

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENGELUARKAN
COVERNOTE DI KOTA BAUBAU**

TESIS



OLEH :

NAMA : YULINDA AMIN

NPM : 21921086

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

2024

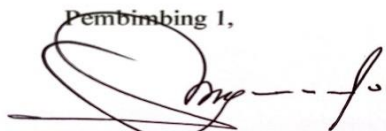
HALAMAN PERSETUJUAN
TESIS
TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM MENGELUARKAN
COVERNOTE DI KOTA BAUBAU

Oleh :

Nama Mhs. : Yulinda Amin

No. Induk Mhs. : 21921086

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1,

Dr. Mulyoto, S.H.,MKN

Yogyakarta, 11-06-2024

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia


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

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

**TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM MENGELUARKAN
COVERNOTE DI KOTA BAUABU**

Oleh :
Nama Mhs. : Yulinda Amin
No. Induk Mhs. : 21921086

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada tanggal 01 Juni 2024

Pembimbing,



Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

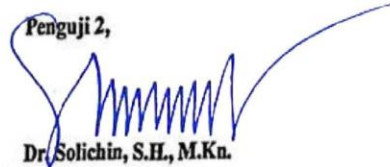
Yogyakarta, 11-06-2024

Penguji 1,



Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D: Yogyakarta, 21-06-2024

Penguji 2,



Dr. Solichin, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 24-06-2024

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum



Dr. Nurhidayah, S.H., M.H

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“sesungguhnya ALLAH SWT tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”

(Q.S. Ar-Ra’ad:11)

“sesungguhnya perbuatan-perbuatan yang baik itu menghapuskan (dosa) perbuatan-perbuatan yang buruk.”

(Q.S. Huud:114)

Persembahan :

Tesis ini saya persembahkan kepada :

Kedua orang tua saya tercinta yaitu Ayahanda H. Jamlan Amin dan Ibunda Waode Hartini, kakak tercinta saya yaitu Aipda Jamal Amin, Aipda Haries Amin, S.H, Sri Hartati Amin, S.Pd, Alan Amin, Fatri Damayanti Amin, S.Pd.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yulinda Amin, S.H.

Nomor Pokok Mhs : 21921086

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul "*Tanggung Jawab Notaris dalam Mengeluarkan Covernote di Kota Baubau*" adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan alihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

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

Yogyakarta, 29 Februari 2024



Yulinda Amin, S.H.

KATA PENGANTAR



Assalamua'alaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah *rabbil'alamin*, Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat limpahan rahmat, taufiq, dan hidayahnya, serta dengan diberikan nikmat kesehatan dan kesempatan penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Salawat serta salam tak luput pula kita hanturkan pada junjungan kita nabiuallah Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam terang benderang seperti sekarang ini.

Penulis sangat bersyukur dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENGELUARKAN COVERNOTE DI KOTA BAUBAU”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis ucapkan terima kasih tiada terkira kepada Ayahanda **H. Jamlan Amin** dan Ibunda **Waode Hartini** yang telah melahirkan dan membesarkan penulis dengan rasa kasih sayang dan selalu memanjatkan doa demi kebahagiaan penulis dengan penuh pengorbanan yang tulus dalam memberikan bantuan baik moral, materi, spiritual, semangat serta pengertian yang tulus sehingga penulis dapat menjalani setiap tapak kehidupan. Terima kasih telah menjadi motivasi terbesar bagi penulis yaitu kakak-kakak saya tercinta **Aipda Jamal Amin, Aipda Haries Amin, S.H, Sri Hartati Amin, S.Pd, Alan Amin, Fatri Damayanti Amin, S.Pd**, yang telah menjadi penyemangat bagi penulis untuk segera menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn sebagai pembimbing penulis yang telah memberikan waktu, tenaga dan fisiknya juga atas segala pengertian dan perhatiannya membimbing selama ini, terima kasih juga kepada Bapak penguji saya yaitu Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D dan Bapak Solichin, S.H., M.Kn yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun bagi penulis dalam penulisan tesis ini.

Ucapkan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Prof. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Islam Indonesia
3. Ibu Dr. Sri Hastuti Puspitasari, S.H., M.H. selaku wakil Dekan Bidang Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A.,M.H.,Ph.D selaku Wakil Dekan Bidang Keagamaan, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
5. Bapak Dr. Nurjihad S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia
6. Bapak dan Ibu Dosen pengajar serta Staf pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia
7. Teman-teman angkatan XVI program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah bersama-sama berjuang menuntut ilmu

8. Bapak Laode Muhammad Kurniawan Utomo S.H., M.Kn selaku Notaris di Kota Bau-Bau
9. Victoria Jenifer sebagai Narasumber di PT. Bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) yang sudah membantu memberikan setiap informasi yang penulis butuhkan dalam penyusunan tesis ini.
10. Terakhir untuk diri saya sendiri, Yulinda Amin, S.H atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir tesis ini. Terimakasih kepada diri saya sendiri yang sudah kuat melewati lika liku kehidupan hingga sekarang. Terimakasih pada hati yang masih tetap tegas dan ikhlas menjalani semuanya. Terimakasih pada raga dan jiwa yang masih tetap kuat dan waras hingga sekarang. Saya bangga pada diri saya sendiri! Kedepannya untuk raga yang tetap kuat, hati yang selalu tegar, mari bekerjasama untuk lebih berkembang lagi menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari.

Penulis menyadari bahwa tesis ini hanyalah buatan manusia yang tidak luput dari kesalahan oleh karena itu penulis mengharapkan kepada siapa saja yang berkenan memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun. Harapan penulis, semoga tesis ini dapat memberikan kontribusi pengetahuan yang bermanfaat bagi yang membacanya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, Maret 2024

Penulis

Yulinda Amin, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Orisinalitas Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka.....	18
G. Kerangka Teori.....	35
H. Metode penelitian	41
I. Sistematika dan Kerangka Penulis	46
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PENDAFTARAN TANAH, COVERNOTE, HUBUNGAN HUKUM NOTARIS DENGAN PERBANKAN	
A. Notaris Sebagai Pejabat.....	48

B. <i>Covernote</i> yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam Perbankan	61
C. Notaris/PPAT dalam Pendaftaran Tanah	69
D. Hukum Waris	75
E. Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit beralaskan <i>Covernote</i>	82
 BAB III TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENGELUARKAN COVERNOTE DI KOTA BAUBAU	
A. Notaris bisa Mengeluarkan <i>Covernote</i> di Kota Baubau	107
B. Tanggung Jawab Notaris dalam Mengeluarkan <i>Covernote</i> di Kota Baubau ...	113
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	125
B. Saran	125
DAFTAR PUSTAKA	127

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini pertama, untuk menganalisis dan mengkaji apa bisa Notaris mengeluarkan *covernote* di kota Baubau, kedua, untuk menganalisis tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* di kota Baubau. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, teknik pengumpulan data menggunakan kepustakaan dan wawancara terhadap narasumber, bahan hukum penelitian yang terdiri dari data hukum primer, sekunder, dan tersier dengan menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan yang dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dan akan diuraikan secara deskriptif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, pertama, tidak ada aturan hukum yang mengatur mengenai Notaris bisa mengeluarkan *covernote*, berdasarkan UUJN mengatur bahwa tugas Notaris membuat akta autentik dalam bentuk di tentukan oleh Undang-Undang, namun pada implementasinya Notaris di Kota Baubau sering kali mengeluarkan *covernote* yang belum memiliki aturan hukum, akibatnya *covernote* Notaris tidak dapat memberikan kepastian hukum menjadikannya terdapat kekosongan hukum, kedua, bentuk tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* adalah Notaris Kota Baubau bertanggung jawab penuh atas isi dari *covernote* yang dikeluarkannya. Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dengan usulan dari Majelis Pengawas Pusat, seorang Notaris pun dapat diberhentikan oleh Menteri. Pemerintah Kota Baubau sebaiknya mengusulkan aturan yang khusus terkait *covernote* yang mana aturan tersebut memberikan penjelasan yang tegas tentang tata cara pembuatan *covernote*. Pemerintah di Kota Baubau dan badan legislatif perlu mempertimbangkan untuk membuat regulasi atau pedoman yang jelas mengenai bentuk tanggung jawab Notaris dalam pengeluaran *covernote* agar ada aturan khusus yang dapat mengaturnya.

Kata-kata Kunci: *Covernote* Notaris, Bank, Tanggung Jawab.

ABSTRACT

the purpose of this study is first, to analyze and examine whether a Notary can issue a cover note in the city of Baubau, second, to analyze the responsibility of a Notary in issuing a cover note in the city of Baubau. This research uses empirical legal research, data collection techniques using literature and interviews with sources, research legal materials consisting of primary, secondary, and tertiary legal data using a conceptual approach and a legislative approach that is analyzed using qualitative methods and will be described descriptively. The results of this study show that, first, there is no legal rule that regulates that Notaries can issue covernotes, based on the UUJN stipulates that the duty of Notaries to make authentic deeds in a form determined by law, but in its implementation Notaries in Baubau City often issue covernotes that do not have legal rules, as a result of which Notary covernotes cannot provide legal certainty so there is a legal vacuum, Second, the form of responsibility of the Notary in issuing the cover note is that the Notary of Baubau City is fully responsible for the content of the cover note that he issued. A Notary can be held civilly liable on the basis of unlawful acts with a proposal from the Central Supervisory Council, a Notary can also be dismissed by the Minister. The Baubau City Government should propose a special rule related to covernotes where the rules provide a firm explanation of the procedure for making covernotes. The government in Baubau City and the legislature need to consider making clear regulations or guidelines regarding the form of Notary responsibility in issuing covernotes so that there are specific rules that can regulate it.

Keywords: Notary Covernote, Bank, Responsibility.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notariat seperti yang dikenal di zaman “*Republiek Der Verenigde Nederlanden*” mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya “*Oost Ind Compagnie*” di Indonesia pada tanggal 16 Juni Tahun 1625 setelah jabatan “*Notaris public*” dipisahkan dari jabatan “*Secretarius Van Den Gerechte*” dengan surat keputusan Gubernur Jenderal tanggal 12 November Tahun 1620, dikeluarkanlah instruksi pertama untuk para Notaris di Indonesia yang hanya berisikan 10 pasal, di antaranya ketentuan bahwa para Notaris terlebih dahulu diuji dan diambil sumpahnya instruksi tersebut ditentukan bahwa para pihak Notaris wajib menjalankan jabatannya itu “*Sonder Respect Off Aensien Van Personen*” namun pada waktu itu tidak mempunyai kebebasan dalam menjalankan jabatannya karena pada masa itu adalah pegawai dari *Oost Ind Compagnie*.¹

Pemerintah Belanda pada Tahun 1860 menganggap telah tiba waktunya untuk sedapat mungkin menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai Notaris di Hindia Belanda dengan yang berlaku di Belanda dan oleh karena itu sebagai pengganti peraturan-peraturan yang lama, maka pada tanggal 1 Juli 1860 ditetapkan *Reglement op het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (*Staatsblad* Tahun 1860 Nomor 3) atau dikenal dengan sebutan Peraturan Jabatan Notaris

¹ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1991), hlm. 17.

(selanjutnya disebut PJN).²

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *Notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *Van Notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Notaris pada awal lahirnya lembaga ini di masa lalu ketika zaman kerajaan, Notaris adalah sebagai jabatan kepercayaan dari para raja untuk menulis/mencatat hal-hal atau kejadian-kejadian yang penting yang terjadi di kerajaan tersebut.³

Notaris adalah pejabat umum khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik berdasarkan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa suatu akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta atau perjanjian dibuat, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN disebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, kemudian diperjelas lagi pada Pasal 1 ayat (7) UUJN bahwa akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. ⁴

² *Ibid.*, hlm. 20.

³ Mulyoto, *Pertanggung jawaban Notaris-PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatannya* (Yogyakarta: Cakrawala, 2018), hlm. 59.

⁴ Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Citra Umbara, 2016), hlm. 2.

Notaris adalah pejabat umum yang telah diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk melaksanakan sebagian dari tugas Negara, demi tegaknya kaidah-kaidah hukum khususnya perbuatan hukum dalam bidang hukum perdata. Kewenangan Notaris diatur pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan:

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
2. Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan

akta;

f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

g. Membuat akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁵

Notaris merupakan suatu jabatan kepercayaan mengandung makna bahwa Notaris sebagai suatu jabatan yang dapat dipercaya, memungkinkan Notaris dituntut untuk bekerja dengan profesionalitas dan kredibilitas yang tinggi serta mandiri dan dapat menyebabkan terciptanya suatu persoalan seperti halnya sebuah hubungan di antara Notaris dengan klien yang melibatkan instansi keuangan seperti halnya lembaga keuangan yakni perbankan, namun suatu pemegang kepercayaan dapat menimbulkan suatu permasalahan apabila Notaris dapat melakukan suatu kesalahan atau kelalaian dan permasalahan tersebut dapat mengakibatkan seorang Notaris dimintakan pertanggung jawaban dalam bentuk ganti rugi ataupun dituntut ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan atas tindakan Notaris tersebut.

