Kenotariatan Progam Magister dan Dinyatakan LULUS Pada Hari
Sabtu 1 Juni 2024**

Pembimbing 1

Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

Yogyakarta, 21 Juni 2024

Pembimbing 2

Masyhud Asyhari S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 21 Juni 2024

Angota Penguji

Dr. Pandam Nurwulan, SH., M.H

Yogyakarta, 21 Juni 2024

Mengetahui

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO & PERSEMBAHAN

MOTTO

“Di atas cinta, daripada uang, daripada iman, daripada ketenaran, daripada keadilan, beri aku kebenaran.”

--- **Henry D. Thoreau**

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini Saya Persembahkan

Untuk Orang Tua Penulis

Almamater Universitas Islam Indonesia

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmannirrohim

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan telah melakukan Penulisan Tugas Akhir dengan judul :

URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK KEPADA NASABAH DEBITOR

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir nomor satu dan dua), saya sanggup menerima sanksi administratif jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 08 Mei 2024



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Erlwied Marchen S, SH".

Erlwied Marchen S, SH

NIM:21921011

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb, Alhamdulillahirabbil'alamin segala puji syukur kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, shalawat serta salam tak lupa senantiasa terlimpah curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, kepada keluarga, para sahabat serta umatnya hingga akhir zaman, Amin.

Penelitian ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan jenjang Strata Dua (S2) pada program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulis menyadari adanya keterbatasan kemampuan dan pengetahuan sehingga dalam menyelesaikan penelitian ini masih terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis menyadari bahwa semua tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Nurjihad, S.H., M.H Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. dan Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn. selaku Dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu serta memberikan arahan dan masukan untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan ini di tengah kesibukannya, semoga kebaikan selalu menyertai beliau.
5. Dr. Pandam Nurwulan, SH., M.H. selaku penguji yang telah bersedia menguji tesis saya dan memberikan arahan akademis yang sangat penting sebagai bekal ditempat pengabdian selanjutnya.
6. Dosen-dosen Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan motivasi selama penulis menuntut ilmu.

7. Seluruh Staf Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Orang tua penulis, Bapak Widi dan Ibu Erlina yang telah melahirkan penulis ke dunia, mendidik dan memberi kasih sayang dengan tulus serta selalu mendukung penulis, segala kasih bagi mereka.
9. Mery Nindi Arani, terima kasih telah mendukung dalam berbagai keadaan.
10. Keluarga Besar Harto sri dan Keluarga besar MTO.
11. Seluruh teman-teman seperjuangan Angkatan 15 Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Pak Ocid, pak Andro, Duta, Nopri, Mahdum & Krismanova, Reynaldo, Reksa, Julio, Dimas, Rizki, dan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Yogyakarta,..... 2024

Erlwied Marchen S, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	I
PERNYATAAN KELULUSAN	II
MOTTO & PERSEMBAHAN	III
SURAT PERNYATAAN.....	IV
KATA PENGANTAR	VI
DAFTAR ISI	VIII
ABSTRAK.....	IX
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penulisan.....	9
F. Kerangka Teori	12
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK KEPADA NASABAH DEBITOR	
A. Cover Note	26
B. Urgensi Cover Note dalam Pencairan Kredit oleh Bank kepada Nasabah	32
BAB III AKIBAT HUKUM DAN PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PE NERBITAN COVER NOTE OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN KR EDIT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN	
A. AKIBAT HUKUM PENERBITAN COVER NOTE OLEH NOTARIS DALAMPERJANJIAN KREDIT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN.....	41
B. TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENERBITKAN COVER NOTE TERHADAP PENCAIRAN KREDIT PERBANKAN.....	53
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	63
B. SARAN	64
DAFTAR PUSTAKA	65

ABSTRAK

Notaris adalah profesi kepercayaan, selain bagi masyarakat, notaris juga merupakan profesi menunjang bagi perbankan, misalnya dalam perjanjian kredit sebelum terbitnya akta autentik, notaris dapat mengeluarkan cover note yang berfungsi untuk mengatasi kurang lengkapnya dokumen penjaminan, hal ini agar meminimalisir waktu proses pencairan kredit. cover note tidak mempunyai dasar hukum, namun notaris harus selalu berhati-hati dalam mengeluarkannya. Notaris bertanggung jawab dalam menerbitkan cover note jika tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya atau penyalahgunaan kewenangan dalam mengeluarkan cover note. Rumusan masalah dalam penelitian ini yakni: 1. Apa urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah?. 2. Bagaimanakah tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan?. Penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum yaitu studi pustaka, wawancara. Lokasi penelitian bertitik di Ponorogo. Hasil Penelitian ini menunjukkan: 1. Urgensi dikeluarkannya cover note bagi kreditur adalah sebagai payung hukum sementara sebelum hal yang diperjanjikan dalam cover note terpenuhi. Akibat hukum pada kasus yang diteliti yaitu notaris melakukan perbuatan melawan hukum berdampak pada perjanjian kredit batal demi hukum maka secara otomatis cover note menjadi cacat secara hukum dikarenakan aktanya dibuat dengan cara melanggar hukum. 2. Tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan adalah notaris bertanggung jawab penuh atas isi dari cover note yang diterbitkannya. Jika terjadi ketidaksesuaian antara pernyataan dalam cover note dengan realitasnya atau bahkan notaris menyalahgunakan kewenangannya dalam pembuatan cover note, maka notaris bertanggung jawab, baik secara pidana, perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, cover note, Tanggung Gugat, Notaris.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya diisngkat UUD NRI 1945) secara tegas menentukan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum.¹ Salah satu prinsip negara hukum adalah adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum yang berintikan kepada nilai-nilai kebenaran dan keadilan.

Keberhasilan pembangunan nasional dalam bidang ekonomi dapat dilihat dengan cara meningkatkan produksi nasional, menjaga stabilitas ekonomi, membuka kesempatan kerja, mengusahakan kenaikan pendapatan nasional, mampu menjaga neraca pembayaran luar negeri agar tidak defisit dan pemerataan distribusi pendapatan. Bank memiliki peran penting untuk mendukung jalannya pembangunan dan menjaga kestabilan ekonomi bagi negara terkait dengan fungsinya sebagai sebuah lembaga yang bertugas menghimpun dana yang kemudian menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat tersebut dengan cara yang efektif serta efisien.

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan disebutkan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” “Untuk menganalisis suatu permohonan kredit

¹ Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945

pada umumnya digunakan kriteria 5C's Principles, yakni Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), condition of economy (kondisi perekonomian), Collateral (Jaminan atau Agunan).”²Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian utama) yang harus dilaksanakan ketika kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur telah sepakat untuk memberikan dan menggunakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank.

Perjanjian kredit biasanya disertakan pula adanya jaminan kebendaan tersebut yang harus dibuatkan dalam suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat *assecoir d*(tambahan). “Agunan dalam pemberian kredit merupakan perjanjian tambahan dalam arti, bila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka agunan tersebut akan dilelang untuk melunasi utang-utang tersebut.”³ Perjanjian kredit yang dibuat oleh debitur dengan kreditur adalah perjanjian pokok yang menyangkut hutang-piutang, dimana kreditur selaku pihak yang berpiutang sedangkan debitur selaku pihak yang berhutang, dan untuk lebih mengikat perbuatan hukum antara para pihak biasanya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh Notaris.⁴

Keberadaan Notaris di Indonesia saat ini semakin dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan kewenangan notaris erat kaitannya dengan perbuatan hukum keperdataan. Pekerjaan Notaris merupakan pekerjaan yang melayani jasa akan kebutuhan masyarakat yang melakukan suatu perbuatan hukum, perjanjian atau suatu penetapan yang diharuskan oleh undang-undang atau

² Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 68.

³ Ibid, hlm 69

⁴ I Dewa Made Dwi Sanjaya, 2017, ‘Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan cover note Dalam Pemberian Kredit’, *Riau Law Jurnal*, Vol 1, hlm. 182.

yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya. Selain akta-akta yang dibuat oleh Notaris terdapat surat yang menjadi objek penelitian ini yaitu berupa cover note yang umum diterbitkan oleh Notaris terkait permintaan untuk peminjaman kredit kepada lembaga perbankan.

cover note adalah sebuah surat yang isinya merupakan keterangan yang dibuat oleh seorang notaris dimana cover note tersebut dibuat oleh Notaris pada saat telah terjadi perjanjian kredit dengan tujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan atau jaminan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan bank. Bank dalam hal ini bertindak selaku kreditor atau pemberi kredit. cover note sangat dibutuhkan oleh kreditor selaku pihak yang pemberi pinjaman (berpiutang), karena memuat kesanggupan dari Notaris dalam menjalankan isi dari cover note tersebut. Tanpa adanya cover note, pihak bank (kreditor) belum bisa untuk mencairkan dana atau fasilitas kredit kepada debitur.

Notaris dalam mengeluarkan cover note artinya bahwa Notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik. “Dalam permohonan perjanjian kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan.”⁵ isi cover note tersebut memuat mengenai telah ditandatanganinya perjanjian kredit, antara pihak debitur dengan kreditor, telah diserahkannya jaminan sebagai agunan oleh debitur kepada kreditor, telah ditandatanganinya akta pemberian hak

⁵ Bonny Oktafian, Ridwan dan Achamd Syarifuddin, 2019, *Legalisasi Perjanjian Kredit Oleh Notaris yang berbeda dengan Notaris Pembuat cover note*, *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 8, hlm 84.

tanggungan, namun semuanya itu masih dalam proses oleh Notaris. “Kondisi ini disebabkan tanah sebagai objek jaminan belum mempunyai bukti kepemilikan yang sah, belum didaftarkan sehingga belum bisa dijadikan sebagai objek jaminan dalam bentuk hak tanggungan.”⁶

Kondisi kekosongan norma (*vacum of norm*) ini menyebabkan ketiga unsur tersebut tidak mendapat kepastian hukum dari pada kekuatan hukum cover note tersebut dan begitu vitalnya peran cover note dalam dunia perbankan sehingga perlu atas suatu kepastian hukum mengenai kekuatan hukum cover note karena pengaturan cover note tidak ada di dalam UU Jabatan Notaris maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah.

Pemberian suatu kredit dari bank kepada nasabah selaku debitur tentunya untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas pemberian kredit tersebut maka diperlukan peranan dari Notaris dan PPAT terkait akta-akta autentik dan pembebanan jaminan kredit tersebut terutama terkait jaminan hak atas tanah adalah melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Notaris yang mempunyai hubungan kerja dari bank terkait dengan pembuatan akta autentik dan pendaftaran jaminan kredit maka notaris berwenang membuat akta yang dapat memperlihatkan bahwa adanya perbuatan hukum dari bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) dihadapan notaris, sehingga adanya akta yang dic

⁶ Ibid, hal 85.

etak oleh Notaris adalah hal yang sangat penting bagi para pihak untuk dapat melindungi kepentingannya.

Pemberian kredit dari bank sebagai kreditur kepada debiturnya dalam kaitannya dengan dokumen yang dipergunakan untuk penjaminan maka sudah menjadi suatu kebiasaan dan kesepakatan yang pada umumnya dilaksanakan antara perbankan dengan notaris yang memiliki fungsi untuk mengatasi dari kurang lengkapnya atau belum terselesaikannya dokumen penjaminan yang diurus oleh notaris yang mengakibatkan notaris mengeluarkan cover note yang menjelaskan keadaan pada saat penandatanganan dokumen-dokumen kredit hingga pemberian objek penggunaan seperti sertipikat hak atas tanah yang diserahkan pemberi HT pada bank merupakan sesuatu yang ada kaitannya dengan pencairan kredit untuk debiturnya. Terkait dengan hal tersebut mengakibatkan pentingnya suatu penerbitan cover note Notaris pada saat pencairan kredit yang bisa menjadi landasan sebagai suatu alat bukti untuk Bank agar mencairkan kredit untuk debiturnya. Kemitraan antara Notaris dan Bank merupakan hubungan hukum (law binding) yang memiliki tanggung-jawab yang mengikat keduanya.

Terbentuknya peristiwa hukum yaitu Perjanjian Kredit dan Perjanjian pemasangan HT atas agunan, sehingga cover note Notaris yang Bank terima memiliki fungsi menjadi alat bukti hukum yang kuat, dan juga berisi pernyataan Notaris bahwa dokumen legal yang diminta oleh Bank telah ditandatangani oleh Debitur serta pemberian janji-janji Notaris untuk membereskan dokumen legal/akta sesuai pada waktu yang telah disepakati.

cover note lebih dikenal dengan istilah surat keterangan, surat ini digunakan untuk menerangkan atau menyatakan bahwa suatu akta dalam suatu proses pengurusan di kantor notaris yang bersangkutan. UUJN, UU Perbankan, UUHT, maupun PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak diatur mengenai keberadaan dari cover note tersebut, padahal Surat keterangan atau cover note merupakan salah satu produk dari Notaris dan PPAT sehingga dapat dikatakan produk cover note ini bukan wewenang Notaris dan PPAT namun tidak dilarang untuk dibuat oleh notaries dan PPAT karena kebutuhan di masyarakat.

cover note bukanlah akta autentik, karena bukan produk resmi notaris dan tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris, untuk mengeluarkan cover note. cover note yang dikeluarkan oleh Notaris bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Bank sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan.

Urgensi cover note notaris dalam praktek perbankan tentunya harus dicermati karena cover note ini muncul sebagai kebiasaan dalam hubungan hukum yang sah meskipun tidak ada regulasi yang mengaturnya, sehingga notaris dalam hal mengeluarkan cover note sangatlah perlu berhati-hati perihal pengecekan dan pengurusan dokumen-dokumen kelengkapan debitur sebagai syarat pencairan kredit agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari, notaris dituntut harus teliti dan valid serta bertindak amanah dan jujur dalam segala hal yang berkaitan dengan kewenangannya sesuai dengan ketentuan UUJN serta Kode Etik Notaris, karena

pada dasarnya cover note tersebut tetap mempunyai konsekuensi hukum, beberapa kasus terjadi yang akhirnya menjerat notaris, baik itu diselesaikan secara non litigasi bahkan sampai pada putusan pengadilan.

Kasus ini peneliti temukan di ponorogo pada respnden Erni Fitria Rahayu, S.H.,M.Kn yaitu notaris yang daerah jabatannya berada di ponorogo, narasumber menyarankan untuk menyamakan nama notaris yang bersengketa atas cover note yang diterbitkannya. Kasus ini bermula pada transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik yang terletak di ponorogo dengan ketentuan pembayaran bertahap dengan jangka waktu yang disepakati, kemudian keduanya meghadap ke notaris dengan membawa sertifikat hak milik asli, bahwa setelah menghadap pihak kedua (pembeli) meminta agar pihak pertama (penjual) untuk menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh notaris yang pada posisinya pembeli telah membayar uang muka dan belum lunas karena kesepakatan atas jangka waktu oleh keduanya, setelah berjalannya waktu pihak kedua (pembeli) wanprestasi karena tidak membayar sisa uang beserta denda-dendanya sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Sembari mencari pihak kedua (pembeli), tanpa di duga pihak pertama (penjual) mendapatkan somasi, dimana isi somasi tersebut menyebutkan bahwa tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli telah berada dalam penguasaan kreditur, ternyata pihak pembeli telah menjaminkan tanah sertifikat hak milik yang belum lunas kepada kreditur. Setelah diteliti ternyata ada cover note yang diterbitkan oleh notaris guna keperluan pihak kedua (pembeli) dalam pencairan kredit. Kasus ini tidak sampai pada litigasi karena diselesaikan secara damai, peneliti tidak detail mendapatkan data pada kasus ini karena tidak

diputuskan oleh pengadilan melainkan hanya didapatkan pada responden yang dapat dipercaya kebenarannya. Peneliti tertarik mengangkat kasus ini karena merasa bahwa adanya kesalahan notaris dalam membuat akta jual beli dan dalam kecacatan cover note yang dijadikan sebagai percepatan pencairan kredit.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK KEPADA NASABAH DEBITOR”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini ialah :

1. Apa urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitor?
2. Apa akibat hukumnya ketika penerbitan cover note oleh notaris dalam perjanjian kredit menimbulkan kerugian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini ialah:

1. Untuk Menganalisis urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitor.
2. Untuk Menganalisis akibat hukum penerbitan cover note oleh notaris dalam perjanjian kredit yang menimbulkan kerugian.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti sendiri, masyarakat, Perbankan dan juga Notaris, di mana manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini merupakan sebuah gagasan guna kepentingan ilmu pengetahuan, di mana dengan tulisan ilmiah ini diharapkan dapat membantu dan memberikan kontribusi dalam pengetahuan tentang akibat hukum pencairan kredit yang didasarkan pada cover note notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber informasi dan menambah wawasan dalam menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh dalam bentuk tesis.

E. Orisinalitas Penulisan

Hasil penelusuran yang telah dilakukan oleh penulis baik dikepustakaan ataupun internet, judul penelitian tentang Urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitur, Pendapat atau temuan peneliti lain yang terdapat dalam penulisan ini dikutip berdasarkan kode etik ilmiah. Penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan keasliannya, karena penulis beranggapan belum pernah ada yang mengkaji secara umum atau menyeluruh tentang judul yang sedang diteliti.

Berdasarkan penelusuran karya ilmiah dengan tema yang hampir sama, penulis menemukan beberapa tulisan yang hamper sama terkait dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang berikaitan, yaitu :

1. Siska Novita, 2018. Dalam penyusunan tesis di Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan Tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Mengeluarkan cover note”. Kesamaan terkait dengan penelitian dengan judul tesis penulis yaitu mengenai urgensi dan problematika hukum dengan dikeluarkannya cover note. Perbedaan terdapat pada peneliti yang terdahulu yaitu Siska Novita memfokuskan penelitiannya terhadap bagaimana cover note di keluarkan dan bagaimana tanggung jawab notaris yang mengeluarkan cover note. Sedangkan peneliti akan menulis terkait dengan urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitur.
2. Widya Indrayeni, 2012. Dalam penyusunan tesis di Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan Tesis yang berjudul “Akibat Hukum Diterbitkannya Cover Note Oleh Notaris Terhadap Pihak-Pihak yang Berkepentingan Dalam Transaksi Kredit Perbankan”. Kesamaan terkait dengan penelitian dengan judul tesis penulis yaitu mengenai urgensi cover note dalam perbankan. Perbedaan terletak pada peneliti terdahulu yang memfokuskan penelitiannya terhadap konsekuensi hukum bagi notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam Penyelesaian cover note menjadi Pembebanan Hak Tanggungan.

Sedangkan peneliti akan menulis terkait dengan urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitur.

3. Eman Hermawan, 2022. Dalam penyusunan tesis di Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan tesis yang berjudul “Kekuatan Hukum cover note Serta Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan cover note Sebagai Produk Hukum yang tidak di atur Dalam Undang-Undang Jabatn Notaris”. Kesamaan terkait dengan penelitian dengan judul tesis penulis yaitu mengenai urgensi cover note dalam perbankan. Perbedaannya terletak pada peneliti terdahulu lebih memfokuskan penelitiannya terhadap dasar di Keluarkannya cover note. Sedangkan peneliti akan menulis terkait dengan urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitur.
4. Aysa Kiranasari 2013 Dalam Penyusunan Tesis di Universitas Gajah Mada Yogyakarta dengan judul, “Perlindungan Hukum Terhadap bank Atas *covernote* Yang Dibuat Oleh Notaris”. yang memuat rumusan masalah, bagaimana perlindungan hukum bagi bank atas *covernote* yang dibuat oleh Notaris, dan bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* yang dikeluarkannya. Dengan hasil membahas tentang Perlindungan hukum bagi Notaris sebagai kreditur terhadap *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris bersifat lemah hukum. *Covernote* bukan merupakan akta Notaris tetapi hanya merupakan surat Keterangan yang menyatakan bahwa barang jaminan masih dalam proses penyelesaian. Bank beum bias dianggap mempunyai jaminan karena jaminan belum diikat secara yuridis formal. Tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* seakan-akan Notaris bertindak sebagai *Personal guarantee* / penjaminan, karena Notaris menjadi pihak ketiga yang ikut andil dalam perjanjian kredit debitur. Dengan demikian tanggung jawab Notaris terhadap

covernote dan kredit debitur adalah menjamin atas kredit yang dikeluarkan oleh bank kepada debitur.

5. Dyah Ayu Rafikasari 2014 Dalam Penyusunan Tesis di Universitas Gajah Mada Yogyakarta dengan judul “*Covernote* sebagai Syarat Realisasi pembiayaan pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., kantor Cabang Solo”, Dalam penelitiannya rumusan masalah yang dikemukakan adalah bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan terhadap akta Notaris yang cacat hukum, dan bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normative yang ditunjang oleh penelitian yuridis empiris.

F. Kerangka Teori

1) Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁷

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi tafsir*) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara *factual* mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁸

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

⁸ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm.385.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Teori kepastian hukum kaitannya dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk

⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau bahkan produk hukum pejabat menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka segala sanksi yang tercantum dalam undang-undang yang berkaitan akan diterapkan.

2) Teori Pertanggungjawaban Hukum

Salah satu konsep yang berhubungan dengan konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Menurut Hans Kelsen:¹⁰ Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilapan” (negligence); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹¹ Ada dua istilah yang menunjukkan ada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu liability dan responsibility. Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin mel

¹⁰Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of law and State (Teori Umum Hukum dan Negara)*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 81.

¹¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 48.

iputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.

Responsibility berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹²

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori fautes personnelles, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori fautes de services, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi

¹² Ridwan H.R., Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 335-337.

si pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:¹³

- a. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (fault liability atau liability based on fault) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat di mintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu (a) adanya perbuatan; (b) adanya unsur kesalahan; (c) adanya kerugian yang diderita; dan (d) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.
- b. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (presumption of liability principle), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “presumption of liability” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk men

¹³ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, hal. 73-79.

ghindarkan terjadinya kerugian. Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*). Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada pada pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat.

c. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya.

d. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Ada pendapat yang menyatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namu

n ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Menurut E. Suherman, *strict liability* disamakan dengan *absolute liability*, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri. Tanggung jawab adalah mutlak

e. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya ditentukan, bila film yang ingin dicuci atau dicetak itu hilang atau rusak maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugian sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru.

G. Metode Penelitian

Penulis dalam rangka pengumpulan data sebagai bahan dalam penulisan tesis, penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif Empiris dengan metode sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

a. urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitur yang dikeluarkan atas permintaan perbankan untuk percepatan pencairan kredit.