Berdasarkan hal tersebut itulah yang menyebabkan seorang Notaris diharapkan dapat menjalankan kewenangannya dengan baik dan dapat dipercaya, Pasal 16 ayat (1) a Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga

⁵ *Ibid.*, hlm. 7.

kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris, yaitu “Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.”

Pemberian kredit yang diberikan oleh Pihak Bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah, tidak tertutup kemungkinan dalam hal pemberian kredit oleh Bank terdapat beberapa persyaratan terkait tanah yang akan dijaminan tersebut kemungkinan masih dalam proses balik nama atau proses pengikatan hak tanggungan yang masih berjalan, pada peristiwa proses pembebanan hak tanggungan Bank lebih sering dan terbiasa menggunakan *covernote* dalam proses pencairan kreditnya yang disertai proses dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.

Covernote yang dibuat oleh Notaris merupakan *Living law* kenotariatan saja, artinya kebiasaan atau hukum yang hidup dan dilakukan oleh para Notaris yang sebelumnya, kemudian diikuti oleh Notaris-Notaris berikutnya sampai dengan sekarang, mungkin sampai Notaris yang akan datang, dalam praktiknya ternyata diperlukan oleh perbankan. Secara umum *Covernote is a document that is used temporarily as proof that someone is insured until the final official document is available* yang merupakan catatan penutup yang digunakan “sementara” sebagai bukti bahwa seseorang dijamin apa yang telah dibuat dihadapannya sampai selesai sehingga kalau urusan telah selesai maka

covernote ini sudah tidak ada artinya maka dari itu disebut “sementara”.⁶

Notaris dalam mengeluarkan *covernote* guna terlaksananya pencairan kredit dalam perbankan haruslah sesuai dengan ketentuan dan prosedur Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Notaris bertanggung jawab melakukan pemeriksaan mengenai dokumen dan sertifikat yang berkaitan dengan kebenaran dan keaslian identitas dan objek jaminan sebelum Notaris membuat akta autentik. Notaris harus memastikan bahwa jaminan atas hak tanah tersebut tidak sedang dibebani dengan hak tanggungan, Notaris terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mengetahui status tanah tersebut.⁷

Covernote adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris yang berisikan janji dari Notaris bahwa segala hal yang sedang dikerjakan atau akan dikerjakan oleh Notaris akan segera diserahkan kepada Bank, yang biasa terjadi di masyarakat karena adanya Perjanjian Kredit berikut Perjanjian Penjaminan antara Debitur dengan Kreditur, aktanya dapat berupa, Perjanjian kredit, SKMHT/AKMHT yang nantinya dilanjutkan pemasangan APHT. Setelah akta Perjanjian Kredit dan AKMHTnya ditanda tangani walaupun APHTnya belum dipasang bahkan salinan akta Perjanjian Kreditnya juga belum selesai dibuat oleh Notaris, Bank sudah berani mencairkan kreditnya kepada nasabah setelah Notaris mengeluarkan *covernote* yang berupa janji akan segera menyerahkan kepada PT. Bank Pembangunan Daerah (Bank

⁶ Habib Adjie, op. cit., hlm. 2

⁷ Siska Novista, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Mengeluarkan Covernote*. Tesis. (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia 2018), hlm. 4.

Sultra) Cabang Baubau, salinan akta Perjanjian Kredit dan akta pembebanan Hak Tanggungannya.

Covernote adalah hanya sebatas surat keterangan dari Notaris, berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. *Covernote* sebenarnya bukanlah produk hukum Notaris sebagaimana ditentukan dalam UUJN. *Covernote* hanyalah merupakan surat keterangan dari Notaris untuk kreditur yang menerangkan bahwa proses-proses yang berkaitan dengan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.⁸ Tugas dan kewenangan Notaris dalam mengeluarkan *covernote* tidak diatur dalam regulasi manapun, dalam praktiknya Notaris di Kota Baubau sering kali mengeluarkan *covernote* untuk kebutuhan pihak Perbankan Bank Pendapatan Daerah (Sultra) Cabang Baubau misalnya dalam pembebanan agunan kredit dan sudah menjadikannya hukum kebiasaan walaupun *covernote* itu sendiri tidak memiliki kepastian hukum.

Pencairan kredit di dalam proses pengikatan hak tanggungan harus di dahului dengan janji pada Pasal 10 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu,

⁸ Rahmiah Kadir, dkk, "Pertanggung jawaban Notaris pada Penerbitan *Covernote*", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 31 No.2, Juni 2019, hlm.192.

Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pendaftaran tanah dengan di bantu oleh pejabat pembuat akta tanah yaitu PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu untuk proses pencairan kreditnya. Praktiknya yang seharusnya pencairan kredit itu telah ada salinan perjanjian kreditnya, telah ada APHT nya segala sesuatunya telah selesai sampai bank mengeluarkan kredit, tapi yang terjadi kenyataannya belum terpenuhinya peralihan hak, belum di ikatnya hak tanggungan hanya baru di buat SKMHT yang beralaskan *covernote* Notaris, sehingga kreditur mencairkan kredit atas dasar *covernote* Notaris, kreditur mempercayai *covernote* yang di keluarkan oleh Notaris walaupun belum di dukung dengan jaminan yang memadai, karena pernyataan dari Notaris yang di dalamnya menjelaskan proses, progress dan kendala dari perbuatan hukum yang dikerjakan oleh Notaris sehingga dengan ini seharusnya Notaris bertanggung jawab atas segala pernyataan yang di katakan oleh seorang Notaris di samping berisi keterangan tentang apa yang sudah dikerjakan berisi juga tentang janji kapan yang dikerjakan akan selesai, maka yang mengeluarkan *covernote* tidak hanya bertanggung jawab atas kebenaran dari keterangannya, tetapi juga bertanggung jawab kapan sertifikat Hak Tanggungan diselesaikan, jika Notaris tidak dapat menyelesaikan dan terjadi masalah dalam perjanjian kredit Notaris bertanggung jawab atas apa yang telah di perjanjikan dalam isi *covernote* maka Notaris dapat bertanggung jawab secara perdata, pidana dan kode etik Notaris.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut, yaitu:

1. Apakah Notaris bisa mengeluarkan *covernote* di kota Baubau?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* di kota Baubau?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan mengkaji apa bisa Notaris mengeluarkan *covernote* di kota Baubau
2. Untuk menganalisis dan mengkaji tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* di kota Baubau.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini ada dua yang dapat diperoleh:

1. Bagi akademis dan praktisi hukum, memberikan sumbangan pemikiran dalam penegakan hukum khususnya di bidang profesi Notaris.
2. Bagi pihak lain, memberikan sumbangan bahan bacaan untuk kepentingan dunia pendidikan, khususnya dalam mengeluarkan *covernote*.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan penulisan dan penelusuran melalui berbagai media seperti media internet telah ditemukan beberapa penelitian yang terkait dengan judul yang penulis ambil tentang Tanggung

Jawab Notaris, di antaranya:

1.	<p>Penulis: MUSIDAH</p> <p>Ditulis pada tahun 2022, Studi Ilmu Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.</p> <p>Judul Tesis/Jurnal:</p> <p>Tesis: Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Pemberian <i>Covernote</i> dalam Perjanjian Kredit Studi di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Cabang Pekalongan.</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bagaimana kedudukan hukum <i>covernote</i> yang dibuatkan Notaris dalam perjanjian kredit?2. Bagaimana pertanggung jawaban Notaris terhadap pemberian <i>covernote</i> dalam perjanjian kredit yang mengakibatkan kerugian bagi perbankan? <p>Persamaan:</p> <p>Persamaan dengan tulisan yang penulis buat adalah sama membahas mengenai bahwa tidak ada aturan hukum atau perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang <i>covernote</i> yang dikeluarkan oleh Notaris, hal ini menimbulkan kekosongan hukum yang dapat mengakibatkan ketidak pastian hukum. Kedua penelitian menyatakan bahwa notaris memiliki tanggung jawab penuh atas isi <i>covernote</i> yang</p>
----	---

	<p>mereka keluarkan jika terjadi kesalahan atau kelalaian, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara perdata maupun pidana.</p> <p>Perbedaan:</p> <p>Beberapa perbedaan dari tulisan yang penulis buat adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tesis tersebut memfokuskan penelitiannya terhadap kedudukan hukum <i>covernote</i> dalam perjanjian kredit dan tanggung jawab notaris terhadap <i>covernote</i> yang menyebabkan kerugian bagi perbankan. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih memfokuskan pada analisis kemampuan dan tanggung jawab notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di Kota Baubau. 2. Rumusan masalah yang saya angkat mengenai, (1) Apakah Notaris bisa mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau? (2) Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau?⁹
2.	<p>Penulis: Herlina Wulandari</p> <p>Ditulis pada tahun 2020, Studi Ilmu Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya</p> <p>Judul Tesis/Jurnal:</p> <p>Tesis: Urgensi Pengaturan <i>Covernote</i> dalam Undang-Undang Nomor</p>

⁹ Musidah, *Pertanggung Jawaban Notaris terhadap Pemberian Covernote dalam Perjanjian Kredit Studi di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Cabang Pekalongan*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022.

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

Rumusan Masalah:

1. Apa esensi dan Urgensi pengaturan mengenai *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris dalam kaitannya dengan perjanjian kredit
2. Bagaimana karakteristik *covernote* yang dikeluarkan Notaris sebagai wujud kemandirian Notaris sebagai pejabat umum dalam perjanjian kredit.

Persamaan

Persamaan dengan tulisan yang penulis buat adalah sama-sama membahas mengenai tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara spesifik mengatur tentang kewenangan Notaris dalam menerbitkan *covernote*. Penelitian merekomendasikan adanya regulasi atau aturan khusus terkait *covernote* untuk memberikan kepastian hukum dan mengatur tanggung jawab Notaris dalam pengeluaran *covernote*. Regulasi ini diharapkan dapat menghindari penyalahgunaan *covernote* oleh Notaris maupun pihak Bank.

Perbedaan:

Beberapa perbedaan dari tulisan yang penulis buat adalah sebagai berikut:

1. Tesis tersebut memfokuskan penelitiannya terhadap esensi dan

	<p>urgensi pengaturan <i>covernote</i> serta karakteristik <i>covernote</i> yang mencerminkan kemandirian Notaris. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih memfokuskan pada analisis kemampuan Notaris mengeluarkan <i>covernote</i> di Kota Baubau serta tanggung jawab Notaris terhadap pengeluaran <i>covernote</i> tersebut.</p> <p>2. Rumusan masalah yang saya angkat mengenai, (1) Apakah Notaris bisa mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau? (2) Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau?¹⁰</p>
3.	<p>Penulis: Rahmiah Kadir, Farida Patittingi, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra</p> <p>Ditulis pada tahun 2019, Studi Ilmu Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar</p> <p>Judul Tesis/Jurnal:</p> <p>Jurnal: Pertanggung Jawaban Notaris pada Penerbitan <i>Covernote</i></p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris dalam menerbitkan <i>covernote</i> terhadap pencairan kredit perbankan? 2. Bagaimanakah implikasi hukum terhadap pencairan kredit

¹⁰ Herlina Wulandari, *Urgensi Pengaturan Covernote dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Berbasis Kemandirian Notaris*, Tesis, Universitas Brawijaya, 2020.

	<p>perbankan atas dasar <i>covernote</i> Notaris?</p> <p>Persamaan:</p> <p>Persamaan dengan tulisan yang penulis buat adalah sama-sama membahas mengenai bentuk pertanggung jawaban Notaris terhadap isi <i>covernote</i></p> <p>Perbedaan:</p> <p>Beberapa perbedaan dari tulisan yang penulis buat adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jurnal tersebut memfokuskan penelitiannya terhadap tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> dan implikasi hukumnya terhadap pencairan kredit perbankan di Kabupaten Mamuju. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih memfokuskan pada kemampuan Notaris mengeluarkan <i>covernote</i> dan tanggung jawab dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di Kota Baubau. 2. Rumusan masalah yang saya angkat mengenai, (1) Apakah Notaris bisa mengeluarkan <i>covernote</i>? (2) Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau?¹¹
4.	<p>Penulis: Renanda Arizona, Ramlani Lina Sinaulan, Erny Kencanawati</p>

¹¹ Rahmiah Kadir, Farida Patittingi, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra, "Pertanggung Jawaban Notaris pada Penerbitan *Covernote*", Jurnal Mimbar Hukum, Vol.31, Nomor 2, Juni 2019, hlm. 191-204.

Ditulis pada tahun 2023, Studi Ilmu Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Jaya Baya.

Judul Tesis/Jurnal:

Jurnal: Pertanggung jawaban Notaris terhadap *Covernote* yang dibuatnya dalam Perjanjian Kredit

Rumusan Masalah:

1. Bagaimana akibat hukum yang mencamtumkan *covernote* pada perjanjian kredit?
2. Tanggung jawab hukum notaris terkait *covernote* dalam perjanjian kredit?

Persamaan:

Persamaan dengan tulisan yang penulis buat adalah sama-sama membahas mengenai penelitian tersebut membahas tentang penggunaan *covernote* oleh Notaris dalam konteks perjanjian kredit dan dampaknya terhadap bank serta tanggung jawab hukum Notaris terkait *covernote* tersebut.

Perbedaan:

Beberapa perbedaan dari tulisan yang penulis buat adalah sebagai berikut:

1. Jurnal tersebut memfokuskan penelitiannya terhadap menekankan pada legalitas *covernote* tanggung jawab hukum Notaris terkait penggunaannya dalam perjanjian kredit.

	<p>Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih spesifik membahas praktik penggunaan <i>covernote</i> di Kota Baubau dan menganalisis tanggung jawab Notaris.</p> <p>2. Rumusan masalah yang saya angkat mengenai, (1) Apakah Notaris bisa mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau? (2) Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau?¹²</p>
5.	<p>Penulis: Adi Yusman</p> <p>Ditulis pada tahun 2022, Studi Ilmu Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.</p> <p>Judul Tesis/Jurnal:</p> <p>Tesis: Kedudukan Hukum <i>Covernote</i> Notaris pada Perjanjian Kredit apabila terjadi Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang.</p> <p>Rumusan masalah:</p> <p>1. Bagaimana kedudukan hukum <i>covernote</i> Notaris pada perjanjian kredit apabila terjadi kredit macet di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang?</p>

¹² Renanda Arizona, Ramlani Lina Sinaulan, Erny Kencanawati, “Pertanggung jawaban Notaris terhadap *Covernote* yang dibuatnya dalam Perjanjian Kredit”, Jurnal Riset Ilmiah, Universitas Jaya Baya, Vol.2, 12 Desember 2023.

2. Bagaimana proses penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit yang didasarkan pada *covernote* Notaris di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang?

Persamaan:

Persamaan dengan tulisan yang penulis buat adalah sama-sama membahas mengenai pada penggunaan *covernote* oleh Notaris dalam perjanjian kredit dan dampaknya, termasuk tanggung jawab hukum Notaris terkait *covernote* tersebut.

Perbedaan:

Beberapa perbedaan dari tulisan yang penulis buat adalah sebagai berikut:

1. Tesis tersebut memfokuskan penelitiannya terhadap gambaran kasus kredit macet di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang mengetahui kedudukan hukum *covernote* notaris pada perjanjian kredit apabila terjadi kredit macet dan proses penyelesaian kredit macet di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih memfokuskan Secara khusus meneliti praktek penggunaan *covernote* di Kota Baubau dan tanggung jawab Notaris menganalisis apakah Notaris bisa mengeluarkan *covernote* di Kota Baubau dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* di kota tersebut.

	<p>2. Rumusan masalah yang saya angkat mengenai, (1) Apakah Notaris bisa mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau? (2) Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan <i>covernote</i> di kota Baubau?¹³</p>
--	--

Berdasarkan tabel penelusuran penelitian sebelumnya di dapati perbedaan dan persamaan dengan penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa penelitian ini adalah *original*.

F. Tinjauan Pustaka

1. Notaris

Notaris adalah Pejabat Umum yang memiliki peranan sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia selain kuantitas Notaris yang begitu besar, kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 1 membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.¹⁴

Pasal 15 ayat (1) UUNJ menegaskan bahwa salah satu kewenangan

¹³ Adi Yusman, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris pada Perjanjian Kredit apabila terjadi Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022.

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 17-18.

Notaris, yaitu:

- a. Tugas Jabatan Notaris adalah memformulasikan/tindakan para pihak ke dalam akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
- b. Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambahkan dengan alat bukti lainnya.¹⁵

Sebagaimana telah diketahui, bahwa kewenangan membuat akta autentik adalah kewenangan Notaris, pembuatan akta dibedakan menjadi 2 (dua) yakni akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk di mana akta itu dibuat.¹⁶

2. Kewajiban Notaris

Notaris berkewajiban menyimpan dan memelihara protokol Notaris (kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara), yang berupa minuta akta berikut data/dokumen pendukung sebagai dasar dibuatnya akta. Notaris wajib memberikan penyuluhan hukum sehubungan kehendak yang sebenarnya mengenai substansi akta yang paling tepat dan benar dan kemudian menjelaskan hukum sehubungan dengan perbuatan hukum sebagaimana dimuat dalam akta, hal tersebut terkait dengan kewajiban

¹⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2008), hlm. 79-80.

¹⁶ Subekti 1, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketujuh, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), Pasal 1868.

Notaris untuk menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum sehingga tidak ada pihak yang dirugikan di samping Notaris juga harus bertindak amanah, jujur, saksama teliti, hati-hati, dan cermat, mandiri dan tidak berpihak sebagaimana diamanatkan prinsip ayat (1) huruf a UUIJP. Bunyi pasal 16 ayat (1) huruf a UUIJP tersebut menurut penulis tidak hanya tersirat, tetapi sudah tersurat bahwa di dalam membuat akta Notaris dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, bahwa dalam pembuatan akta Notaris tidak sebatas terpenuhinya kebenaran formal, melainkan harus berusaha terpenuhinya kebenaran material.¹⁷

3. Pendaftaran tanah menurut ketentuan UUPA

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 2 Tahun 1950 Pasal 19 ayat (1) menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, Pasal 19 ayat (2) menentukan pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁸

¹⁷ Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2021), hlm. 18.

¹⁸ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 149.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pasal 23 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah berdasarkan ketentuan pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Objek Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.¹⁹

Peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT dari daerah di mana tanah/persil itu ada. Peralihan hak-hak itu dilakukan dengan prosedur

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 161.

yaitu:

- a. Membayar biaya balik nama yang disebut panjar balik nama;
- b. Menyerahkan sertifikat asli kepada PPAT;
- c. Melaksanakan akta PPAT di depan PPAT;
- d. PPAT akan mengirimkan berkas-berkasnya ke kantor agrarian akan diproses peralihan tersebut.²⁰

Peralihan hak karena pewaris terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, dengan demikian sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena waris wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya Tata Usaha Pendaftaran Tanah serta akuratnya data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

Pemindahan hak peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan

²⁰ A.P Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: Alumni, 1976), hlm. 26.

hukum.²¹

Pendaftaran pembebanan hak tanggungan pada hak di atas tanah seperti hak milik, hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan atas hak milik atau pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ketentuan pasal 38, 39 dan 40 PP No. 24 Tahun 1997.²²

4. Hukum waris menurut *burgerlijk wetboek*

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata barat yang bersumber *Burgerlijk Wetboek* atau biasa disingkat menjadi BW, merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, oleh karena itu hanyalah hak kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hukum warisan yang diberikan oleh Pitlo merupakan bagian dari hukum kenyataan yaitu:

“ hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan

²¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 166.

²² *Ibid.*, hlm. 169.

*antara mereka dengan pihak ketiga”.*²³

Surat Keterangan Ahli Waris Pasal 111 ayat (1) huruf c Permen ATR/Kepala BPN 16/2021 menerangkan bahwa tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa enam hal, yakni:

- a. Wasiat dari pewaris;
- b. Putusan pengadilan;
- c. Penetapan hakim/ketua pengadilan;
- d. Surat pernyataan ahli waris yang oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- e. Akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
- f. Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP).²⁴

Pasal 111 ayat (1) huruf c butir 4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu syarat pendaftaran balik nama waris adalah:

- a. Surat Keterangan Waris bagi warga negara Indonesia penduduk asli, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris

²³ Suparman Eman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: Amirco, 1985), hlm. 34.

²⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-mengurus-surat-keterangan-ahli-war-is-beserta-contohnya-It620a169>, Akses 14 Februari 2022, Pukul 15.30 WIB.

dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

- b. Akta keterangan hak mewaris dari Notaris bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa, dari penjelasan tersebut tampak adanya perbedaan pada yaitu Golongan penduduk dari pihak yang meninggal dunia (pewaris), untuk golongan penduduk Pribumi, cukup dibuat di bawah tangan dan disaksikan serta dibenarkan oleh Lurah setempat serta dikuatkan oleh Camat. Sedangkan, golongan penduduk Tionghoa, yang berwenang membuat adalah Notaris.
- c. Pihak yang berwenang untuk membuat keterangan waris seperti penjelasan di atas, jika pewaris adalah WNI - pribumi, keterangan warisnya cukup dibuat dalam bentuk surat pernyataan dari para ahli waris yang disahkan oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat setempat, dalam hal ini tidak perlu dilakukan pengecekan wasiat terlebih dahulu. Sedangkan untuk WNI yang keturunan Tionghoa, keterangan warisnya dibuat di hadapan Notaris di mana sebelumnya dilakukan pengecekan wasiat terlebih dahulu.
- d. Bentuk surat/aktanya untuk keterangan waris WNI – Pribumi, karena keterangan waris cukup dibuat di bawah tangan saja maka aktanya merupakan surat di bawah tangan, untuk keterangan waris WNI – Tionghoa merupakan akta autentik yang dibuat

oleh/dihadapan Pejabat umum yang berwenang sesuai pasal 1868 KUHPperdata.²⁵

5. *Covernote*

Covernote berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yakni *cover* dan *note*, di mana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan maka *covernote* berarti tanda catatan penutup dalam istilah kenotariatan arti dari *covernote* adalah surat keterangan yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya.

Covernote dikeluarkan oleh Notaris yang berisikan pernyataan, pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu, Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup ke dalam satu atau lebih perilaku terkecuali ditentukan lain, pernyataan tercakup kendala penyampaian keterangan lain dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku.

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

²⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/beda-surat-keterangan-waris-dan-akta-waris-It4f934ff16caa5>, Akses 12 Desember 2012, Pukul 19.00 WIB.

Covernote walaupun bukan sebagai produk Notaris secara peraturan Perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses ijin pada suatu instansi. *Covernote* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya surat-surat yang nantinya dijadikan Hak Tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak Atas Tanah, akta Pembebanan Hak Tanggungan dan akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.²⁶

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

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

Pengaturam konsekuensi hukum diperlukan untuk memberikan

²⁶ Indonesia, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Nomor 4 Tahun 1996, Ps. 1 ayat 4.

kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

6. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Hak Tanggungan dari rumusan di atas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan) nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memiliki batas waktu berlaku dan wajib untuk segera diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sertifikat hak atas tanah belum dilakukan turun waris atau masih atas nama pewaris dan menjadi milik bersama dengan ahli waris lainnya, maka harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari ahli waris lainnya dan ikut membubuhkan tanda tangan dalam perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan atau dokumen lainnya.

Sehingga apabila tidak ada APHT dalam proses pemberian hak tanggungan, maka kreditor dalam hal ini bank tidak berhak menagih pinjaman dan bahkan mengeksekusi tanah warisan yang dijaminan tersebut, sebab pemberian hak tanggungan dilakukan dengan proses antara lain:

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan

- tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan;
- b. Dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wajib mencantumkan, nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian jelas tentang objek hak tanggungan;
 - c. Pemberian hak tanggungan lalu didaftarkan pada kantor pertanahan dan kemudian dibuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah hak atas tanah yang jadi objek hak tanggungan serta menyalinnya pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 - d. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan;
 - e. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang diserahkan pada pemegang hak tanggungan.

Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan.²⁷

²⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukumnya-menjamin-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris-lt60000ecfc747b>, Akses 14 Januari 2021, Pukul 18.00 WIB.

7. Perbankan

Kredit menurut ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam pengertiannya adalah ²⁸

“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 dengan pemberian bunga”

Berdasarkan ketentuan tersebut, secara yuridis dapat dirinci dan dijelaskan unsur-unsur kredit seperti berikut ini:

- a. Penyediaan uang sebagai utang oleh pihak Bank;
- b. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang sebagai pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah, pembelian kendaraan;
- c. Kewajiban pihak peminjam melunasi utangnya menurut jangka waktu, disertai pembayaran bunga;
- d. Berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam uang antara Bank dan peminjam dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.

Apabila ditelaah dengan teliti secara konseptual, maka dalam konsep

²⁸ Abdul kadir Muhammad, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 58.

kredit selalu terkandung unsur-unsur esensial berikut ini:²⁹

- a. Kepercayaan, berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap permohonan kredit, Bank yakin kredit yang akan diberikan itu dapat dikembalikan sesuatu dengan persyaratan yang telah disepakati;
- b. Agunan, setiap kredit yang akan diberikan selalu disertai barang yang berfungsi sebagai jaminan bahwa kredit yang akan diterima oleh calon debitur pasti akan dilunasi dan ini meningkatkan kepercayaan pihak Bank;
- c. Jangka waktu, pengembalian kredit didasarkan pada jangka waktu tertentu yang layak, setelah jangka waktu berakhir kredit dilunasi;
- d. Risiko, jangka waktu pengembalian kredit mengandung risiko terhalang, atau terlambat, atau macetnya pelunasan kredit, baik disengaja maupun tidak disengaja, risiko ini menjadi beban Bank;
- e. Bunga Bank, setiap pemberian kredit selalu disertai imbalan jasa berupa bunga yang wajib dibayar oleh calon debitur, dan ini merupakan keuntungan yang diterima pihak Bank;
- f. Kesepakatan, semua persyaratan pemberian kredit dan prosedur pengembalian kredit serta akibat hukumnya adalah hasil kesepakatan dan dituangkan dalam akta perjanjian yang disebut

²⁹ *Ibid.*, hlm.59.

kontrak kredit.