- b. Akibat hukum dan tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan bila terjadi adanya suatu permasalahan yang mengakibatkan cover note itu cacat demi hukum

2. Subjek Penelitian

- a. Notaris berkedudukan di Ponorogo
- b. Pihak Bank Rakyat Indonesia bertempat di Ponorogo

3. Data Penelitian

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung maupun responden atau pihak yang berperkara maupun pihak yang menyelesaikan suatu perkara (sengketa) tersebut.¹⁴

b. Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh melalui literatur kepustakaan dengan memahami, merumuskan dan menganalisa pada pokok permasalahan dalam penelitian. Data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, artikel yang terkait dalam pokok permasalahan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian atau bahan pustaka lainnya yang mendukung sumber bahan hukum dalam penelitian ini antara lain:¹⁵

1) Bahan Hukum Primer

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penulisan Hukum* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Muhammadiyah, 2007), hlm. 220.

¹⁵ *Ibid*

- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - c) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - d) Peraturan Bank Indonesia No. 17/12/ PBI/2015 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.
 - e) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.
- 2) Bahan hukum sekunder yang mendukung untuk memahami dan menjelaskan pada bahan hukum primer agar dapat dipelajari secara rinci yang lebih akurat. Bahan hukum sekunder antara lain:
- a) Buku-Buku;
 - b) Jurnal-jurnal hukum yang terkait dengan penelitian;
 - c) Makalah-makalah; dan
 - d) Tulisan hukum yang terkiat dengan penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier antara lain.
- a) Kamus Hukum;

b) Kamus Besar Bahasa Indonesia;

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk pengambilan data yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Pustaka

Teknik pengambilan data dilakukan dengan studi pustaka, Studi pustaka merupakan suatu pengumpulan data dengan cara membaca dan mempelajari .buku, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan sumber kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian.¹⁶

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal jadi semacam percakapan untuk memperoleh informasi.¹⁷ Teknik Pengambilan data dilakukan dengan melakukan Tanya jawab secara langsung antara penulis dengan pihak yang berkompeten dalam problematika yang terjadi.

c. Lokasi Penelitian

Lokasi yang akan ditunjukan untuk penelitian dalam penulisan ini dilakukan di Bank Rakyat Indonesia Ponorogo dan Kantor Notaris Erni Fitria Rahayu ,S.H.,M.Kn. Yang daerah jabatannya berada di Ponorogo.

¹⁶ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2021), hlm. 190

¹⁷ *Ibid.*

d. Narasumber

Narasumber adalah pihak-pihak yang memberikan data dalam sebuah penelitian. Narasumber disini Melibatkan Kepala Bank Rakyat Indonesia Ponorogo Beserta Notaris Erni Fitria Rahayu, S.H., M.Kn. Yang daerah jabatannya berada di Ponorogo.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian digunakan untuk menentukan sudut pandang yang akan digunakan oleh Penulis untuk mengkaji objek yang akan diteliti, atau dengan kata lain, dari sisi mana Penulis mendekati objek yang akan ditelitinya¹⁸. Pendekatan yang dipergunakan dalam tesis ini adalah pendekatan Konseptual dan peraturan perundang-undangan. Pendekatan konseptual beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Sedangkan pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditagani. Dengan mempelajari pandangan-pandangan doktrin dan juga regulasi di dalam ilmu hukum, akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun satu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi¹⁹.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Ke-1 Ctl VI, Kencana Jakarta, 2010, hal. 95.

H. Sistematika Penulisan

BAB I adalah Pendahuluan yang berisi latar belakang yang akan diangkat menjadi sebuah penelitian. Pada bagian pendahuluan tersebut terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menjelaskan terkait alasan mengapa judul tesis ini diangkat, Rumusan Masalah yang diangkat ada dua yaitu Pertama, Apa urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitor?. Kedua, Bagaimanakah tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan? adapun tujuan penelitiannya adalah untuk menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis, orisinalitas penelitian menggunakan tiga perbandingan karya ilmiah, metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian empiris, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan pendekatan kasus serta dilakukan wawancara guna menjawab permasalahan. bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier kemudian diakhiri dengan Sistematika Penulisan.

BAB II adalah Tinjauan Pustaka yang berisi penjelasan secara teori terkait pembahasan dalam tugas akhir ini. Poin A membahas tinjauan umum notaris dan ppat. Poin B membahas tinjauan umum perjanjian kredit perbankan. Poin C membahas tinjauan umum hak tanggungan. Poin D membahas tinjauan umum surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Poin E membahas tinjauan umum cover note. Poin F membahas tinjauan umum akibat hukum.

BAB III membahas terkait hasil analisis penelitian dalam menjawab rumusan masalah yang diangkat dalam tugas akhir ini. Pertama, membahas terkait urgensi cover note notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah

debitor. Kedua, membahas terkait tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan.

BAB IV adalah penutup dalam bab ini membahas terkait hasil akhir atau kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan yang telah di uraikan, kesimpulan pertama yaitu urgensi hukum dikeluarkannya cover note adalah menjadi suatu hal penting bagi Bank dalam melakukan pencairan kredit. Dikeluarkannya cover note bagi kreditur adalah sebagai payung hukum sementara sebelum semua dokumen sebagaimana diperjanjikan oleh Notaris-PPAT selesai dan diserahkan kepada kreditur dan pada sampel kasus yang diteliti bahwa akibat hukum pencairan kredit yang didasarkan pada cover note notaris adalah apabila tidak dapat diselesaikan pengurusan hak tanggungan sesuai dengan cover note yang dibuat oleh notaris hanya berakibat objek jaminan dalam perjanjian hak tanggungan tidak dapat dieksekusi langsung atau perjanjian hak tanggungan batal demi hukum, pada kasus dalam penelitian ini, dikarenakan pembuatan Aktanya dibuat dengan cara melanggar hukum, maka secara otomatis cover note yang dibuat menjadi cacat dan tidak bernilai hukum, dan kedua, Tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan adalah notaris bertanggung jawab penuh atas isi dari cover note yang diterbitkannya. Jika terjadi ketidaksesuai antara pernyataan dalam cover note dengan realitasnya atau bahkan notaris menyalahgunakan kewenangannya dalam pembuatan cover note, maka notaris bertanggung jawab, baik secara pidana ataupun perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral.

BAB II

URGENSI COVER NOTE NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK KEPADA NASABAH DEBITOR

A. Cover Note

Cover note berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yang terpisah, yakni cover dan note, dimana cover berarti “penutup” dan Note berarti “catatan penutup” berdasarkan arti kedua kata tersebut, maka cover note berarti “catatan penutup”.²⁰ Dalam istilah kenotariatan arti dari cover note adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat.

Cover note merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris yang berisikan keterangan bahwa pengecekan terhadap obyek yang dijaminan kepada bank sedang dalam proses, dikeluarkannya cover note ini adalah sebagai pembantu dan pegangan untuk Bank dalam melakukan proses pencairan kredit pinjaman oleh Bank kepada nasabah, walaupun cover note sendiri tidak memiliki kepastian hukum, namun hanya mampu memberikan keterangan bahwa jaminan obyek sedang dilakukan pengecekannya, dan atas keterangan tersebut Notaris berkewajiban menyelesaikan proses pengecekan atas obyek jaminan tersebut sehingga dapat diterbitkan APHT dan dikeluarkanlah sertifikat hak tanggungan dengan atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Bank atas dasar APHT

²⁰ Widya Indrayeni, Tesis : “Akibat Hukum Diterbitkannya Cover Note Oleh Notaris Terhadap Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dalam Transaksi Kredit Perbankan.”, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2012), hlm 43.

tersebut.

Dasar hukum Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya secara normati ve berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 juncto Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Dalam Undang-undang Jabatan Notaris tidak ada satu pasal dan ayat yang mengatur tentang Covernote. Tapi Covernote di kalangan Notaris merupakan Living Law atau kebiasaan atau hukum yang hidup dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Pembuatan covernote oleh Notaris sifatnya fakultatif artinya tidak semua tindakan para penghadap yang dibuat/dilakukan di hadapan Notaris setelah selesai harus dibuat covernote. Notaris dapat membuat covernote antara lain ketika, ada permintaan dari para penghadap sendiri yang telah melakukan tindakan hukum di hadapan Notaris, dan Ketika sebagai Keterangan dari Notaris atas permintaan para penghadap, bahwa ada perbuatan hukum/tindakan hukum yang masih dalam proses penyelesaian.

Dikeluarkannya cover note oleh notaris yang berisikan pernyataan. Pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup kedalam satu atau lebih perilaku. Terkecuali ditentukan lain, pernyataan tercakup kedalam penyampaian keterangan lain, dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku.

UUJN tidak mengatur di dalamnya bahwa Notaris berwenang mengeluarkan cover note yang menerangkan masih dalam proses terhadap sertifikat hak tanggungan yang dimana menjadi obyek lahirnya ikatan jaminan kredit dan pencairan kredit oleh Bank. Bisa dilihat kewenangan Notaris yang

diatur di dalam UUJN, Pasal 15 adalah :

- a. Membuat akta autentik yang didalamnya tertuang mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang tidak bertentangan dengan UU, berikut sesuatu hal yang disepakati antara pihak yang akan dipastikan oleh tanggal dibacanya akta, salinan dan kutipan akta;
- b. Mengesahkan tanda tangan, melakukan kepastian tanggal terhadap surat di bawah tangan dan mendaftarkan di dalam buku;
- c. Surat di bawah tangan tersebut dibukukan dalam daftar buku khusus;
- d. Surat di bawah tangan tersebut lalu di foto copy dari asllinya;
- e. Melegalisir kecocokan foto kopi dengan asli surat yang diterima;
- f. Membuat akta terkait dengan pertanahan.

Dari kewenangannya tersebut tidak ada satupun pasal yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk mengeuarkan cover note. cover note yang dikeluarkan oleh Notaris seakan mampu menjadi jaminan oleh bank untuk tetap melakukan pencairan kredit dan kepercayaan terhadap obyek yang dijaminan oleh debitur yang nantinya akan dipasangkan hak tanggungan, dengan cara Bank tetaplah melakukan pengawasan terhadap obyek jaminan kredit. Masalah terhadap cover note yakni tentangnya tidak diatur di dalam UU, sehingga dalam hal ini menimbulkan kebingungan tentang kepastian hukum dari cover note di dalam pencairan kredit, pencairan kredit oleh Bank sendiri dapat berjalan seiring dengan

peran dan kewenangan notaris yang membuat dan mengesahkan akta perjanjian kredit dan melakukan proses pemasangan hak tanggungan pada kantor pertanahan.