Realisasi Kredit adalah pelimpahan kredit yaitu merupakan jumlah pencairan kredit oleh Bank pada bulan laporan. Beberapa Realisasi kredit yaitu:

a. Analisis kredit

Analisis Kredit atau *credit analyst* yaitu orang yang menganalisis permohonan kredit dari berbagai aspek yang terkait untuk melakukan penilaian kelayakan usaha yang akan dibiayai dengan kredit; analisis tersebut meliputi, antara lain, aspek hukum, lingkungan, keuangan, pemasaran, produksi, manajemen, ekonomi, dan tersedianya jaminan yang cukup

b. Batas kredit

Batas Kredit atau *credit limit* yaitu jumlah maksimum kredit yang dapat diberikan dan/atau disediakan oleh bank atau perusahaan tertentu kepada nasabah debitornya, baik dalam rangka pemenuhan perjanjian kredit maupun jumlah maksimum dalam penggunaan kartu kredit.

c. Biaya kredit

Biaya Kredit atau *charge account banking* yaitu fasilitas kredit kepada konsumen untuk dapat melakukan pembelian saat ini tanpa harus membayar uang tunai; pembayaran kredit tersebut dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu (misalnya tiga puluh hari) atau secara angsuran.

d. Asuransi kredit

Asuransi Kredit atau *credit insurance* yaitu asuransi yang memberikan pertanggungan kepada kreditor atas risiko terjadinya kerugian atau rugi karena kredit macet.

e. Batas maksimal kredit Batas Maksimal Kredit atau *line of credit*

yaitu jumlah maksimum kredit yang disanggupi bank untuk menyediakan dana bagi nasabah bank dalam waktu tertentu.³⁰

f. Dislokasi Kredit

Dislokasi Kredit atau *credit dislocation* yaitu realisasi pinjaman yang dilakukan di suatu kantor bank, sedangkan penandatanganan akta perjanjiannya dilaksanakan di kantor lain dari pihak bank yang bersangkutan.

g. Bagian Kredit

Bagian Kredit atau *credit department* yaitu bagian pada bank yang melakukan evaluasi kondisi usaha pemohon kredit, misalnya aspek keuangan, pemasaran, produksi, dan jaminan; bagian ini juga menatalaksanakan pembayaran kredit yang telah diberikan.

h. Berkas Kredit

Berkas Kredit atau *credit file folder* yaitu sekumpulan dokumen tentang fakta atau opini yang berhubungan dengan pemberian

³⁰ https://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/dokumentasi_kredit.aspx, Akses 12 September 2023, Pukul 15.30 WIB.

kredit kepada setiap nasabah debitor bank yang disimpan berdasarkan aturan dan klasifikasi tertentu.

i. Dokumentasi Kredit

Dokumentasi Kredit atau *loan documentation* yaitu dokumen yang berkaitan dengan kredit, termasuk kontrak perjanjian kredit, laporan keuangan, rencana kerja, dan dokumen lain yang menyangkut hak kreditor atas aset yang dijaminan oleh debitor guna mengamankan pembayaran kewajiban debitor dan dokumen lain yang digunakan oleh pihak peminjam dalam mengevaluasi kelayakan seorang calon debitor dokumen ini merinci riwayat pinjaman yang disimpan dalam arsip kredit debitor yang akan digunakan oleh analis kredit dan pengawas lapangan dan pihak agen penilai eksternal kelengkapan dokumentasi kredit penting mengingat hal tersebut berhubungan langsung dengan tingkat kualitas kredit yang ditetapkan oleh pengawas bank.

G. Kerangka Teori

1. Teori tanggung jawab

Teori pertanggung jawaban ini terdapat dua istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban yaitu dalam kamus hukum menyebutkan *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 meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara

aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang. Sedangkan *Responsibility* berarti (hal dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan). *Responsibility* juga berarti, kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya).³¹

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya

³¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 318-319

meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.³²

Ruang lingkup pertanggung jawaban Notaris meliputi kebenaran materiil, dapat dibagi menjadi empat poin:

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab Notaris berdasar Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung Jawab Notaris dalam Menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.³³

Penggunaan teori pertanggung jawaban di dalam penulisan ini dilakukan guna menganalisis lebih dalam terkait dengan bentuk tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* yang dibuat olehnya.

2. Teori perlindungan hukum

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan *Rechtsbescherming Van de Burgers*³⁴, dari pengertiannya, disimpulkan bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

³³ Nico, *Tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 21.

³⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 1.

hak-hak pihak yang dilindungi dengan kewajiban yang dilakukan, jika dikaitkan dengan perbankan, wujud perlindungan hukum bagi pihak kreditor maupun debitor tertuang dalam perjanjian kredit. Perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor tertuang hak dan kewajiban masing-masing pihak, di mana para pihak harus menjalankan dan memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati sebelum memberikan pinjaman, kreditor tentunya telah melakukan analisa terhadap kemampuan debitor dan nilai barang yang akan dijaminkan. Analisa terhadap calon debitor harus dilakukan secara cermat oleh pihak kreditor dengan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon debitor.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di pihak lain.³⁵

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak, namun nyatanya tidak selalu demikian terkadang ada pihak yang dirugikan,³⁶terkait hal itu perlu adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti 2000), hlm. 53.

³⁶ Jehani Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian dilengkapi Contoh-contoh : Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm.1.

memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan, jika dikaitkan dengan dunia perbankan wujud perlindungan bagi pihak bank maupun debitor tertuang dalam bentuk perjanjian kredit.

Perjanjian tersebut tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, seperti yang dikatakan Daniel P.O Gorman bahwa seharusnya orang yang berkecimpung di dunia hukum tahu apa saja unsur-unsur kontrak di antaranya, persyaratan yang pasti, dan tujuan yang sah, dengan demikian perjanjian tersebut dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat.³⁷

Teori ini di dalam penulisan digunakan untuk mengetahui bagaimana langkah perlindungan hukum yang perlu didapatkan oleh Notaris dalam pembuatan *covernote* agar Notaris senantiasa bersikap hati-hati dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari karena *covernote* yang dibuat olehnya.

3. Teori kepastian hukum

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des rechts selbst*” kepastian tentang hukum itu sendiri, ada empat (4) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu:

- a. Bahwa hukum itu positif pastinya bahwa ia adalah perundang-undangan “*gesetzliches recht*”.

³⁷ Daniel P. O' Gorman, “Redefining Offer In Contract Law”, Mississippi Law Journal Vol. 82:6, 2013, p.2.

- b. Didasarkan pada fakta “*tatsachen*”, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim seperti kemauan baik, dan kesopanan.
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.³⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan, norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara akhirnya hukum positif harus selalu ditaati berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³⁹

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan

³⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59.

³⁹ Achmad Ali, *Menguat Tabir Hukum suatu Kajian Filosofis dan Sosiologi*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm. 82-83.

manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁴⁰

Kepastian hukum adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum secara hakiki harus pasti dan adil, pasti sebagai pedoman melakukan 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.⁴¹

Mengenai uraian kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan kontradiktif dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum, hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan serta dapat dilaksanakan yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

H. Metode penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan beberapa hal yaitu:

⁴⁰<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 15 November 2023, Pukul 21.20 WIB.

⁴¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektivitas hukum dalam kaitan dengan isu hukum yang diteliti dan yang terjadi di lapangan. Penelitian hukum empiris yaitu mempelajari hukum pada kenyataan dibuat dan diterapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat, artinya keberadaan hukum tidak bisa dilepaskan dari keberadaan sosial masyarakat serta perilaku yang terkait dengan lembaga hukum tersebut.⁴²

2. Objek penelitian

Objek penelitian ini dilapangan mengenai kebiasaan Notaris dalam mengeluarkan *covernote* di Bank

3. Narasumber

Narasumber mengenai penelitian ini orang yang mengetahui informasi tertentu atau seseorang yang ahli dalam bidang tertentu untuk berbicara dan memberikan pandangannya yaitu Notaris/PPAT Muhammad Kurniawan Utomo, S.H.,M.Kn di Kota Baubau.

Sedangkan Responden seseorang yang dimintai tanggapan dari pertanyaan untuk menjadi sumber data di dalam suatu penelitian Pihak Bank, PT. Bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) yaitu Victoria Jeniver selaku Pegawai Bank Sultra Cabang Baubau.

⁴² Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Cetakan III, 2015, hlm. 44.

4. Jenis dan sumber data

Penelitian ini bersifat normatif dengan data yang diperlukan dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan hukum primer yaitu berupa bahan-bahan hukum yang mengikat secara yuridis, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);⁴³
- 2) Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia;
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris;
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh peneliti secara tidak

⁴³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Cetakan Ke-23, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 224.

langsung dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum;

- 1) Buku yang berkaitan dengan penelitian;
- 2) Pendapat para ahli;
- 3) Karya tulis;
- 4) Jurnal hukum / artikel hukum;
- 5) wawancara

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang digunakan untuk mempermudah memberikan penjelasan lebih mendalam pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

5. Teknik pengumpulan data

Ada dua teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian yaitu:

a. Studi Dokumen atau Kepustakaan (*Library Research*)

Kegiatan mengumpulkan serta memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penulis, proses pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membaca, menelaah buku-buku, mempelajari, mencatat dan mengutip buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini.⁴⁴

b. Wawancara dengan Narasumber

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), hlm. 195.

Studi lapangan yaitu merupakan studi dimana penulis langsung terjun ke lapangan untuk memperoleh data yang akurat dengan cara penulis melakukan wawancara langsung kepada sumbernya yang terdiri responden dan informan. Responden yaitu wawancara yang dilakukan penulis langsung pada Notaris yang pernah mengeluarkan *covernote* dalam pemberian kredit pada perbankan, Informan yaitu wawancara yang dilakukan penulis pada pegawai perbankan.

6. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang dipergunakan dalam tesis ini adalah pendekatan Konseptual dan peraturan perundang-undangan.

a. Metode pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang berasal dari doktrin-doktrin dan pandangan-pandangan ahli hukum yang berkembang di dalam ilmu hukum, sehingga dapat memberikan pengertian hukum dan asas-asas hukum yang relevan.⁴⁵

b. Metode pendekatan Peraturan-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani.⁴⁶

c. Analisis Penelitian

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis

⁴⁵ M.Syamsudin, *Operasional Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 60.

⁴⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Ke-1 Ctl VI, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 95.

dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis bahan hukum dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi bahan hukum yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (bahan hukum sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut dipaparkan secara deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif yang nantinya akan diperoleh arti dan kesimpulan untuk menjawab permasalahan.⁴⁷

I. Sistematika dan Kerangka Penulis

Pembahasan dalam penulisan ini untuk mempermudah dalam penulisan, penelitian ini dibagi dalam empat bab, yang terdiri dari beberapa sub bab:

BAB I Bab pendahuluan merupakan kerangka penelitian yang berisi mengapa penelitian ini disusun dan dilakukan, terdapat beberapa teori-teori yang digunakan di dalam penelitian ini yang disusun sehingga menghasilkan kesimpulan, pada bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika dan

⁴⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 50-51.

kerangka penulisan.

BAB II Bab kedua mengkaji lebih mendalam tinjauan pustaka tentang ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan judul, antara lain tentang peran Notaris, tanggung jawab dan Pendaftaran Tanah dan wewenang Notaris, Perbankan, dan Perjanjian Kredit, dan *Covernote*.

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

BAB IV Bab penutup yang berkaitan tentang kesimpulan dan saran atas penelitian yang telah dilakukan oleh penulis mengenai pelaksanaan implementasi pertanggung jawaban Notaris dalam mengeluarkan *covernote*.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PENDAFTARAN TANAH,
COVERNOTE, HUBUNGAN HUKUM NOTARIS DENGAN
PERBANKAN

A. Notaris Sebagai Pejabat

1. Sejarah singkat Notaris

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya bukan jabatan yang sengaja diciptakan lalu disosialisasikan kepada masyarakat. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribe* pada zaman Romawi kuno. *Scribe* adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan minuta pada sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya baik yang sifatnya publik maupun privat. Kata Notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yang berarti tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan oleh narasumber.

Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (stenografi), yang ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro.⁴⁸ Buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan Notarius, kata Notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan.

⁴⁸ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia dulu, sekarang dan di masa datang 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 40-41.

Profesi *tabelliones* dan *tabularii* muncul pada era era Romawi, *Tabelliones* adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan autentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan sedangkan yang dimaksud dengan *tabularii* adalah suatu profesi yang memiliki keahlian khusus dalam teknik menulis dan mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan Kota dan menjaga arsipnya. Lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta autentik dan Notaris swasta yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta di bawah tangan.

Secara keabsahan Notaris berasal dari kata *Notarius* untuk tunggal dan Notaris untuk jamak. Notaris merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis, namun fungsi Notaris pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini.

Lembaga Notariat sudah ada sejak zaman purbakala walaupun nama atau sebutan fungsi dan lain-lain di negara satu berbeda dengan negara lainnya. Manusia di negara-negara kuno pada zaman purbakala sudah mengenai tulisan dan memiliki kepandaian menulis serta suka mencatat hal-hal yang dianggap penting. Mesopotamia, yaitu sebuah daerah di mana sungai-sungai Euprathes dan Tigris (sekarang irak dan sekitarnya) sejak lebih dari 4000 Tahun yang lalu sudah mengenal tulisan atau catatan tentang

perjanjian, di samping alat bukti yang berupa saksi atau kesaksian.⁴⁹

Profesi Notaris mulai masuk Indonesia pada permulaan abad ke 17, dengan adanya gabungan perusahaan-perusahaan dagang Belanda untuk perdagangan di Hindia Timur yang dikenal dengan nama VOC dengan gubernur jendral yang bernama Jan Pieter Coen, kemudian ia mengangkat Melchior Kerchem sebagai Notaris pertama di Jakarta (Batavia) pada tanggal 27 Agustus 1620 dan bertugas melayani semua surat, surat perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat, dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan dari kota praja dan sebagainya.

2. Notaris sebagai pejabat umum

Pejabat Umum berasal dari bahasa Belanda yaitu *Openbare Ambtenaren*, menurut kamus hukum⁵⁰ salah satu arti dari *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat, dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas berkaitan dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan masyarakat dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Menurut N.G Yudara, "Pejabat umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum (*met openbaar gezag bekleed*), yang berwenang menjalankan sebagian kekuasaan negara khususnya dalam pembuatan dan peresmian alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata sebagaimana

⁴⁹ Komar Andasmita, *Notaris I*, (Bandung: Sumur, 1981), hlm. 9.

⁵⁰ N.E. Algra, H.R.W. Gokkel dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, (Jakarta: Bina cipta, 1983), hlm. 29.

ditentukan Pasal 1868 BW". Pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk oleh Pasal 1868 BW adalah Notaris berdasarkan UUJN dan UU Perubahan atas UUJN.⁵¹

3. Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris biasa disebut dengan UUJN, pada pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta autentik secara umum.

Berdasarkan UUJN Pasal 15 ayat (1) menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, Notaris berwenang pula untuk:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal

⁵¹ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm. 13.

- surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.⁵²

Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

- a. Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan Undang-Undang;
- b. Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta

⁵² I Made Hendra Kusuma, *Problematika Notaris dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, (Bandung: Alumni, 2019), hlm. 4.

itu dibuat.

4. Kewajiban Notaris

a. Kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat Akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- 4) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- 7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak

diterimanya surat berharga;

- 9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - 10) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - 12) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - 13) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - 14) Menerima magang calon Notaris.
- b. Kewajiban menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta in originali.
- c. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- 1) Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;

- 2) Akta penawaran pembayaran tunai;
 - 3) Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - 4) Akta kuasa;
 - 5) Akta keterangan kepemilikan; dan
 - 6) Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
- e. Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- f. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- g. Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- h. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat

dan jelas, serta penutup akta.

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

Kewajiban dalam melaksanakan Notaris harus berpedoman pada asas-asas yang telah ditentukan agar pekerjaan yang dilakukan selalu pada jalurnya, hal ini dikarenakan asas merupakan alas, dasar, dan acuan. Adapun asas-asas sebagai berikut:⁵³

⁵³ Habib Adjie, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris yang telah diberhentikan secara tidak Hormat Berdasarkan Pasal 13 UUJN tetapi dinyatakan tidak Bersalah*

- a. Asas persamaan alam memberikan pelayanan kepada masyarakat, Notaris dilarang berbuat diskriminasi atau membeda-bedakan atau pilih-pilih klien berdasarkan alasan kemampuan ekonomi, sosial, atau alasan lainnya. Notaris hanya berhak menolak klien apabila ada alasan hukum yang kuat, karena status penghadap adalah sama di mata hukum (*equality before the law*).
- b. Asas kepercayaan Notaris berkewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu tentang akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh terkait pembuatan akta tersebut karena hal itu adalah sumpah/janji jabatan Notaris, kecuali Undang-Undang menyatakan sebaliknya. Kewajiban menyimpan rahasia inilah yang menjadikan Notaris sebagai jabatan kepercayaan bagi masyarakat, terutama yang membutuhkan akta autentik.
- c. Asas Kepastian Hukum
Menjalankan tugas jabatannya, Notaris wajib berlandaskan pada norma hukum positif yang berlaku, yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil atas keinginan para penghadap untuk kemudian dituangkan dalam akta. Sehingga akta Notaris dapat dijadikan pedoman bagi para pihak apabila terdapat sengketa terkait dengan transaksi yang menjadi objek pembuatan akta, diperkuat dengan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian paling sempurna di depan pengadilan.

Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali, (Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani, 2021), hlm. 18.

d. Asas Kecermatan Notaris harus memeriksa dan memverifikasi secara cermat semua bukti yang ditunjukkan oleh para pihak dan mendengarkan keterangan serta meminta pernyataan dari para pihak sebagai dasar untuk menuangkan keinginan dan kehendak para pihak dalam sebuah akta, apabila diperlukan maka Notaris berhak melakukan penggalian lebih dalam atas kehendak para pihak apabila dirasa masih ada ketidaksesuaian dengan norma hukum positif yang berlaku.⁵⁴

e. Asas Proporsionalitas pelaksanaan wewenang harus mempertimbangkan proporsionalitas antara hak dan kewajiban para pihak terhadap transaksi yang hendak di aktakan.⁵⁵

f. Asas Profesionalitas

Notaris wajib mengedepankan keilmuan dalam melaksanakan kewenangannya yang didasarkan pada Undang-Undang dan kodifikasi atas kode etik Notaris.⁵⁶

5. Kode Etik Notaris

1. Pengertian kode etik Notaris

Etika berasal dari bahasa Yunani "*ethos*" yang berarti adat istiadat/kebiasaan yang baik. Etika adalah ilmu tentang apa yang baik dan yang buruk, tentang hak dan kewajiban moral. Etika juga dapat diartikan sebagai kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak, nilai

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 19.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 20.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 21.

mengenai benar dan salah yang dianut masyarakat. Sesungguhnya etika merupakan standar perilaku yang tumbuh dan berkembang lewat sosialisasi dan internalisasi untuk berfungsi sebagai sarana yang bergerak dari fungsi ketaatannya yang bersifat *volunteer* namun penuh komitmen.⁵⁷

W.J.S Poerwadarminta dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia mengemukakan bahwa pengertian etika adalah ilmu pengetahuan tentang asas-asas akhlak (moral). Menurut Verkuyl, perkataan etika berasal dari perkataan *ethos* sehingga muncul kata- kata etika. Perkataan *ethos* dapat diartikan sebagai kesusilaan, perasaan bahagia, atau kecenderungan hati seseorang untuk berbuat kebaikan.⁵⁸ Lewis Mulford Adams dalam Websters World University Dictionary memberikan penjelasan bahwa *ethos* adalah sifat dasar atau karakter yang merupakan kebiasaan dan watak bangsa atau ras.⁵⁹

Kode Etik Notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya disebut “Perkumpulan” berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang

⁵⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum dalam Masyarakat*, (Jakarta Timur: Bayumedia Publishing, 2008), hlm. 218.

⁵⁸ Suhrawardi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 1.

⁵⁹ Ahmad Janan Asifudin, “*Etos Kerja Islam*”, *Jurnal of Sharia Economic Law*, Vol. 1, (MARET 2018), hlm. 25.

menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para pejabat yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.⁶⁰

2. Kewajiban Etika Bagi Notaris

Kewajiban adalah sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang harus atau wajib dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga kenotariatan dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris⁶¹.

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

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
- c. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
- d. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah Jabatan Notaris;
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan

⁶⁰ Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015, ps. 1 angka 2.

⁶¹ Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015, ps. 1 angka 10.

- kenotariatan;
- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
 - g. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
 - h. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.⁶²

B. *Covernote* yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam Perbankan

1. Pengertian *covernote* dan manfaat Notaris bagi perbankan

Kamus Bank Indonesia memberikan pengertian *covernote* Notaris yaitu merupakan surat keterangan yang menyatakan tentang suatu keadaan yang berdasarkan perjanjian tertentu, misalnya perjanjian kredit, dimana sertifikat tanah milik debitor dikuasai oleh Notaris dalam rangka proses peralihan hak, apabila Bank setuju, maka dapat dibuatkan Nota Keterangan atau lebih dikenal dengan *covernote* oleh Notaris mengenai hal tersebut.⁶³

Covernote Notaris walaupun bukan sebagai produk hukum Notaris secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai prasyarat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada proses pengajuan izin

⁶² Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015, ps. 3.

⁶³ Sumber:<https://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-Notaris-ppat-dari-sisi-Notaris-dan-bank/> diakses Pada tanggal 21 November 2023.

kepada suatu instansi. *covernote* biasanya menerangkan tentang belum selesainya suatu akta/legal dokumen yang masih dalam proses pengurusan oleh Notaris/PPAT, diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pemberian dan Pembebanan Hak Tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai janji pelunasan utang yang dituangkan dalam perjanjian terpisah dari perjanjian utang-piutang antara pihak bank sebagai kreditor dan pihak nasabah sebagai debitor, dan pemberian hak tanggungan haruslah dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT, serta wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan. *Covernote* yang dikeluarkan oleh seorang Notaris karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa dikeluarkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT yang sekaligus oleh Notaris tersebut, bagi pihak perbankan, *covernote* Notaris memegang peranan penting dan manfaat besar terkait dengan pemberian kredit.

2. Pengertian surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada pihak lain (biasanya diberikan kepada bank), SKMHT dibuat saat jaminan yang diberikan atau disyaratkan oleh bank untuk menjamin pelunasan kredit debitor kepada

bank adalah berupa tanah yang memenuhi syarat sebagai objek tanggungan, yaitu tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai yang memiliki sifat dapat dipindah tangankan untuk membebankan hak tanggungan untuk menandatangani akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Surat kuasa membebankan hak tanggungan pada prinsipnya dibuat karena belum bisa ditandatanganinya APHT berdasarkan alasan tertentu. Kegunaan utama SKMHT adalah agar di kemudian hari, sesuai waktu yang ditentukan, pihak bank/kreditor dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT. SKMHT sendiri diatur dalam UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 15.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 15 ayat (2) yaitu: Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga

kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 15 ayat (4) UUHT, untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, disebutkan bahwa “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Jangka waktu peningkatan dari SKMHT sampai menjadi APHT adalah selama 1 bulan untuk tanah terdaftar dan 3 bulan untuk tanah belum terdaftar.⁶⁴

Saat meninggalnya pemberi kuasa SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampau tanpa dilaksanakannya pembuatan APHT. Sedangkan jika tanggal (jangka waktu) SKMHT tersebut telah habis, maka untuk itu diperlukan tanda tangan ulang SKMHT yang akan dilakukan oleh para ahli waris pemberi Hak Tanggungan, demikian dengan terlebih dahulu dilakukan permohonan surat

⁶⁴ Mengenal SKMHT dan APHT Dalam Penggunaan KPR - Cermati.com, diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 18.27 WIB.

keterangan ahli waris sebagai dokumen pendukung yang menerangkan bahwa para penghadap adalah benar-benar orang yang berhak dan mempunyai kewajiban untuk meneruskan perbuatan hukum dari pewaris yang telah mengadakan perjanjian utang-piutang, sehingga ahli waris tersebut akan bertindak sebagai pemberi hak tanggungan⁶⁵

3. Pengertian akta pemberian hak tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 atau "UUHT pasal 1 ayat (1), jadi Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

APHT wajib didaftar ke Kantor Pertanahan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak tanggal hari ditandatanganinya APHT tersebut, dengan melampirkan sekaligus dokumen-dokumen pendukung untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut, sekaligus untuk dilanjutkan pembebanannya setelah permohonan hak atas tanah selesai. Dokumen-dokumen atau data-data yang perlu dilampirkan untuk keperluan

⁶⁵ Ardani, *Analisis Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Tanah belum Bersertipikat apabila Pemberi Kuasa Meninggal Dunia*, Tesis, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010).

pendaftaran hak atas tanahnya adalah sebagai berikut :

- a. Kartu tanda penduduk dan kartu keluarga pemilik asal hak atas tanah dan pemohon (pemberi hak tanggungan).
- b. Bukti peralihan hak atas tanah, dapat berupa akta jual beli, surat keterangan waris atau surat bukti pelunasan sewa beli untuk rumah-rumah negeri, dll.
- c. Alas hak atas tanah, dapat berupa girik, petuk pajak, kartu kavling atau surat *Verponding* untuk tanah bekas milik Belanda.
- d. PBB dan bukti pembayarannya.
- e. Bukti pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dari pembeli dan pajak penghasilan (PPH) dari penjual.
- f. Surat keterangan bahwa tanah tersebut tidak ada sengketa dari Kelurahan/Kecamatan.
- g. Surat permohonan pendaftaran hak
- h. Warkah-warkah lain yang mendukung

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kota/ Kabupaten).
- d. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Hal ini menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan sehingga jika debitor wanprestasi maka siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap.
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

4. *Covernote* Notaris tidak diatur oleh Undang-Undang

Pengeluaran *covernote* sudah menjadi suatu praktik kebiasaan yang dilakukan oleh para Notaris. *Covernote* memuat keterangan yang berisi

pernyataan dari Notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan di hadapan Notaris. Penggunaan *covernote* Notaris dalam praktik kesehariannya khususnya di Perbankan digunakan sebagai prasyarat dalam pencairan kredit sudah berlangsung sejak lama dan sudah menjadi suatu hukum kebiasaan (*customary law*), di Indonesia, kebiasaan merupakan salah satu⁶⁶ sumber hukum dan dipatuhi sebagai suatu norma yang positif. Kebiasaan adalah perbuatan manusia mengenai hal tertentu yang tetap, dilakukan secara berulang-ulang dalam rangkaian perbuatan yang sama dalam waktu yang lama. Kebiasaan yang diyakini oleh masyarakat jelas akan diterima sebagai hukum yang harus ditaati, namun tidak semua kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat dan/atau di dunia usaha dapat dijadikan sumber hukum. Kebiasaan-kebiasaan yang baik dan diterima secara baik yang sesuai dengan kepribadian masyarakat dan praktik di dunia usaha dapat berkembang menjadi suatu hukum kebiasaan.