Salah satu fungsi cover note sebagai surat keterangan yang dibuat oleh Notaris adalah untuk pengajuan kredit, sebagai contoh Putusan No. 2404 K/Pdt/2014. Putusan tersebut berisikan bahwa cover note digunakan jaminan dalam pencairan kredit. Penggunaan cover note dalam perjanjian kredit tidak bisa dilepaskan dari peran bank itu sendiri. Substansi covernote secara konstitutif ialah menciptakan hubungan hukum baru atau memutuskan suatu hubungan hukum yang telah ada, dapat juga secara deklaratif yaitu pernyataan suatu keadaan atau hubungan hukum dan tidak berpendapat apapun hanya menyajikan fakta. Terdapat 4 Alasan yang harus diperhatikan pada prinsipnya dalam membuat covernote. berdasarkan data/dokumen/fakta yang ada atau terjadi dihadapan notaris, bukan berisi analisis dari notaris tentang Tindakan perbuatan penghadap yang dilakukan dihadapan notaris, bukan kesimpulan dari notaris tentang Tindakan perbuatan para penghadap yang dilakukan dihadapan notaris, dan bukan berisi pengharaoan para penghadap yang dicatat oleh notaris, jangan sampai terjadi covernote yang memberi harapan palsu.²¹

Cover Note seorang Notaris di gunakan untuk mempercepat proses pencairan kredit, pihak bank meminta covernote kepada notaris yang bersangkutan sebagai jaminan bahwa sertifikat tersebut akan selesai dalam jangka waktu yang telah di

²¹ Habib Adjie, 2023, Perlindungan Terhadap Notaris Terkait Penerbitan Covernote Dalam Perspektif Pidana Dan Perdata, Seminar Kenotariatan IMMKUNDIP, diakses 26 Oktober 2023.

tentukan sesuai dengan isi dari covernote notaris. Covernote digunakan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan, karena adanya kebutuhan serta hanya menjadi bukti sementara sampai notaris menyelesaikan akta kepemilikan tanah yang sedang dalam proses kepada pihak bank.²² Peran serta fungsi dan kedudukan cover note tidak diatur dalam instrumen peraturan perundangan, terutama dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Covernote dalam dunia perbankan ini telah menjadi hukum kebiasaan atau customary law dan dianggap telah memiliki kekuatan mengikat yang berlaku antara para pihak, sebagai jaminan sementara dalam proses pencairan kredit sesungguhnya telah terjadi kekosongan hukum dalam pelaksanaannya, karena tidak diatur dalam peraturan perundangan dan tidak termasuk dalam produk hukum notaris. Sehingga praktik penggunaan covernote sebagai bukti jaminan merupakan sebuah praktik tanpa didasari atas suatu instrumen hukum dalam pelaksanaannya, dan Ketika cover note tidak diatur maka seorang Notaris berdasarkan para ahli kenotariatan harus mendekatinya dan memaknainya secara analogis.

Secara terminologi cover note memiliki makna yaitu sebagai alat bukti yang dapat digunakan “sementara” bahwa seseorang dijamin sampai akhir oleh apa yang diterangkan pada surat keterangan tersebut. Cover Note juga memiliki unsur didalamnya yaitu sebagai alat bukti tertulis dengan konsekuensi yuridisnya, penggunaan, dan menuju sesuatu yang dituju (bersifat kebendaan).²³ Selain itu, Cover Not

²² Simanjuntak, P.N.H, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : PT Kharisma Putera Utama.

²³ Agus Pandoman, 2022, *Cover Note Notaris & Permasalahannya, Tanggung Jawab & Perlindungan Hukum Pada Notaris*, Materi Seminar Fakultas Hukum Unsoed, diakses pada tanggal 18 Okto

e bukan hanya sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai surat berharga karena dapat dilakukan transaksi, ada sesuatu yang melekat dalam cover note yaitu kewajiban penyerahan kebendaan yang dituangkan pada isi cover note tersebut, meskipun hanya berlaku sementara, namun secara analoginya cover note menjadi surat berharga pada pasal 504 KUHPerdara, maka tanggung jawab berada pada notaris ditempat, untuk itu diperlukannya prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaannya.

Dalam pengertiannya Cover Note berdasarkan Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat yang Diperluas menjelaskan, 12 Januari 2017 merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT untuk mendukung pelaksanaan jabatannya. Pada umumnya, Cover Note berisikan pernyataan bahwa pekerjaan tertentu dalam kaitannya dengan pembuatan akta autentik masih dalam proses. Oleh karena itu, akta autentik belum dapat dikeluarkan dan diserahkan kepada para pihak karena adanya alasan-alasan yang dibenarkan secara hukum, Cover Note sendiri bukan merupakan akta autentik, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata.²⁴ Sehingga dalam pengertiannya bahwa cover note pada dasarnya bukan merupakan akta autentik, melainkan cover note merupakan surat keterangan yang dikeluarkan sebagai pegangan bagi pihak yang berkepentingan.

Bank dalam praktiknya seringkali karena alasan persaingan bisnis dalam mendapatkan calon nasabah debitur bertindak kurang hati-hati, karena

ber 2022.

²⁴ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI), Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat yang Diperluas, 12 Januari 2017, Lampiran III hlm. 18.

kekhawatiran larinya nasabah debitur ke bank lain. Seharusnya bank dalam memberikan kredit tetap harus menempuh cara-cara untuk memastikan bahwa kredit yang akan disalurkan tidak akan bermasalah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 29 angka (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Bank dalam memberikan kredit harus melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal tersebut menyatakan bahwa perbankan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Penilaian permohonan kredit yang dilaksanakan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara yakni melalui analisis prinsip 5C's Principles, yakni Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Condition of Economy (kondisi perekonomian), Collateral (Jaminan atau Agunan).

B. Urgensi Cover Note dalam Pencairan Kredit oleh Bank kepada Nasabah

Debitor.

Deskripsi mengenai cover note tercantum dalam kamus Bank Indonesia maupun dalam OJKPedia. OJK-Pedia ialah kamus yang menyediakan dari a hingga z istilah informasi yang berkaitan dengan dunia keuangan. OJKPedia menyebut cover note sebagai Nota Keterangan.²⁵ Akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris sangatlah dibutuhkan masyarakat dan orang-orang yang berada di kalangan pekerjaan seperti di dalam perusahaan, seperti halnya pada Bank. Bank sebagai penyedia jasa keuangan yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam permasalahan salah satunya ekonomi menyebabkan Bank menerapkan program peminjaman kredit dengan jaminan dan bunga yang telah diatur di dalam perusahaan Bank. Akta perjanjian kredit adalah salah satu syarat dimana pencairan kredit bisa dilakukan oleh Bank kepada debitur.

Cover note dalam hal ini bukanlah merupakan Akta Autentik hal ini karena bukan produk resmi Notaris dan tidak pernah dijelaskan dalam undang-undang perihal kewenangan dari Notaris untuk mengeluarkan cover note. Hal ini disebabkan karena Akta Autentik memiliki syarat harus berbentuk sesuai dengan perundang pejabat yang berwenang sedangkan cover note tidak memenuhi syarat tersebut sebagai akta autentik tetapi hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris. cover note yang dikeluarkan oleh notaris juga tidak bisa digunakan sebagai bukti agunan, akan tetapi hanya sebagai pengantar untuk bank yang akan mengeluarkan kredit, cover note bagi beberapa instansi yang memerlukan bukan

²⁵ Royani, L., Hadi, H., & Asrori, M. H. (2015). Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehatihatian Perbankan terhadap cover note sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

juga berarti sebagai kelengkapan berkas akan tetapi sebagai jaminan bahwa benar adanya berkas yang dibutuhkan sedang dalam proses, setidaknya ada kepercayaan yang dapat dibangun antara notaris dengan bank, antara notaris dengan instansi dan juga antara notaris dengan klien.

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

Menurut Erni Fitria Rahayu²⁶, cover note bukan merupakan produk dari kewenangan Notaris / PPAT, karena wewenang dari seorang Notaris / PPAT menurut peraturan perundang-undangan hanya satu yaitu membuat akta autentik. Menurutnya cover note adalah Surat Keterangan dari Notaris yang berisikan segala sesuatu yang diperjanjikan sebagaimana yang telah tertuang didalam cover note, dimana isi yang tercantum dalam cover note tersebut masih dalam proses atau dikerjakan oleh Notaris. Lebih lanjut dijelaskan bahwa cover note ada karena kebutuhan dalam praktek. Sama halnya dengan penjelasan Alwian Firman²⁷ Asisten Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Ponorogo menjelaskan bahwa urgensi dengan dikeluarkannya cover note menjadi suatu hal yang penting demi kelancaran dalam pencairan kredit, baik bagi kreditur maupun debitur, bank sebagai pihak kreditur memerlukan cover note agar pencairan kredit segera

²⁶ Hasil wawancara dengan Erni Fitria Rahayu S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Ponorogo Pada Tanggal 8 januari 2024.

²⁷ Hasil wawancara dengan Alwian Firman, Asisten Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Ponorogo Pada Tanggal 1 januari 2024.

terlaksana sehingga bank tidak kehilangan calon nasabah, dimana debitur meghedaki kredit yang diajukan untuk segera cair.

Menanggapi hal tersebut, Erni Fitria Rahayu²⁸ menjelaskan bahwa dalam pencairan kredit dalam dunia perbankan menjadi suatu hal yang wajar jika Notaris yang menjadi rekanan bank tersebut mengeluarkan cover note sesuai dengan kepentingan para pihak, namun Notaris / PPAT dalam hal ini harus bertindak cermat sebelum mengeluarkan cover note yang didalamnya berisikan janji Notaris-PPAT dalam memenuhi kewajiban dan tanggung jawab yang tertuang didalam cover note sehingga tidak merugikan salah satu pihak atau keduanya.

Penggunaan cover note dalam Perjanjian Kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun, penggunaan cover note dalam pencairan kredit akan menimbulkan masalah ketika debitur wanprestasi, sedangkan pengikatan jaminannya belum selesai dengan belum diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini akan menjadikan kedudukan Bank sebagai kreditur konkuren, sehingga bank tidak bisa mengeksekusi objek jaminan tersebut bukan sebagai kreditur preferen pemegang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebagai salah satu hak kebendaan umumnya merupakan suatu ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Hak Tanggungan lahir setelah adanya pendaftaran Hak Tanggungan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini memenuhi asas publisitas dari Hak Tanggungan. Sehingga apabila terjadi pengikatan jaminan yang tidak sempurna yang menyebabkan tidak terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan maka bank belum mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan

²⁸ Hasil wawancara dengan Erni Fitria Rahayu S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Ponorogo Pada Tanggal 8 januari 2024.

Undang-Undang Hak Tanggungan terkait pelunasan piutangnya, karena secara yuridis bank belum berstatus sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Notaris mengeluarkan cover note juga bukalah hanya memberikan surat keterangan tentang jaminan debitur sebagai pemberi hak tanggungan maupun jaminan dari kelengkapan berkas pada suatu instansi. Dalam mengeluarkan cover note tentu saja terdapat konsekuensi hukumnya, apabila dalam proses penerbitan tersebut sertifikat hak tanggungan terdapat permasalahan dan penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lama dalam penyelesaiannya baik terkendala karena proses pemecahannya ataupun balik nama dan bisa kendala lainnya yang terjadi dalam serangkain proses penerbitan sertifikat hak tanggungan. Seorang pejabat umum sebelum menjalankan jabatannya dengan sah harus terlebih dahulu mengangkat sumpah (di ambil sumpahnya). Selama hal tersebut belum dilakukan, maka jabatan itu tidak boleh atau tidak dapat dijalankan dengan sah. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada jabatan.²⁹

Dalam hal peminjaman kredit oleh Bank yang dilakukan debitur dengan memberikan jaminan sertifikat hak milik kepada Bank tidaklah cepat. Sertifikat Hak Milik yang dijaminan oleh debitur haruslah dilakukan pengecekan mengenai keabsahannya di kantor pertanahan yang berwenang guna bisa atau tidaknya dipasangkan HT berdasarkan akta SKMHT oleh Notaris/PPAT. Pengecekan mengenai keabsahan sertifikat hak milik pada kantor pertanahan yang berwenang cukup menggunakan waktu yang tidak sebentar, maka dari itu agar

²⁹ Habib Adjie, (2012), Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT, Mandar Maju, Bandung. Hlm.13.

cepatnya pencairan kredit oleh Bank, Notaris mengeluarkan cover note yang merupakan keterangan bahwa pengecekan dan lain sebagainya sedang di dalam proses. cover note sendiri tidak merupakan suatu akta otentik, sehingga terhadapnya tidaklah diatur di dalam UU dan UUN. Namun pada halnya di lapangan, terbangunlah rasa kepercayaan bahwa Notaris sendiri menaruh rasa percaya terhadap kreditur yaitu Bank dan debitur yaitu nasabahnya.