Covernote dalam hal ini Notaris merupakan satu bentuk hukum kebiasaan yang dilakukan secara berulang-ulang dalam rangkaian perbuatan yang sama dalam waktu yang lama di masyarakat khususnya masyarakat dunia usaha (khususnya dunia Perbankan) sudah dapat diterima secara baik dan sudah dianggap sebagai suatu norma/praktik hukum yang sudah berjalan sejak lama, *covernote* Notaris memang tidak diatur dalam hukum

⁶⁶ Rina Shahriyani Shahrullah, dan Welly Abusono Djufri, “*Tinjauan Yuridis Covernote Notaris/PPAT Terkait Pemasangan hak Tanggungan Agunan*”, *Journal of Law and Policy Transformation*, ISSN: 2541-3139 (Batam: Universitas Internasional Batam, 2017), hlm. 157.

positif Indonesia dan juga bukanlah produk hukum Notaris karena *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris bukanlah akta autentik dan bukan merupakan produk hukum Notaris sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Pasal 15 UUJN tentang Wewenang Notaris juga tidak mengatur kewenangan Notaris dalam mengeluarkan *covernote* padahal wewenang sangat penting bagi seseorang atau lembaga-lembaga ataupun perangkat pemerintahan dalam berinteraksi hukum karena dengan wewenang yang dimiliki dapat bertindak dan melakukan perikatan dengan siapa pun yang menimbulkan akibat-akibat hukum. Akibat-akibat hukum yang dimaksudkan adalah berkenaan dengan implementasi dari wewenang yang dimiliki berdampak pada hak dan kewajiban yang seharusnya dipenuhi. *Covernote* Notaris muncul karena sebagai suatu praktik kebiasaan yang berlangsung sejak lama dan telah menjadi hukum yang bersumber dari kebiasaan⁶⁷

C. Notaris/PPAT dalam Pendaftaran Tanah

1. Hubungan Notaris/PPAT dan dasar hukum pejabat pembuat akta tanah

Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah, dalam melaksanakan pelaksanaan pendaftaran tanah ini Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan

⁶⁷ *Ibid.*, hlm.158.

hal itu.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁶⁸

Uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membantu membuat akta atas perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, bersama-sama dengan pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan, PPAT dapat melaksanakan pendaftaran tanah, pemindahan hak atas tanah dan akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah

⁶⁸ Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, (Jakarta: Rajawali, 1986), hlm. 3.

beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Undang-Undang tersebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta autentik dengan demikian sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa “suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan KUHPerdata tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki kewenangan membuat akta autentik yang berkualitas dengan pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan atas tanah.

Akta autentik memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum diperlukannya alat bukti yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dibuat dihadapan pejabat tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum hubungan

antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang terletak dalam ilmu hukum, dimana ada masyarakat disitu ada hukum.⁶⁹

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

Notaris dan PPAT diberi wewenang serta mempunyai kewajiban untuk melayani publik, oleh karena itu Notaris ikut melaksanakan kewibawaan dari pemerintah. Notaris dan PPAT selaku pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta autentik, yang merupakan bukti tertulis perbuatan hukum para pihak dalam bidang perdata.⁷⁰

Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki wewenang lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN, oleh karena itu seorang yang menjalankan jabatannya sebagai seorang Notaris wajib memenuhi bentuk dan persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan perundang-undangan umum lainnya dan tidak dapat, tidak boleh dan dilarang membuat akta dalam bentuk yang dibuat semaunya oleh Notaris.⁷¹

Kedudukan seorang Notaris dan PPAT sebagai fungsionalis dalam

⁶⁹ Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum suatu Tinjauan Sosiologis*, (Bandung: Sinar Baru, 1983), hlm. 127.

⁷⁰ Dody Rajasa Waluyo, *Kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum, Media Notariat*, (Edisi Oktober- Desember, 2001), hlm. 63.

⁷¹ Michael Josef Widijatmoko, dkk, *Teknik Pembuatan Akta Autentik (Akta Notaris & PPAT)*, Ctk Pertama, (Surakarta: UNS Press, 2012), hlm. 10.

masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan, segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah bernama Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁷²

Profesi Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan yang luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas Notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang mufakat meminta jasa Notaris. Notaris perlu apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁷³

- a. Memiliki integritas moral yang mantap
- b. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri
- c. Sadar akan batas-batas kewenangannya
- d. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang

2. Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui PPAT

Peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan melalui PPAT:

- a. Beralih.

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Misalnya, dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak atas tanahnya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya. Beralihnya hak atas tanah yang telah

⁷² Hartini Sulihandari dan Nisya Rifani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, (Jakarta Timur: 2013), hlm. 14-16.

⁷³ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum, Aneka Ilmu*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2003), hlm. 93.

bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahlinya.

b. Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya hak atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.⁷⁴

⁷⁴ Aritha Hersila Rumbiak, *Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*, Tesis, (Surabaya: Universitas AirLangga, 2009), hlm. 37.

D. Hukum Waris

1. Pengertian hukum waris dan turun waris

Hukum Waris adalah hukum yang tentang kedudukan hukum harta kekayaan yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia, Pasal 830 KUH Perdata terdapat penjelasan yang menerangkan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian, sehingga jelas bahwa kematian merupakan syarat utama dari terjadinya pewarisan sesuai dengan sudut pandang KUH Perdata, dengan meninggalnya seorang maka seluruh harta berpindah atau beralih kepada ahli waris. Menurut asasnya dalam konsep KUH Perdata, yang dapat diwariskan hanya hak-hak dan kewajiban yang ada di bidang hukum kekayaan saja.⁷⁵

Pengertian hukum waris atau warisan di sini adalah adanya tiga unsur yang masing-masing merupakan unsur mutlak atau pakem yang harus ada di setiap pewarisan, unsur-unsur tersebut yakni:⁷⁶

- a. Seorang peninggal warisan yang pada saat wafatnya meninggalkan harta.
- b. Seorang atau beberapa orang ahli waris yang memiliki hak guna menerima kekayaan yang ditinggalkan tersebut.
- c. Harta warisan atau juga dapat disebut harta peninggalan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada ahli waris itu.

Turun Waris adalah sebuah prosedur pengalihan nama kepemilikan

⁷⁵ Henry Tanuwidjaja, *Hukum Waris Menurut BW*, (Jakarta: Refika Aditama, 2012), hlm. 2.

⁷⁶ Prodjojo Hamidjojo, *Hukum Waris Indonesia*, (Jakarta: stensil, 2000), hlm. 37.

tanah dalam sertifikat peralihan hak dari pewaris (orang yang meninggal) ke ahli waris. Proses turun waris pada umumnya dilakukan di kantor pertanahan (BPN), baik di tingkat kabupaten atau kota (kantor wilayah). Untuk melakukan proses turun waris, ahli waris dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan menyampaikan kelengkapan persyaratan peralihan hak Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) yang merupakan objek waris, antara lain:⁷⁷

- a. Permohonan dimaksud harus memuat identitas diri, luas dan letak serta penggunaan tanah yang dimohon, dan menyertakan pernyataan tanah tidak sengketa, juga pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
- b. Surat Kematian yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil yang dapat diurus pada Kantor Kelurahan setempat.
- c. Keterangan Ahli Waris Warga negara Indonesia (WNI) pribumi yang beragama Islam dapat membuat surat keterangan waris (SKW) di Kantor Lurah dan diketahui oleh Camat sedangkan WNI beragama non-muslim dan WNI keturunan dapat membuat Akta Waris melalui jasa Notaris.
- d. Fotokopi KTP dan KK seluruh ahli waris.

Setelah selesai dilakukannya turun waris, dalam sertifikat akan dicantumkan nama seluruh ahli waris yang secara hukum mengikat para ahli waris atas kewajiban dan hak bersama sebagai pemilik tanah yang sah dengan demikian, oleh karena tanah dianggap sebagai “hak bersama” jika

⁷⁷ Prosedur dan Syarat Turun Waris dan Pecah Sertifikat ke Ahli Waris – Penamas (jasa Notaris.co.id), diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 17.23 WIB.

salah satu ahli waris bermaksud untuk menggunakan untuk menjadi hak Tanggungan haknya pada tanah secara tersebut maka harus mendapatkan persetujuan dari ahli waris lainnya.

2. Pecah sertifikat kepada ahli waris

Pecah Sertifikat kepada Ahli Waris apabila terdapat lebih dari satu orang ahli waris dan para ahli waris bermaksud mengakhiri hak bersama yang mereka miliki pada sebidang tanah warisan, maka ahli waris dapat bersepakat mengajukan permohonan pecah sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat. Proses pecah sertifikat ini dilakukan dengan memenuhi persyaratan prosedur balik nama sertifikat tanah warisan antara lain:

- a. Surat Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. Dokumen terkait objek waris, antara lain dokumen asli Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibalik nama ke ahli waris, fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan, dan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- c. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Pembuatan APHB dilakukan dengan cara seluruh ahli waris atau kuasanya bersama-sama menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHB tersebut memuat keterangan porsi pembagian hak atas tanah yang diberikan kepada masing-masing ahli waris sebagai bukti adanya kesepakatan di antara para ahli waris dengan demikian, nantinya pendaftaran

peralihan hak atas tanah itu dapat dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan sesuai dengan kesepakatan yang dicantumkan dalam APHB.

d. Fotokopi KTP dan KK seluruh ahli waris.

3. Surat keterangan waris dan akta keterangan hak waris

Surat keterangan waris (*Verklaring van Erfrecht*) merupakan dokumen yang dibuat sendiri maupun diterbitkan oleh pejabat atau instansi yang berwenang, berisi tentang penjabaran ketentuan hukum waris dalam hal pembuktian kedudukan seseorang ahli waris dan dijadikan juga sebagai alas hak untuk menuntut hak waris tertentu atas benda atau hak kebendaan sebagai objek waris.

Surat Keterangan Waris dibuat untuk memenuhi syarat dalam pembuatan warisan yang belum dibagi oleh ahli waris setelah pewaris meninggal dunia atau akta lainnya yang bermaksud mengalihkan warisan dari seorang pewaris oleh ahli waris sedangkan sejak pewaris meninggal dunia belum pernah dilakukan pembagian waris oleh ahli waris.

Peralihan hak karena pewarisan yang digunakan sebagai alat bukti ahli waris dibuat dalam beberapa surat tanda bukti ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 111 ayat (1) dalam Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat tanda bukti sebagai syarat dalam permohonan pendaftaran tanah tersebut bisa berupa wasiat, putusan pengadilan yang berkekuatan

hukum tetap, penetapan pengadilan serta surat keterangan ahli waris berdasarkan penggolongan penduduk.⁷⁸

Surat keterangan ahli waris bagi warga negara Indonesia penduduk asli pribumi yang dibuat oleh para ahli waris dengan memuat keterangan atau pernyataan sebenar-benarnya, untuk pengurusan surat keterangan kuasa ahli waris cukup di kelurahan, sementara untuk surat pernyataan ahli waris mesti ditandatangani oleh lurah atau camat. Surat keterangan ahli waris itu menerangkan siapa dan berapa orang ahli warisnya yang disaksikan 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan dan dibenarkan oleh lurah dan camat sesuai domisili pewaris dan hanya perlu dibuat dibawah tangan akan berbeda lagi jika seorang WNI yang keturunan Tionghoa akta keterangan hak mewarisnya harus dihadapkan para Notaris. Surat keterangan waris dan akta keterangan hak waris sama-sama memiliki kekuatan hukum yang sepadan.

Akta Keterangan Hak Waris adalah akta yang diterbitkan oleh Pejabat Balai Harta Peninggalan yang isinya menerangkan tentang keadaan yang meninggal dunia, ahli waris, harta peninggalan, dan hak bagian masing-masing ahli waris. Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) merupakan bukti yang lengkap tentang keadaan yang meninggal dunia, ahli waris, harta peninggalan, dan hak bagian masing-masing ahli waris, serta menjadi pemberitahuan pada pihak ketiga, seperti perbankan dan kantor pertanahan dalam rangka peralihan hak tanah karena pewarisan.

⁷⁸ Surat Keterangan Hak Waris (kemenkumham.go.id), diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 17.34 WIB.

Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) dapat diartikan sebagai akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang, dalam hal ini adalah Balai Harta Peninggalan (BHP) atau Notaris. Surat tersebut menerangkan tentang keadaan meninggal dunia, ahli waris, harta peninggalan, dan hak bagian dari masing-masing pewaris menjadi syarat sah untuk mendapat harta warisan.

Pembuatan surat ini bertujuan untuk menunjuk ahli waris yang sah dan sebagai pelengkap administratif yang berkaitan dengan urusan pewarisan, SKHW juga dibutuhkan untuk mencegah ⁷⁹penyalahgunaan wewenang yang bisa terjadi di kemudian hari.

4. Penolakan harta warisan

Warisan merupakan suatu bentuk hak maupun kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli waris. Seseorang dapat menerima dan menolak warisan yang diberikan kepadanya. Mengutip Pasal 1045 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa tiada seorang pun diwajibkan untuk menerima warisan yang jatuh ke tangannya.

Penolakan warisan ini dijelaskan dalam pasal 1057 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang mana mesti dilaksanakan secara tegas (*uitdrukkelijk*) dengan memberi suatu keterangan di kepaniteraan pengadilan negeri yang di dalam wilayah mana harta warisan itu berada, karena tiada larangan,

⁷⁹ Mengenal Surat Keterangan Waris Serta Fungsi dan Cara Membuatnya - Bizlaw, diakses Pada Hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 17.34 WIB.

maka keterangan penolakan warisan itu dapat dilakukan oleh seorang kuasa dari ahli waris.

Menurut pasal 1058 BW mengenai akibat penolakan warisan yaitu, bahwa seorang itu dianggap tidak pernah menjadi ahli waris yang menyebabkan penolakan itu berlaku surut sampai meninggalnya orang yang meninggalkan harta warisan. Akibat dari penolakan ini ditegaskan lagi pasal 1059 BW yang menguraikan, bahwa bagian si penolak dalam harta warisan akan pindah ke tangan seorang yang akan menjadi ahli waris, seandainya si penolak tidak hidup pada saat meninggalnya orang yang meninggalkan harta warisan.⁸⁰ Sehubungan dengan hal tersebut di atas ini tidak berarti, bahwa seorang penolak itu dianggap meninggal lebih dahulu, yang mana dalam hal ini tidak ada penggantian ahli waris (*plaatsvervulling*) oleh anak-anaknya.⁸¹

Praktik, seseorang menolak warisan biasanya karena faktor ekonomi. Secara ekonomi, ahli waris merasa mampu. Artinya, dengan harta yang dimiliki sudah cukup tanpa perlu menerima warisan dan menyerahkan kepada keluarga lainnya, ada pula yang menolak warisan karena tidak ingin menanggung utang pewaris. Ahli waris tidak ingin ada masalah baru dengan pemilik utang.⁸²

⁸⁰ Oemar Salim, *Dasar-dasar Hukum Waris di Indonesia*, Ctk Ketiga, (Jakarta, Rineka Cipta, 2000), hlm. 163.

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 164.

⁸² <https://www.kompas.com/konsultasihukum/read/2021/08/15/060000680/apakah-ahli-waris-dapat-menolak-warisan-begini-aturannya?page=2>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 12 Januari 2024, Pukul 19.00 WIB.

E. Notaris/PPAT dalam Perjanjian Kredit beralaskan *Covernote*

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kata "kredit" berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.⁸³ Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan:

“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”.⁸⁴

Berdasarkan pengertian Undang-Undang, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga. Bunga itu sendiri merupakan keharusan untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan untuk dapat memperoleh pinjaman tidaklah mudah karena kreditur juga tidak sembarangan dalam

⁸³ Yohanes Benny Apriyanto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi*, Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, hlm. 6

Lihat Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

meminjamkan uangnya. Kreditur tidak menghendaki terjadi sebuah masalah yang timbul di kemudian hari setelah transaksi utang piutang selesai dilakukan dengan debitur. Kreditur mempunyai berbagai penilaian terhadap debitur termasuk masalah pengembalian utang.

Apabila pihak yang mencari utang dapat bertemu langsung dengan pihak yang akan memberikan utang di suatu tempat, maka terjadilah negoisasi. Negoisasi dilakukan dengan cara tawar menawar di antara mereka. Pihak pencari utang menawarkan besarnya dana yang diinginkan sedangkan pihak pemberi utang menawarkan dana yang disanggupinya. Jika dalam negoisasi tersebut terjadi persesuaian kehendak kedua belah pihak, maka terjadilah perjanjian utang piutang.⁸⁵ Meskipun utang piutang dibicarakan secara lisan, akan tetapi perjanjiannya sudah terjadi dengan tercapainya kata sepakat karena berlaku asas konsensualisme.¹⁴ Asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.¹⁵ Pada prinsipnya perjanjian tidak selalu harus tertulis, dan apabila dilakukan dengan lisan perjanjiannya tetap sah dan mengikat bagi para pembuatnya bagaikan Undang-Undang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian ada empat macam, yaitu: adanya kata sepakat, memiliki kecakapan bertindak, hal tertentu, dan sebab yang halal, bernegoisasi sampai terjadinya kesepakatan utang piutang pada umumnya sudah memenuhi keempat syarat

⁸⁵ Gatot Supramono *Perbankan dan...., Op Cit*, hlm. 1-2

sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), dengan demikian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang sedangkan perjanjian hutang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan suatu perjanjian pinjam meminjam yang diatur didalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata:

“Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”⁸⁶

Menurut Gatot Wardoyo dalam tulisannya mengenai klausul-klausul perjanjian kredit bank, maka klausul-klausul perjanjian kredit itu menurutnya mempunyai beberapa fungsi yang saling mendukung dan berkaitan satu sama lain. Fungsi perjanjian kredit tersebut adalah sebagai berikut:⁸⁷

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau

⁸⁶ Lihat Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁷ CH. Gatot Wardoyo, *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen*, edisi November 1992, hlm. 64-65.

tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti, mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Praktik perbankan, seluruh bank telah menerapkan penggunaan *standard contract* yang telah dibuatnya. *Standard contract* merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur, serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui. Perjanjian yang demikian tidak dapat dilakukan secara lisan, hal ini karena kreditur akan mengalami kesulitan untuk dapat mengingat seluruh isi perjanjian yang biasanya tidak sedikit. Kepada debitur hanya dimintakan pendapat apakah menyetujui tawaran-tawaran dan dapat memenuhi segala persyaratan yang terdapat di dalam perjanjian atau tidak, hal ini didasarkan adanya kesepakatan antara para pihak bank dengan pihak pemohon, apabila permohonan kredit telah dilakukan, dan disetujui oleh pihak bank, barulah perjanjian kredit dapat dibuatkan dengan akta autentik oleh Notaris.⁸⁸

2. Pengertian kredit

Istilah Perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian).

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 173-176.

⁸⁹Sehubungan dengan pengertian perjanjian, para ahli hukum memiliki definisi-definisinya tersendiri. Filsuf bernama Thomas Hobbes mendefinisikan perjanjian adalah metode di mana hak-hak fundamental dari manusia dapat dialihkan sebagaimana halnya dengan hukum alam yang menekankan tentang perlunya kebebasan bagi manusia, maka hal itu berlaku juga berkaitan dengan perjanjian-perjanjian.⁹⁰

Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni *Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst* (perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian). Kata perjanjian dan kontrak menurut Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sama dan cara penyebutannya secara berturut-turut seperti tersebut di atas memang disengaja dengan tujuan untuk menunjukkan, bahwa pembuat Undang-Undang menganggap kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan *eene overeenkomst is eene handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbiden*, yang artinya perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan, dan bukan perjanjian. Namun istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan,

⁸⁹ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 25

⁹⁰ J.Satrio, *Hukum Perjanjian Perjanjian pada Umumnya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 1992), hlm. 19.

karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tampak kurang lengkap, karena yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja, padahal yang sering dijumpai adalah perjanjian di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain.

Jaminan adalah harta kekayaan debitor yang dijadikan suatu tanggungan kepada kreditor untuk menjamin pelaksanaan kewajibannya yaitu pemenuhan prestasi dalam suatu perikatan. Berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan, atau dengan kata lain sebagai bentuk jaminan umum.⁹¹

Pengertian akad juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang terdapat dalam Pasal 1 angka 13 yang berbunyi bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah⁹².

- a. Syarat sah perjanjian menurut hukum Islam Akad memiliki tiga rukun, yaitu:

⁹¹ Achmad Ali, *Menguak Hukum suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002), hlm. 83.

⁹² Subekti, *Hukum perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 1.

- 1) Dua pihak atau lebih yang melakukan akad adalah yang secara langsung terlibat dalam akad. Kedua belah pihak di persyaratan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga akad tersebut dianggap sah.
- 2) Obyek akad yakni barang yang dijual dalam akad jual beli, atau sesuatu yang disewakan dalam akad sewa dan sejenisnya.
- 3) Lafadh (Sighat) Akad yang dimaksudkan dengan pengucapan akad adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu harus mengandung serah terima (ijab-qabul). Ijab ungkapan penyerahan barang adalah yang diungkapkan terlebih dahulu dan qabul, penerimaan diungkapkan demikian.⁹³

b. Asas-asas hukum perjanjian

ا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ
 وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ
 وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ
 هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ
 وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب
 الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ

⁹³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 78.

اللَّهُ وَأَقْرَبُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis dan hendaklah orang yang berutang itu mengamalkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada utangnya, Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengamalkan, maka hendaklah walinya mengamalkan dengan jujur persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaramu), jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhoi, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya, janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil dan janganlah kamu jemu menulis utang itu baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya, yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan saksi dan lebih

dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada ⁹⁴dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya, persaksikanlah apabila kamu berjual beli dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan, jika kamu lakukan (yang demikian) maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu dan bertakwalah kepada Allah mengajarmu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Surat Al Baqarah Ayat 282 erat kaitannya dengan Profesi Notaris Indonesia, perbuatan yang dilarang bagi Notaris menurut surat Al Baqarah ayat 282 dan akhlak Islam, kesesuaian kode etik Notaris Indonesia dengan perintah surat Al Baqarah ayat 282 dan akhlak Islam.

Hubungan isi surat Al Baqarah ayat 282 dengan profesi Notaris sangat erat terdapat kesamaan antar Notaris dalam UUJN dengan penulis dalam Surat Al Baqarah Ayat 282. Surat Al Baqarah ayat 282 dalam menjalankan kerjanya diikat oleh tata cara dan etika yang sudah ditentukan oleh Allah yaitu diantaranya harus jujur tidak memihak dan tidak merugikan para pihak, begitu juga dengan profesi Notaris yang diikat oleh Undang-Undang jabatan Notaris dan kode etik Notaris, bahwa prinsip-prinsip

⁹⁴ Surat Al-Baqarah Ayat 282 | Tafsirq.com, diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 18.51 WIB.

profesi Notaris telah diatur jauh hari dalam Islam hal ini ditunjukkan dengan perintah pencatatan transaksi jual beli khususnya berbentuk utang piutang. Perbuatan yang dilarang bagi seorang penulis dalam kandungan Surat Al Baqarah Ayat 282 antara lain dilarang menulis secara tidak adil dan memihak, serta dilarang menulis tidak sesuai kaidah-kaidah penulisan.

3. Bentuk perjanjian

Perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat 1320 KUH Perdata. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada pasal 1 ayat 11 UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pasal itu terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah instruksi presidium kabinet No.15/EK/IN/10/1996 10 Oktober 1996 instruksinya tersebut ditegaskan “dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitor atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya.”⁹⁵

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitor sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termaksud salah satu

⁹⁵ Surarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Banudng: Alfabeta, 2005), hlm. 100.

jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti, dalam praktiknya bank ada 2 jenis bentuk perjanjian kredit yaitu:

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitor untuk disepakati mempermudah dan mempercepat kerja bank, bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar yang isinya syarat-syarat dan ketentuan yang dibutuhkan Bank.
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris yang dinamakan akta autentik atau akta notariil yang menyiapkan dan membuat perjanjian adalah seorang Notaris namun dalam praktiknya semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta autentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit, investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditor atau lebih dari satu bank).

4. Unsur-unsur kredit dan prinsip-prinsip pemberian kredit

Berdasarkan ketentuan tersebut secara yuridis dapat dirinci dan dijelaskan unsur-unsur kredit sebagai berikut ini:⁹⁶

- a. Penyediaan uang sebagai utang oleh pihak bank

⁹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Op, Cit.*, hlm. 288.