Cover note sendiri tidak berkekuatan hukum tetap dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yakni cover note tidak diatur oleh UU dan tidak ada satupun norma yang mengaturnya, dalam hal ini Bank sebagai kreditur berpegangan teguh dengan Hukum Perbankan yang mengikatnya, mengenai keabsahan cover note sebagai surat keterangan yang mampu mempercepat proses pencairan kredit tidaklah menjadi ketakutan kreditur akan jaminan yang diberikan, karena pastinya Bank akan tetap menerima sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan yang berwenang. Dalam hal ini Bank akan melakukan pengawasan akan obyek yang menjadi jaminan kredit secara terus menerus sampai nanti akan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang berwenang.³⁰

Pemberian kredit oleh pihak bank menentukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak debitur (nasabah) sebelum pemberian kredit. Salah satu persyaratan tersebut adalah jaminan. Jaminan adalah faktor yang menjadi

³⁰ Royani, L., Hadi, H., & Asrori, M. H. (2018). Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehatihan Perbankan terhadap cover note sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University). hlm.188.

pedoman penting dalam pemberian kredit, karena jaminan menjadi faktor penentu besar kecilnya kredit yang akan di berikan pihak kreditur (bank) kepada pihak debitur (nasabah) selain faktor keadaan ekonomi.

Dalam pemberian fasilitas kredit adanya barang jaminan merupakan unsur yang sangat penting, karena keadaan ekonomi debitur tidak selalu stabil, apabila keadaan ekonomi debitur jatuh dalam posisi gawat dan tidak mampu lagi membayar hutangnya, maka barang jaminan tersebut akan dijual. Apabila hasil penjualan tidak cukup untuk menutup hutang debitur maka kreditur yang dirugikan. pemberian HT juga diikuti oleh pembuatan akta APHT oleh PPAT, sebelum keluarnya cover note oleh Notaris, telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu oleh Notaris di kantor pertanahan yang berwenang, pengecekan yang dimaksud adalah mengenai keabsahan obyek jaminan yang diyakinkan haruslah tidak ada masalah, dan agar mengetahui apakah sebelumnya ada hak tanggungan yang masih mengikat dengan Bank lain.

Fungsi cover note akan terlihat setelah perjanjian kredit dijalankan yang dimana akan diikuti oleh perjanjian jaminan atau pembebanan hak tanggungan, karena dalam hal ini cover note dari Notaris sangat dibutuhkan guna memberikan keterangan bahwa pengecekan terhadap obyek jaminan sedang dalam proses. Kedudukan cover note sendiri hanyalah berfungsi sebagai pembantu untuk memberikan keterangan tentang obyek jaminan yang sedang dilakukan pengecekannya oleh Notaris, kewenangan Notaris mengeluarkan cover note ini tidak bersifat wajib atas perintah UU, namun hanya mengeluarkan sebagai pemberi keterangan saja demi terlaksananya pencairan kredit oleh Bank. Pihak

yang berhak memberikan HT adalah orang yang menjadi pemilik hak atas tanah, penjelasan tersebut telah terkandung di dalam UU HT angka 7 jo Pasal 15 ayat (1) yang tidak bersifat mutlak karena pada kenyataannya Notaris membuat SKMHT selain pemilik obyek hak tanggungan juga dipersilahkan kepada orang lain.

Beberapa tahap pembebanan hak tanggungan yang dapat dilakukan melalui :³¹

1. Dibuatnya perjanjian kredit; Pembuatan perjanjian kredit oleh Bank dan pembebanan hak tanggungan oleh Notaris dapat memberikan kepastian hukum, kepastian hukum yang dimaksud adalah dapat menjalankan upaya hukum apabila kedepannya terjadi wanprestasi dan sebagainya, Bank dapat dengan baik menjalankan eksekusi apabila terjadi wanprestasi kedepannya.
2. Dibuatnya APHT oleh PPAT dan ditandatangani oleh kreditur dan debitur, sebelumnya dalam APHT ini ditandai dengan dibuatnya SKMHT yang isinya pemberian kuasa kepada kreditur untuk menandatangani APHT;
3. APHT yang telah ditandatangani dilakukan proses pendaftaran ke kantor pertanahan dan dilakukan penerbitan sertifikat HT.

Fungsi cover note sendiri hanya bisa melindungi pada tahap dan pada saat hak tanggungan diberikan yang berupa akta SKMHT hingga hak tanggungan didaftarkan. SKMHT sendiri mempunyai batas waktu hingga hak tanggungan di

³¹ Imron, A. K., & Imanullah, M. N. (2017). Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Jurnal Repertorium*, 4(2). hlm.8.

daftarkan lalu ditandatanganinya APHT oleh Notaris/PPAT. Perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank dan ditandatangani oleh kreditur dan debitur, maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris akan dikuasakan oleh kreditur, alasannya adalah untuk dapatnya ditingkatkan menjadi APHT, karena SKMHT hanya dibuat pada waktu obyek jaminan belum dilakukan peroyaan dan atau di dalam proses pemecahan.

BAB III

AKIBAT HUKUM DAN PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PENERBITAN COVER NOTE OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN

A. AKIBAT HUKUM PENERBITAN COVER NOTE OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN.

Salah satu bisnis utama perbankan yaitu kredit, karena dari kredit bank mendapatkan keuntungan yang besar baik keuntungan dari kegiatan menghimpun dana masyarakat lalu menyalurkan kepada masyarakat yang memerlukannya untuk modal usaha dan bisnis dari berbagai biaya yang menyertai pemberian kredit. Cakupan dari kredit yang merupakan suatu bidang usaha dari perbankan sangat luas serta membutuhkan profesionalisme serta integritas moral yang tinggi. Arti utama dari pengertian kredit itu sendiri adalah kepercayaan bank selaku kreditur mencairkan fasilitas kredit setelah nasabah selaku debitur telah melengkapi semua persyaratan pengajuan permohonan kredit, sehingga bank memiliki rasa kepercayaan terhadap debitur, bahwa debitur mampu membayar kembali pinjamannya. Untuk nilai jaminan yang dijadikan agunan oleh debitur, bank juga membutuhkan bahwa nilai jaminan dan objek yang dijadikan jaminan harus mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah pinjaman. Hal tersebut dilakukan karena untuk menjamin jika debitur tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka bank dalam pencairan objek jaminan tetap dapat mengambil jumlah piutangnya dari jaminan tersebut.

Dalam praktek perbankan, notaris sebagai pejabat umum dibutuhkan karena notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik, dalam

perjanjian kredit misalnya akta autentik notaris akan sangat penting bagi kreditur dan debitur sebagai bukti bahwa terjadinya perbuatan hukum antara keduanya agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari, sehingga dapat disimpulkan bahwa profesi notaris termasuk profesi menunjang bagi dunia perbankan. Selain itu bahwa dalam praktek perbankan yang melibatkan notaris dikenal juga dengan adanya cover note dan hal ini sering digunakan sebelum diterbitkannya akta autentik walaupun hukum positif belum mengatur regulasi tentang cover note namun dalam perkembangan dunia perbankan menjadikan cover note ini sebagai kebiasaan hukum yang sah namun tidak mempunyai kekuatan hukum.

Calon nasabah yang menginginkan dana atau uang dari Bank oleh karena persyaratan Bank akan mencairkan kredit ketika ada hak agunan yang dijaminan (Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan), calon debitur bersama-sama ke Notaris untuk dibuatkan SKMHT, dengan pihak Bank kemudian calon debitur memberikan kuasa kepada Bank melalui SKMHT melalui surat yang dibuat Notaris. Dalam praktik lapangan biasanya Bank kreditur yang melakukan pendaftaran APHT ke Badan Pertanahan untuk kemudian dikeluarkan sertifikat hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan dan Bank memiliki kekuatan untuk mengakui objek jaminan jika debitur pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban pembayaran utamanya.³²

Munculnya cover note ini pada saat proses sertifikat hak tanggungan dan Notaris membuat cover note agar bank percaya bahwa proses penerbitan hak

³² Hasil wawancara dengan Alwian Firman, Asisten Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Ponorogo Pada Tanggal 1 Januari 2024.

tanggung pasti akan diselesaikan oleh notaris. Dengan adanya cover note yang dibuat oleh notaris sebagai surat keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan sedang dalam proses dan dengan cover note, bank selaku kreditur dapat mencairkan fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur.

Notaris sebagai rekanan pihak bank akan diminta oleh bank untuk membuat perjanjian kredit dalam bentuk akta autentik yang kemudian diikuti dengan dibuatnya akta pengikatan jaminan sertifikat hak milik dari debitur, karena debitur meminjam uang kepada kreditur sebagaimana yang telah disepakati oleh bank selaku kreditur dan debitur. Pihak perbankan yang akan mencairkan fasilitas kredit kepada debitur sepenuhnya mempercayakan proses pengikatan jaminan sertifikat hak milik debitur dari awal sampai dengan selesai dan telah ada bukti pengikatan pengikatan hak tanggungan yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dan sertifikat tersebut sampai ke tangan pihak bank.

Menurut Erni Fitria Rahayu³³ Pengikatan jaminan sertifikat hak milik membutuhkan proses yang cukup lama dan tidak dapat langsung selesai bersamaan dengan selesainya dan ditandatanganinya perjanjian kredit. Untuk keperluan pihak perbankan dalam memberikan dan mencairkan fasilitas kredit kepada debitur, maka dari itu pihak bank meminta kepada Notaris untuk dibuatkan surat keterangan atau yang biasa disebut cover note yang isi dari surat tersebut adalah menerangkan bahwa proses pemasangan hak tanggungan sedang berjalan dan surat keterangan dibuat Notaris tersebut dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Dengan adanya cover note yang dikeluarkan oleh Notaris

³³ Hasil wawancara dengan Erni Fitria Rahayu S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Ponorogo Pada Tanggal 8 Januari 2024.

tersebut, maka pihak perbankan dapat mempercayakan kepada Notaris dan pihak bank dapat menyalurkan fasilitas kredit kepada debitur sesegera mungkin.

Fungsi yang diperlukan dari cover note merupakan hal yang harus digaris bawahi dalam praktik Notaris membuat cover note dalam dunia perbankan. Dalam pencairan fasilitas kredit perbankan kepada nasabah, cover note memiliki nilai ekonomis. cover note digolongkan dalam sumber hukum formil yaitu sumber hukum yang berdasarkan kebiasaan. Kebiasaan merupakan apa yang dilakukan oleh manusia secara berulang-ulang dan terus menerus.

Penggunaan cover note ini dilakukan secara berulang-ulang dan terus menerus dilakukan yang kemudian diterima oleh masyarakat, maka cover note telah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Mohammad Sigit Gunawan menyebutkan pula bahwa: Surat keterangan Notaris sendiri tidak memiliki landasan hukum normative, melainkan hanya berlandaskan pada hukum kebiasaan. Peran cover note adalah untuk meyakinkan pihak bank bahwa calon debitur akan segera menyelesaikan persyaratan, melunasi dokumen syarat, serta menyelesaikan segala hal yang terkait dengan benda yang menjadi objek agunan. Pihak bank percaya bahwa dengan keluarnya surat ini pihak debitur akan menyelesaikan kewajibannya segera. Namun di luar daripada itu, bagi debitur, surat ini bertindak sebagai surat yang mempermudah proses pencairan dana pinjaman. Melalui surat ini keduanya tidak mendapat kerugian satu dengan yang lain dengan catatan, keduanya tidak mencederai isi surat keterangan tersebut.³⁴

³⁴ Mohammad Sigit Gunawan, 2018, 'Peran Dan Fungsi cover note Notaris Pada Peralihan Kredit (Take Over) Pada Bank', *Jurnal Ilmiah Indonesia*, hlm, 84-85.

Menurut Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, bahwa adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.³⁵ Berdasarkan teori tersebut, Notaris dalam mengeluarkan cover note sebagai dasar dari pencairan fasilitas kredit perbankan harus berhati-hati karena tidak adanya aturan mengenai cover note. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Dwi Wahyu Juliyanto menunjukkan bahwa problematika dari cover note tersebut yaitu “tidak ada satu pasalpun dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai cover note menjadi problematika tersendiri.”³⁶

Cover note bukan akta autentik walaupun cover note dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum, tapi cover note hanya merupakan surat keterangan biasa yang isinya menyatakan mengenai kesanggupan Notaris dalam menyelesaikan pekerjaannya terkait dengan proses penyelesaian sertifikat hak tanggungan. Dalam proses pembuatan penggunaan cover note melibatkan Notaris dan Kreditur. Bank dalam hal ini sebagai kreditur yang bergerak dalam bidang jasa keuangan yang mempunyai peran menghimpun dan dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk jasa fasilitas kredit. Artinya dalam hal ini Notaris dan Bank sepakat mengenai penerbitan cover note oleh Notaris dalam pencairan kredit.

³⁵ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 23

³⁶ Dwi Wahyu Juliyanto dan Moch Najib Imanullah, 2018, ‘Problematika cover note Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan / Kredit Dalam Dunia Perbankan’, *Repertorium Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Bidang Keprdataan Dan Kenotariatan*, hlm, 61.

Cover note muncul karena pada prakteknya sangat dibutuhkan oleh pihak perbankan dan cover note hanya mengikat Notaris apabila Notaris mengakui tanda tangan yang ada pada cover note tersebut. cover note bukan bukti jaminan. cover note notaris hanya berlaku sebagai keterangan bahwa telah terjadi perjanjian kredit dan pengikatan jaminan. cover note dalam dunia perbankan hanyalah surat keterangan biasa yang dibuat oleh notaris yang isinya menerangkan bahwa masih terjadi proses yang masih harus diselesaikan oleh notaris sampai dengan pengikatan hak tanggungan selesai. cover note bukanlah kelengkapan berkas, hanya sebagai pegangan bank bahwa ternyata benar berkas tersebut masih dalam proses, asas kepercayaan sangat penting bagi bank dan Notaris yang mengeluarkan cover note.

Fungsi cover note yang dikeluarkan oleh Notaris dalam hal pencairan kredit oleh bank sebagai kreditur kepada debitur yaitu hanya sebagai pegangan bank. Sebagai produk hukum Notaris, cover note tidak memiliki kekuatan hukum apapun, karena cover note hanyalah surat biasa yang isinya menerangkan bahwa Notaris belum menyelesaikan pekerjaannya atau pekerjaannya terkait dengan proses pengikatan jaminan masih dalam proses. cover note bukan akta autentik dan juga bukan akta di bawah tangan. Tidak ada yang mengatur kewenangan Notaris dalam pembuatan cover note, walaupun cover note dibuat oleh yaitu Notaris. cover note hanyalah suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek Notaris terutama dalam kaitannya dengan dunia perbankan.

Bank dan debitur yang membuat perjanjian kredit dengan mempergunakan jaminan pada umumnya akan diikat dengan akta Notaris yang kemudian akan

diproses pembebanan jaminan. Notaris akan mengeluarkan cover note kepada bank selaku pihak yang berpiutang, karena proses pembebanan jaminan yang belum selesai dilakukan. Notaris menyatakan dalam cover note tersebut bahwa sanggup membantu bank dan calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit untuk melengkapi syarat dari pencairan kredit dalam proses perjanjian kredit, pendaftaran hak atas tanah sampai dengan selesainya pembuatan sertifikat hak tanggungan.

Selama prestasi dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dipenuhi dengan baik oleh debitur, maka Hak Tanggungan sebagai hak jaminan tidak kelihatan fungsinya. Hak Tanggungan baru berfungsi apabila debitur cedera janji (wanprestasi).³⁷ Notaris harus cermat dan teliti serta berhati-hati dalam mengeluarkan cover note karena tentunya memiliki akibat hukum tersendiri, adapun akibat hukum tidak selesainya pengurusan pendaftaran hak tanggungan memiliki beberapa akibat hukum karena dapat diketahui bahwa tidak selesainya pendaftaran hak tanggungan terdapat beberapa masalah hukum yang dapat terjadi. Akibat hukum terhadap para pihak yang tidak menyelesaikan pengurusan hak tanggungan sesuai dengan keterangan yang dituangkan dalam cover note yang dibuat oleh Notaris masih berlanjut. Dapat diketahui bahwa perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan, jika perjanjian tambahan batal, tidak mengakibatkan perjanjian utamanya yaitu perjanjian kredit batal. Jika para pihak tidak dalam perjanjian kredit tidak menyelesaikan proses pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam cover note, maka akan menimbulkan akibat hukum

³⁷ Novy Dyah Rahmanti, 2020, 'Ada Apa Dengan SKMHT?', *Recital Review*, Vol 2.1, hlm. 59.

m. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara dapat dipahami bahwa perjanjian kredit tidak akan berakhir apabila serjanjian tambahannya berakhir. Proses penyelesaian pendaftaran hak tanggungan yang tidak dapat diselesaikan sesuai keterangan cover note yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan suatu syarat berakhirnya perjanjian yang diatur berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara.

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara bahwa proses penyelesaian pendaftaran hak tanggungan yang tidak dapat diselesaikan sesuai keterangan cover note yang dibuat oleh Notaris yang dapat dijadikan sebagai sebab batalnya perjanjian kredit, apabila penyelesaian pendaftaran hak tanggungan tidak dapat diselesaikan dijadikan sebagai suatu syarat batalnya perjanjian yang diatur dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur maka berdasarkan hal tersebut dapat saja kreditur untuk membatalkan suatu perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, berlakunya syarat batal dalam suatu peristiwa hukum bahwa tidak mengakibatkan secara langsung perjanjian tersebut berakhir, akan tetapi dalam pembatalannya harus dimintakan kepada pengadilan. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa tidak dapat diselesaikannya pengurusan hak tanggungan dimana tidak sesuai dengan cover note yang dibuat oleh Notaris, jika bank selaku kreditur ingin membatalkan suatu perjanjian kredit tersebut sehingga berlakunya suatu syarat batal dalam perjanjian tetap harus dimintakan pembatalannya melalui penetapan pengadilan.

Pasal 1265 KUHPerdara, akibat hukum berlakunya suatu syarat batal akan menghapuskan perikatan dan seolah-olah dari awal tidak ada perikatan. Dengan b

erlakunya syarat batal maka kreditur wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa akibat hukum terhadap para pihak debitur apabila tidak dapat diselesaikan pengurusan hak tanggungan sesuai dengan cover note yang dibuat oleh Notaris sehingga menyebabkannya terpenuhinya syarat batalnya suatu perjanjian, maka berakibat pihak debitur mengembalikan uang hasil pencairan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur.

Akibat hukum bagi notaris jika gagal dalam melaksanakan covernote, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk segera menyelesaikannya. Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, Notaris dapat meminta perpanjangan waktu untuk menyelesaikan isi covernote tersebut. Jika ada permasalahan yang terkait dengan penerbitan dan pelaksanaan covernote, biasanya sanksi yang diberikan bagi notaris adalah sanksi moral berupa adanya ketidakpercayaan bank kepada Notaris karena Notaris tidak dapat menyelesaikan apa yang menjadi isi dari covernote seperti yang diharapkan. Notaris dianggap telah gagal memenuhi ketentuan Pasal 1366 KUHPer jika kelalaian tersebut disebabkan atas kesalahan notaris dalam menjalankan dan melaksanakan isi Covernote, Namun Ketika terjadi kerugian terutama terhadap negara dan terdapat unsur pidana turut serta notaris seringkali terseret dan dapat dituntut di pengadilan.

Akibat hukum apabila tidak dapat diselesaikan pengurusan hak tanggungan sesuai dengan cover note yang dibuat oleh Notaris jika perjanjian kredit tersebut dapat dibatalkan oleh Bank selaku kreditur maka debitur wajib mengembalikan uang hasil pencairan fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur. Kemudian jika p

erjanjian kredit tidak dibatalkan oleh bank maka perjanjian kredit tetap sah sehingga debitur tetap wajib memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit seperti halnya hutang pokok, bunga dan lain-lain. Tidak selesainya pengelolaan hak tanggungan hanya berakibat objek jaminan dalam perjanjian hak tanggungan tidak dapat dieksekusi langsung atau perjanjian hak tanggungan batal demi hukum sedangkan perjanjian kreditnya belum berakhir.

Mengutip dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono menunjukkan bahwa “penggunaan cover note notaris dalam perjanjian kredit dapat menyebabkan kerugian bank manakala terjadi wanprestasi sedangkan proses pengikatan hak tanggungan belum selesai.”³⁸ Penggunaan cover note juga tidak dapat menjamin bahwa tidak akan terjadi permasalahan apabila Notaris/PPAT belum bisa menyelesaikan proses pensertifikatan dan terjadi kredit macet, pihak perbankan tidak dapat mengeksekusi jaminan, karena proses pendaftaran hak tanggungan belum selesai sehingga berakibat hukum pihak bank selaku kreditur yang akan dirugikan. Maka dari hal itu, jika suatu saat nanti cover note dijadikan alat bukti di pengadilan, cover note hanya memiliki kekuatan sebagai surat biasa, bukti permulaan atau alat bukti tambahan yang penilaiannya diserahkan kepada hakim.

Cover note Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi oleh debitur pada saat proses pembebanan jaminan. Akibat

³⁸ Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, 2017, ‘Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan’, *Acta Diurnal Jurnal Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, Vol 1, hlm 73.

hukum dari penggunaan cover note yang dijadikan dasar pencairan kredit oleh bank yaitu tidak adanya perlindungan hukum bagi bank dalam perjanjian kredit dalam hal terjadinya wanprestasi sebelum terbitnya hak tanggungan. Bank hanya berkedudukan hanya sebagai kreditur konkuren bukan kreditur preferen. Penyelesaian kredit dapat diselesaikan melalui litigasi melalui gugatan wanprestasi maupun gugatan kepailitan, atau melalui non litigasi.

Sebagai contoh dalam kasus yang terjadi di ponorogo adalah salah satu contoh kasus cover note Notaris. Kasus ini bermula pada transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik yang terletak di ponorogo dengan ketentuan pembayaran bertahap dengan jangka waktu yang disepakati, kemudian keduanya meghadap ke notaris dengan membawa sertifikat hak milik asli, bahwa setelah menghadap pihak kedua (pembeli) meminta agar pihak pertama (penjual) untuk menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh notaris yang pada posisinya pembeli telah membayar uang muka dan belum lunas karena kesepakatan atas jangka waktu oleh keduanya, setelah berjalannya waktu pihak kedua (pembeli) wanprestasi karena tidak membayar sisa uang beserta denda-dendanya sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Sembari mencari pihak kedua (pembeli), tanpa di duga pihak pertama (penjual) mendapatkan somasi, dimana isi somasi tersebut menyebutkan bahwa tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli telah berada dalam penguasaan kreditur, ternyata pihak pembeli telah menjaminkan tanah sertifikat hak milik yang belum lunas kepada kreditur. Setelah diteliti ternyata ada cover note yang diterbitkan oleh notaris guna keperluan pihak kedua (pembeli) dalam pencairan kredit. Kasus ini tidak sampai pada litigasi

karena diselesaikan secara damai, peneliti tidak detail mendapatkan data pada kasus ini karena tidak diputuskan oleh pengadilan melainkan hanya didapatkan pada narasumber yang dapat dipercaya.

Walaupun kasus ini tidak sampai pada pengadilan, namun peneliti menganalisa dan menyimpulkan bahwa akibat hukum dari cover note Notaris yang dijadikan dasar dalam pencairan fasilitas kredit dalam kasus ini yakni pemberian jaminan oleh pihak kedua (pembeli) merupakan perbuatan melawan hukum karena pemberi jaminan bukan yang berhak dalam memberikan jaminan kebendaan tersebut. Apabila terjadi hal tersebut maka akibat hukumnya batalnya demi hukum perjanjian pemberian jaminan hak tanggungan akan tetapi perjanjian kredit masih dapat tetap berlanjut karena perjanjian jaminan hanya sebuah perjanjian tambahan.

Notaris sangat perlu berhati-hati dalam menerbitkan cover note, mengingat adanya UUJN dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT diketahui bahwa ancaman hukuman penjara diatas 5 tahun dapat diberhentikan dari jabatan Notaris sehingga dapat diketahui bahwa keterangan palsu dengan sengaja akan memberikan akibat hukum terhadap Notaris diberhentikan dengan tidak hormat termasuk keterangan palsu atas cover note yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan penyelesaian proses hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit.

B. TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENERBITKAN COVER NOTE TERHADAP PENCAIRAN KREDIT PERBANKAN.

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik sehingga Akta autentik merupakan produk hukum dari Notaris. Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan, yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semua itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) UUJN menentukan kewenangan lain yang dimiliki oleh notaris.

Pasal 15 UUJN tidak menyebutkan bahwa cover note merupakan salah satu wewenang yang dimiliki oleh notaris atau merupakan produk hukum dari Notaris. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa cover note pada dasarnya merupakan surat keterangan yang berisikan kesanggupan dari notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh kreditur. Biasanya cover note diterbitkan oleh notaris dalam hal persyaratan formil untuk keperluan pencairan kredit yang diinginkan oleh kreditur belum sepenuhnya dipenuhi oleh debitur. Biasanya terkait dengan agunan yang harus dipastikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikannya oleh notaris dan kreditur.

Menurut Erni Fitria Rahayu³⁹ isi dari cover note itu sendiri pada tataran praktek memuat antara lain (1) identitas notaris/PPAT dan wilayah kerjanya; (2) keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat; (3) keterangan mengenai pengurusan akta, sertipikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses; (4) keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses; (5) keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan; dan (6) tempat dan tanggal pembuatan cover note, tanda tangan dan stempel notaris.

Cover note diterbitkan oleh Notaris sebagai surat keterangan atas suatu tindakan hukum para pihak dan dilakukan dihadapan Notaris. cover note yang diterbitkan oleh notaris didasarkan atas kepentingan subjek hukum, yakni debitor dan kreditor yang ingin melakukan perjanjian kredit perbankan, yang dalam hal ini objek jaminan milik debitor masih dalam proses hukum sehingga bank bermohon kepada Notaris untuk dibuatkan cover note yang berisikan pernyataan yang di dalamnya menjelaskan proses, progress, dan kendala dari objek jaminan debitor.

Cover note atau pernyataan dari notaris sesungguhnya bukanlah merupakan syarat untuk pencairan kredit oleh karena untuk mencairkan suatu kredit terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu, misalnya objek jaminan telah dibebankan hak tanggungan atau fidusia. Pembebanan atas barang jaminan harus dilaksanakan oleh debitor dengan bantuan dari Notaris. Bantuan

³⁹ Hasil wawancara dengan Erni Fitria rahayu S.H., M.Kn, Notaris/PPAT PonorogoA Pada Tanggal 8 januari 2024.

tersebut didasarkan atas suatu perbuatan hukum yang memerlukan waktu karena adanya suatu proses hukum dan disinilah peran cover note dari notaris yang menjelaskan bahwa perbuatan hukum tersebut sudah dijalankan oleh debitor sesuai dengan aturan yang berlaku dan sedang dalam proses sehingga hal ini akan menjadi pertimbangan dan memberikan keyakinan kepada pihak bank bahwa pencairan kredit dapat dilakukan karena syarat-syarat pencairan kredit telah dilaksanakan atau sudah dalam proses. Dengan kata lain, cover note juga berfungsi sebagai jaminan kelengkapan berkas yang belum terlengkapi dalam sebuah permohonan di instansi. Oleh karena itu, cover note atau pernyataan notaris harus lengkap, transparan, dan informatif dan disertai dengan lampiran-lampiran yang menunjang isi dari cover note itu sendiri.

Cover note bukanlah akta autentik karena bukan produk resmi Notaris dan tidak ditegaskan dalam Pasal 15 UUJN perihal kewenangan Notaris. cover note tidak memiliki kriteria akta autentik, tetapi hanya berupa surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris. cover note yang dikeluarkan oleh Notaris juga bukan dijadikan sebagai bukti agunan, akan tetapi hanya sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit. cover note bagi instansi yang memerlukan bukan juga berarti sebagai kelengkapan berkas, akan tetapi sebagai jaminan bahwa ternyata benar berkas yang dibutuhkan instansi atau klien adalah benar-benar dalam proses, setidaknya ada kepercayaan yang terbangun antara notaris dengan Bank, antara Notaris dengan Instansi, dan juga antara notaris dengan Klien.

Pembuatan cover note yang dilakukan oleh Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam kredit perbankan. Hal ini terjadi karena yang akan

dijaminkan oleh debitor untuk mendapatkan kredit masih dalam proses hukum, sehingga dengan adanya keberadaan cover note tersebut dapat memberikan tambahan keyakinan kepada bank untuk melakukan pencairan dana kredit. Melihat pentingnya peran cover note ini menjadikan dalam proses pembuatan cover note tidak bisa dilakukan dengan serta merta saja, namun notaris harus melakukan pengecekan terlebih dahulu kepada instansi terkait apakah memang keterangan yang disampaikan oleh debitor memang benar adanya.⁴⁰

Pelayanan hukum yang diberikan Notaris kepada masyarakat adalah tugas dari jabatan Notaris yang merupakan jabatan yang dipercaya dalam hal melaksanakan profesinya sebagai Notaris. Alat bukti autentik sangat diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, serta perlindungan hukum, maka dari itu di perlukan adanya alat bukti autentik. Notaris merupakan pejabat yang menjalankan profesinya dan diberi kewenangan membuat akta autentik yang menyangkut tentang suatu keadaan, suatu peristiwa, atau penyelenggaraan perbuatan hukum melalui jabatan tertentu yang bertujuan untuk memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat. Tidak ada yang melarang penggunaan cover note notaris dalam perjanjian kredit. Namun dalam hal penerbitan cover note, Notaris harus berhati-hati dalam memeriksa kebenaran dokumen yang menjadi syarat dalam perjanjian kredit.

Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya jika dalam penerbitan cover note tersebut terdapat unsur yang memuat keterangan

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Alwian Firman, Asisten Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Ponorogo Pada Tanggal 1 Januari 2024.

yang tidak benar atau pemalsuan keterangan terhadap isi cover note tersebut. Tanggung jawab Notaris dalam menerbitkan cover note yang menjadi dasar pencairan kredit perbankan adalah Notaris bertanggung jawab penuh atas isi dari cover note yang diterbitkannya. Bank selaku kreditur memegang cover note sebagai bukti bahwa dokumen dokumen yang terkait dengan pencairan fasilitas kredit perbankan sedang dalam pengurusan oleh Notaris sehingga bank atas dasar cover note tersebut dapat segera mencairkan dana dari fasilitas kredit yang dimohonkan oleh debitur. Notaris dituntut untuk dapat bertanggung jawab jika ternyata gagal dalam menjalankan isi cover note tersebut. Pada dasarnya lahirnya cover note tersebut adalah hasil dari kesepakatan antara bank dengan Notaris, di mana Notaris bersedia untuk menjalankan apa yang diminta oleh bank terkait perjanjian kredit, pembuatan akta pemberian hak tanggungan atau pengikatan jaminan sertifikat hak milik.

Mengenai tanggung jawab notaris terhadap cover note yang diterbitkannya, menurut penulis dapat dikategorikan sebagai tanggung jawab secara personal atau pribadi. Jika dikaitkan kembali dengan teori tanggung jawab menurut Kranenburg dan Vegtig dimana dikemukakan ada dua teori pertanggungjawaban, yaitu teori fautes personnelles dan teori fautes de service, Teori fautes personnelles merupakan teori yang tepat untuk digunakan menilai pertanggungjawaban notaris terhadap cover note yang diterbitkannya. Teori fautes personnelles menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi. Menurut penulis,

beban tanggung jawab notaris terhadap cover note yang dikeluarkannya ditujukan kepada dirinya selaku manusia pribadi yang memikul tanggung jawab jabatan. Terlebih lagi bahwa jabatan notaris akan dipikul selama masa jabatannya berlangsung dan tidak dapat dialihkan kepada orang/pihak lain.

cover note diterbitkan oleh pejabat notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Untuk itu, maka tanggung jawab terhadap penerbitan cover note tersebut harus dipikul oleh si pejabat notaris itu sendiri. Konsep ini akan berbeda dengan pejabat pada lingkungan perusahaan atau pemerintahan dimana beban tanggung jawab dapat dialihkan ke instansi sebagaimana teori *fautes de services* yang dikemukakan oleh Kranenburg dan Vegtig. Oleh karena notaris merupakan pejabat publik yang tidak memiliki instansi, maka beban tanggung jawab atas pelaksanaan jabatannya dipikul oleh si pejabat notaris, baik dalam kapasitasnya sebagai notaris maupun sebagai manusia pribadi.

Kemudian jika dikaitkan dengan dasar pertanggungjawaban sebagaimana dijelaskan oleh Titik Triwulan dan Shinta Febrian, maka pertanggungjawaban notaris dalam konteks ini dikategorikan sebagai pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*). Menurut Titik Triwulan dan Shinta Febrian⁴¹, dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian, dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan

⁴¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 49.

mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Pada persoalan yang dibahas, notaris memiliki kesalahan yakni memberikan informasi yang tidak benar sehingga notaris bertanggung jawab atas kesalahannya itu. Dalam pembahasan mengenai cover note notaris hanya dapat dibebankan pertanggungjawaban hukum dengan 2 bentuk, yakni:

1. Pertanggungjawaban Pidana

Pertanggungjawaban pidana dalam bahasa asing disebut sebagai toerekenbaaheid, criminal responsibility, atau criminal liability. Pertanggungjawaban pidana disini dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat dipertanggungjawabkan atasnya pidana atau tidak terhadap tindakan yang dilakukannya itu.⁴² Menurut Roeslan Saleh⁴³ mengatakan bahwa orang yang melakukan perbuatan pidana dan memang mempunyai kesalahan merupakan dasar adanya pertanggungjawaban pidana.

2. Pertanggungjawaban Perdata

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang di antara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.⁴⁴

⁴² S.R Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia dan Penerapannya*, Cet. IV, Alumni, Jakarta, 1996, hal. 245.

⁴³ Djoko Prakoso, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal. 75.

⁴⁴ A.Z. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cetakan kedua, Diapit Media, Jakarta, 2002, hal.77.

Pasal 1365 KUHPerdara bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum dapat disengaja dan tidak disengaja atau karena lalai. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara bahwa “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Secara administrasi, notaris tidak dapat memikul tanggung jawab, walaupun tindakan notaris dalam menerbitkan cover note merupakan tindakan administratif, namun tidak serta merta dapat dikualifikasikan bertanggungjawab secara administratif pula oleh karena cover note yang diterbitkan oleh notaris bukanlah produk hukum notaris sebagaimana kewenangannya yang diatur dalam Pasal 15 UUPJN.

Berdasarkan pemaparan bentuk-bentuk pertanggungjawaban di atas, jika dikaitkan dengan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat penulis jelaskan bahwa notaris bertanggungjawab langsung terhadap isi dan informasi yang disampaikan dalam cover note. Jika informasi yang disampaikan dalam cover note menyebabkan kerugian terhadap suatu pihak, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Dalam konteks ini, pertanggungjawaban hukum yang dapat bebaskan kepada notaris adalah pertanggungjawaban pidana dan perdata. Secara pidana, tanggung jawab yang dipikul oleh notaris terhadap

cover note yang diterbitkannya adalah dalam hal menyampaikan informasi yang tidak benar dan bahkan dapat diduga melakukan penipuan.

Menurut Erni Fitria rahayu⁴⁵ bahwa jika terjadi masalah atas cover note yang diterbitkan oleh notaris, maka notaris harus bertanggung jawab penuh atas perbuatannya itu. Bahkan notaris dapat dikategorikan dalam perbuatan peyertaan dan notaris juga harus ikut mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur dan debitor. Selain itu, tanggung jawab moral juga dibebankan kepadanya karena perbuatan notaris itu, tanggung jawab moral juga dibebankan kepadanya karena perbuatan notaris seperti ini akan menimbulkan prespektif negatif masyarakat pada notaris.

Berkaitan dengan contoh kasus yang diteliti oleh penulis, maka teori pertanggungjawaban digunakan penulis untuk menjawab permasalahan terkait dengan tanggungjawab Notaris dalam kaitannya dengan akibat hukum Notaris yang menerbitkan cover note, namun ternyata gagal dalam menjalankan isi dari cover note itu sendiri atau bahkan cacat secara hukum dalam pembuatan cover note. Teori ini sangat erat hubungannya dengan tanggungjawab Notaris dalam menerbitkan cover note untuk kepentingan pihak perbankan. Berdasarkan teori dari Hans Kelsen mengenai tanggung jawab hukum, yaitu “Satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah tanggung jawab hukum.”⁴⁶

Teori tersebut menjelaskan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, berarti

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Erni Fitria rahayu S.H., M.Kn, Notaris/PPAT PonorogoA Pada Tanggal 8 januari 2024.

⁴⁶Lanny Kusumawati, *Tanggung jawab Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2006, hlm.47

bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya jika dalam penerbitan cover note tersebut terdapat unsur yang memuat keterangan yang tidak benar terhadap isi cover note tersebut.

Teori tanggungjawab hukum sangat erat kaitannya dengan tanggung jawab hukum Notaris di dalam menerbitkan cover note untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan. Walaupun di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur cover note ini, tetapi demi kepentingan pihak yang membutuhkannya Notaris wajib menerbitkannya, sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang melayani kepentingan publik. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya jika dalam penerbitan cover note tersebut terdapat unsur yang memuat keterangan palsu terhadap isi cover note tersebut. “Ketidaksesuaian yang terjadi antara pernyataan dalam cover note dengan realitasnya di lapangan, Notaris harus bertanggung jawab, baik secara pidana ataupun perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral.”

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Cover note yang dibuat atas dasar kesepakatan Notaris dan Bank dalam pencairan kredit adalah sah, namun hanya berkedudukan sebagai Surat Keterangan dari Notaris untuk Bank yang akan mengeluarkan kredit yang berisikan tentang masih terjadinya proses yang masih harus dilakukan untuk pengikatan suatu jaminan sehingga menjadi Hak Tanggungan. Urgensi dikeluarkannya cover note adalah menjadi suatu hal penting bagi Bank dalam melakukan pencairan kredit. Dikeluarkannya cover note bagi kreditur adalah sebagai payung hukum sementara sebelum semua dokumen sebagaimana diperjanjikan oleh Notaris-PPAT selesai dan diserahkan kepada kreditur.

2. Akibat hukum dari cover note Notaris yang dijadikan dasar dalam pencairan fasilitas kredit, pada kasus yang diteliti yakni pemberian jaminan oleh pihak kedua (pembeli) merupakan perbuatan melawan hukum karena pemberi jaminan bukan yang berhak dalam memberikan jaminan kebendaan tersebut. Apabila terjadi hal tersebut maka akibat hukumnya ialah batalnya demi hukum perjanjian pemberian jaminan hak tanggungan dengan otomatis cover note yang dibuat notaris cacat dan tidak bernilai hukum. Adapun tanggung jawab notaris dalam menerbitkan cover note terhadap pencairan kredit perbankan adalah notaris bertanggung jawab penuh atas isi dari cover note yang diterbitkannya. cover note yang diterbitkan oleh notaris menjadi pegangan dan jaminan bagi kreditur bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan realisasi kredit perbankan sedang dalam pengurusan oleh notaris sehingga bank atas dasar cover note tersebut dapat merealisasikan kredit yang dimohonkan oleh debitur.

Dalam hal ketidaksesuaian antara pernyataan dalam cover note dengan realitasnya di lapangan, atau cover note dibuat dengan keterangan palsu maka notaris harus bertanggung jawab, baik secara pidana ataupun perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral. Dalam kasus yang diteliti penulis walaupun tidak diputuskan oleh pengadilan melainkan ditempuh jalur perdamaian, notaris tetap wajib bertanggung jawab secara perdata dan tentunya secara moral karena notaris melakukan perbuatan melawan hukum atas kesalahan yang disengaja dalam menerbitkan cover note.

B. SARAN

Diharapkan kepada pemerintah agar cover note segera diatur dalam peraturan perundang-undangan karena pentingnya keberadaan cover note bagi perbankan dan debitur sebagai keterangan yang memberikan informasi atas suatu proses hukum yang berkaitan dengan tugas jabatan Notaris /PPAT sebagai pejabat umum. Diharapkan Bagi pihak debitur, Bank dan Notaris agar cover note tidak dijadikan sebagai dasar pencairan kredit dalam perjanjian kredit perbankan karena selain cover note bukan merupakan suatu jaminan, cover note juga belum diatur dalam hukum positif, sehingga berdasarkan hal tersebut penerapannya akan sangat berisiko bagi Perbankan, Debitur maupun Notaris.

Notaris sebelum mengeluarkan covernote terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap objek jaminan secara menyeluruh, sehingga dapat dipastikan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih dan dapat di eksekusi. Notaris adalah jabatan kepercayaan yang telah diberikan Bank kepadanya, sehingga notaris harus menjalankan jabatannya dengan hati-hati dan harus benar-benar memenuhi janji yang tertuang dalam covernote yang dibuatnya sehingga di kemudian hari tidak timbul adanya masalah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arikunto, "Metodologi Penelitian Suatu Pendekatan Proposal", Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002.

Bagir Manan, Hukum Positif Indonesia, Yogyakarta, UII Press, 2004.

Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009.

Dellyana Shant, Konsep Penegakan Hukum, Liberty, Yogyakarta, 1988.

Utrecht, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia, Cet.6, Jakarta, Ichtiar, 1999.

Erman Rajagukguk. Perlu Pembaharuan Hukum dan Profesi Hukum, Yogyakarta, UGM Press (Suara Pembaharuan), 1997.

Ghansham Anand, Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia, Jakarta, Prenadamedia Group, 2018.

Hilman Hadi Kusuma, Pembuatan Kertas Kerja Skripsi Hukum, Bandung, Mandar Maju, 1991.

Habib Adjie, Hukum Notariat Di Indonesia: Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung, Refika Aditama, 2009.

Indroharto, Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 2002.

Lanny Kusumawati, Tanggung jawab Jabatan Notaris, Bandung, Refika Aditama, 2006,

Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement), Cet. 3, Jakarta, Erlangga, 1996.

Muhammad Bakri, Pengantar Hukum Indonesia Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi Jilid 1, Malang, UB Press, 2011.

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan Kedua belas, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2016.

R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan), Jakarta, PT. Grafindo, 1993.

Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Sartono Kartodirjo, Metodologi Penelitian Masyarakat, Jakarta, Gramedia, 1983.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, Raja Grafindo, 2010.

Supriadi, Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.

Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000.

Tan Thong Kie, Buku I Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris, Jakarta, Ichtisar Baru Van Houve, 2000.

Yovita A. Mangesti dan Bernard L, Tanya, Moralitas Hukum, Yogyakarta, Genta Publishing, 2014.

Jurnal/Karya Ilmiah

Ahda Budiansyah, Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris, Jurnal IUS, Kajian Hukum dan Keadilan, Vol 4, No. 1, 2016

Bonny Oktafian, Ridwan dan Achamd Syarifuddin, Legalisasi Perjanjian Kredit Oleh Notaris yang berbeda dengan Notaris Pembuat cover note, Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol 8. 2019.

Dwi Andita Putri U, Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Universitas Pasundan, Tesis, 2017.

Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, 'Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan', Acta Diurnal Jurnal Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An, Vol 1, 2017.

- Dwi Wahyu Juliyanto dan Moch Najib Imanullah, 'Problematika cover note Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan / Kredit Dalam Dunia Perbankan', *Repertorium Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Bidang Keprdataan Dan Kenotariatan*, 2018.
- Eka Putri Tanjung Sari, *Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Rahasia Jabatan Notaris*, Universitas Indonesia, Tesis, 2012.
- I Dewa Made Dwi Sanjaya, 'Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan cover note Dalam Pemberian Kredit', *Riau Law Jurnal*, Vol 1, 2017.
- Kurnia, A, *Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta*, *Lex Renaissance*, Vol. 2, No.2 2017.
- Kustiyah, S., & Hasrul, H., *Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT*. *Jurnal Akta*, Vol 5, No.1, 2018.
- Mohammad Sigit Gunawan, 'Peran Dan Fungsi cover note Notaris Pada Peralihan Kredit (Take Over) Pada Bank', *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 2018.
- Purwaningsih, *Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya*, *Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Vol. 27, No 1, 2015.
- Virgin Nigita, *Urgensi Dan Implikasi Hukum Penerapan Sidik Jari Penghadap/Para Penghadap/Para Pihak Pada Minuta Akta Notaris (Studi Terhadap Pasal 16 Ayat (1) Huruf C Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, Universitas Islam Indonesia, Tesis, 2017.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Bank Indonesia No. 17/12/ PBI/2015 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.