- b. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang sebagai pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah, pembelian kendaraan
- c. Kewajiban pihak peminjam melunasi utangnya menurut jangka waktu, disertai pembayaran bunga
- d. Berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam uang antara Bank dan peminjam dengan persyaratan yang telah disepakati bersama

Apabila ditelaah dengan teliti secara konseptual, maka dalam konsep kredit selalu terkandung unsur-unsur esensial berikut ini:

- a. Kepercayaan, berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap permohonan kredit, Bank yakin kredit yang akan diberikan itu dapat dikembalikan sesuatu dengan persyaratan yang telah disepakati.
- b. Agunan, setiap kredit yang akan diberikan selalu disertai barang yang berfungsi sebagai jaminan bahwa kredit yang akan diterima oleh calon debitur pasti akan dilunasi dan ini meningkatkan kepercayaan pihak Bank.
- c. Jangka waktu, pengembalian kredit didasarkan pada jangka waktu tertentu yang layak setelah jangka waktu berakhir kredit dilunasi
- d. Risiko, jangka waktu pengembalian kredit mengandung risiko terhalang, terlambat, atau macetnya pelunasan kredit, baik disengaja maupun tidak disengaja, risiko ini menjadi beban Bank

- e. Bunga Bank, setiap pemberian kredit selalu disertai imbalan jasa berupa bunga yang wajib dibayar oleh calon debitur, dan ini merupakan keuntungan yang diterima pihak Bank
- f. Kesepakatan, semua persyaratan pemberian kredit dan prosedur pengembalian kredit serta akibat hukumnya adalah hasil kesepakatan dan dituangkan dalam akta perjanjian yang disebut kontrak kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip yang sehat dan kehati-hatian. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit berdasarkan prinsip adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*” atau prinsip 5C.⁹⁷

Pada dasarnya konsep 5C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabath untuk melunasi kembali pinjaman berserta bunganya, kelima prinsip 5C adalah:⁹⁸

- a. Penilaian Watak (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak

⁹⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 246.

⁹⁸ *Ibid.*, hlm. 247.

akan menyulitkan Bank di kemudian hari.

b. Penilaian Kemampuan (*Capacity*)

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

c. Penilaian Modal (*Capital*)

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

d. Penilaian Agunan (*Collateral*)

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

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

Bank harus menganalisis keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui, selain memperhatikan hal-hal

tersebut bank harus pula mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta.

5. Tujuan Pemberian Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya tergantung dari tujuan Bank itu sendiri. Tujuan kredit juga tidak akan terlepas misi Bank tersebut didirikan. Praktikanya tujuan pemberian suatu kredit sebagai berikut:

a. Mencari Keuntungan

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

b. Membantu usaha bank

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memuaskan usahanya dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

c. Membantu pemerintah

Membantu pemerintah dalam berbagai bidang bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh perbankan maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya

kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

6. Kredit macet

Kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam uang, maka debitor yang tidak membayar lunas utangnya setelah jangka waktunya habis adalah wanprestasi. Wanprestasi yang dikenal selama ini, yaitu:

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

Dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan

saja yang tergolong wanprestasi, sebagai berikut:

- a. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bangunannya);
- b. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya). Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran, tetap tergolong kreditnya sebagai kredit macet.
- c. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Nasabah membayar lunas setelah perpanjangan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang disepakati bersama, jadi yang dimaksud tidak pernah terjadi perubahan perjanjian kredit sedikitpun. Keadaan di atas dapat terjadi, setelah bank mengambil langkah untuk menyelesaikannya ke pengadilan, nasabah bersangkutan bersedia apabila sampai saat dihukum secara perdata oleh pengadilan akan mengakibatkan kepercayaan masyarakat kepadanya menjadi berkurang, sehingga nantinya nasabah akan menemui kesulitan untuk memperoleh kepercayaan kembali dalam menjalankan perusahaannya.

7. Teori tanggung jawab hukum

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.⁹⁹ Menurut Hans Kelsen:¹⁰⁰

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 pertanggung jawaban 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 pertanggung jawabannya.¹⁰¹ Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban 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 meliputi 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 dipertanggung jawabkan

⁹⁹ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of law and State* (Teori Umum Hukum dan Negara), (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hlm. 81.

¹⁰⁰ *Ibid.*, hlm. 83.

¹⁰¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 48.

atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan. Pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik¹⁰²

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:¹⁰³

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. 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. 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 pada

¹⁰² Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 335-337.

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 365.

tanggung jawab yang harus ditanggung.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:¹⁰⁴

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*faultliability* 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 dimintakan pertanggung jawabannya 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

- 1) adanya perbuatan;
- 2) adanya unsur kesalahan;
- 3) adanya kerugian yang diderita; dan
- 4) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

¹⁰⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006), hlm. 73-79.

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 menghindari terjadinya kerugian. Prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. 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. 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, pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen.

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, namun 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.

8. *Covernote*

Covernote adalah surat keterangan yang berisikan kesanggupan

dari Notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh kreditor. praktiknya, Bank akan menyetujui permohonan kredit calon debitur hanya dengan dasar *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris hal ini yang kemudian menyebabkan terjadinya kerugian bagi bank, yaitu terjadinya kredit macet. Setiap analisis kredit harus dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan peraturan internal bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan perkreditan pada lembaga perbankan harus berdasarkan prinsip kehati-hatian bank sehingga kredit yang disalurkan dapat memberi manfaat kepada masyarakat dan mencegah terjadinya kredit macet.

Penulisan ini akan mengaji mengenai tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* terhadap pencairan kredit perbankan untuk mengkaji persoalan tersebut, maka ditentukan beberapa indikator, yakni dasar hukum *covernote* Notaris, pertanggung jawaban hukum Notaris, dan tanggung jawab para pihak. Pembahasan ini akan digunakan teori keberlakuan hukum menurut JJH. Bruggink yang mengatakan bahwa ada tiga faktor yang menjadi parameter sebuah produk hukum dapat berlaku secara baik, yakni mempunyai dasar keberlakuan yuridis, sosiologis, dan filosofis. Selanjutnya akan digunakan pula teori pertanggung jawaban yang dikemukakan oleh Kranenburg dan Vegtig mengenai teori *fautes personnelles* dan teori *fautes de service*. Secara praktis akan dikaitkan dengan bentuk-bentuk pertanggung jawaban yang terbagi atas pertanggung jawaban

administrasi, pertanggung jawaban pidana, dan pertanggung jawaban perdata.

Pengeluaran *covernote* Notaris dijadikan sebagai jaminan untuk mencairkan kredit oleh kreditor, atas dasar *covernote* tersebut, pihak bank sebagai kreditor yakin untuk mencairkan kredit tersebut, hal ini menunjukkan bahwa pihak bank memberikan kepercayaan yang cukup tinggi terhadap Notaris sebagai mitra bank dalam melakukan perbuatan hukum dengan masyarakat, begitu besar dan tingginya kepercayaan yang diberikan kepada Notaris sebagai pejabat umum menunjukkan bahwa jabatan Notaris adalah jabatan mulia untuk itu, maka dalam Pasal 16 ayat (1) angka 1 UUJN mengatur bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, hal ini cukup jelas memperlihatkan bahwa begitu besar tanggung jawab Notaris dalam melaksanakan fungsi-fungsinya, selain itu Notaris juga mengemban tanggung jawab moral yang cukup besar dalam melaksanakan kewenangan-kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang sehingga jika Notaris melakukan suatu tindak pidana ataupun perbuatan yang tidak sepatasnya, maka akan mecederai jabatan Notaris secara keseluruhan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan, memperluas wacana dan sebagai kontribusi teoritis terhadap ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan aspek hukum kenotariatan di

Indonesia yang berkaitan dengan *covernote* Notaris dan kredit perbankan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dasar-dasar, pedoman serta informasi riil terkait perkembangan ilmu kenotariatan di Indonesia. Penulisan ini juga diharapkan mampu meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai kenotariatan, baik dari tanggung jawab Notaris dan implikasi hukum terkait penggunaan *covernote* dalam pencairan kredit perbankan.

BAB III
TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENGELUARKAN
***COVERNOTE* DI KOTA BAUBAU**

A. Notaris bisa Mengeluarkan *Covernote* di Kota Baubau

Notaris pada awal permulaan lahirnya lembaga Notaris dimasa lalu ketika pada zaman kerajaan, Notaris adalah jabatan kepercayaan dari para raja untuk menulis dan mencatat hal-hal atau kejadian-kejadian penting yang terjadi di kerajaan tersebut. Mengenai Notaris sebagai jabatan kepercayaan berlangsung sampai saat ini sehingga jelas bahwa mengenai *covernote* itu walaupun tidak ada suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur namun perbankan percaya terhadap *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris untuk perjanjian kredit yang dijamin dengan pembebanan hak tanggungan.

Perjanjian kredit dalam dunia perbankan merupakan bentuk perjanjian antara debitor dan kreditor, bahwa telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melakukan utang piutang. Pencairan kredit dalam dunia perbankan menjadi suatu hal wajar jika pihak bank meminta Notaris rekanan bank untuk membuatkan *covernote* yang di dalamnya berisikan janji Notaris yang tertuang di dalam *covernote*, guna memperlancar proses pencairan kredit dengan belum terpenuhinya seluruh persyaratan untuk dilakukannya pencairan kredit.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi:

Memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah,

Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Bank sebelum memberikan kredit harus menilai watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah dikenal dengan sebutan "*The Five C of Credit Analysis*" atau prinsip 5C's. prinsip tersebut akan memberikan informasi mengenai itikad baik, dan kemampuan membayar nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Adapun makna dan penjelasan dari prinsip 5C's adalah sebagai berikut :

1. Penilaian Watak (*Character*)

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

2. Penilaian Kemampuan (*Capacity*)

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

3. Penilaian Modal (*Capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara

menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

4. Penilaian Agunan (*Collateral*)

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

5. Penilaian prospek Usaha Debitur (*Condition of Economy*) Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui. Selain memperhatikan hal-hal tersebut bank harus pula mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta.¹⁰⁵

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

¹⁰⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Djambatan, 1995, hlm. 158.

Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Menurut Laode Muhammad Kurniawan Utomo selaku responden dari Unsur Notaris mengeluarkan *covernote* atas permintaan para pihak, yang sebagai surat keterangan Notaris karena pengikatan jaminan antara debitur dan pihak bank. *Covernote* bukan merupakan produk yang menjadi kewenangan Notaris karena menurut peraturan perundang-undangan Notaris hanya membuat akta autentik. Menurutnya *covernote* sebenarnya merupakan surat keterangan dari Notaris yang berisi apa yang telah dikerjakan oleh Notaris atau apa yang akan dikerjakan oleh Notaris tersebut masih dalam proses, *covernote* ada karena kebutuhan dalam praktik.¹⁰⁶

Menurut responden dari Victoria Jennifer PT. Bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) *Covernote* Notaris sebagai pembantu dan pegangan sementara untuk Bank dalam melakukan proses pencairan kredit pinjaman oleh Bank kepada nasabah karena bank percaya kepada Notaris sebagai rekanan bank karena kondisi lapangan tidak bisa dikerjakan sekaligus bersamaan walaupun *covernote* sendiri tidak memiliki kepastian hukum, namun hanya mampu memberikan keterangan bahwa sedang dalam proses dan atas keterangan tersebut Notaris berkewajiban untuk menyelesaikannya akta pemberian hak tanggungan (APHT) tersebut sampai dikeluarkanlah sertifikat hak tanggungan dengan atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Bank atas dasar APHT tersebut.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kota Baubau Pada Tanggal 16 Agustus 2023.

¹⁰⁷ Wawancara Victoria Jennifer selaku Pegawai Bank Sultra di Kota Baubau pada Tanggal 16 Agustus 2023.

Lebih lanjut menurut responden dari Victoria Jennifer PT. bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) bahwa pencairan kredit dengan agunan Hak Tanggungan untuk pencairan kredit memang harus ada sertifikat hak milik (SHM) bisa dicairkan meskipun belum ada sertifikat hak tanggungan (SHT), dikarenakan proses panjang yang harus dilakukan dalam pendaftaran hak tanggungan. Berdasarkan pertimbangan tersebut kebijakan bahwa pencairan kredit akan tetap dilaksanakan dengan alternatif meminta Notaris rekanan bank untuk membuat *covernote* sebagai pegangan sementara atas jaminan yang belum dikeluarkan sertifikat. kita cairkan dulu sehingga nanti dari Notaris minta syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional hingga dikeluarkan sertifikat hak tanggungan.

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

Menurut unsur Notaris Apakah Notaris bisa mengeluarkan *covernote*, berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak ada satu pasal pun yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris untuk mengeluarkan Surat Keterangan yang disebut sebagai *covernote* yang lazimnya digunakan oleh bank dalam melakukan pencairan kredit. Notaris bisa mengeluarkan *covernote* karena ada pekerjaan yang belum diselesaikan dan sudah menjadi hukum kebiasaan, penggunaan *covernote* dalam Perjanjian

Kredit pada dasarnya tidak dilarang, ada dan tidak di keluarkannya *covernote* jika keseluruhan persyaratan telah terpenuhi tanpa adanya *covernote* pencairan kredit dapat dicairkan oleh pihak bank. Notaris jika tidak bisa/sulit dalam memenuhi janjinya maka Notaris bisa memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta memberikan penjelasan bahwa menolak dalam mengeluarkan *covernote* dikarena untuk menjamin akta tersebut Notaris sudah bisa meminimalisir terjadinya risiko.

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

1. Notaris adalah pejabat publik yang bertugas untuk melaksanakan kepentingan publik;
2. Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak boleh mencemarkan nama baik dari korps pengembang profesi hukum;
3. Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak mencemarkan nama baik dari lembaga Notariat;
4. Karena Notaris bekerja dengan menerapkan hukum di dalam produk yang dihasilkannya, kode etik ini diharapkan senantiasa mengingat untuk menjunjung tinggi keluhuran dari tugas dan martabat jabatannya, serta menjalankan tugas dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Perundang-undangan.

B. Tanggung jawab Notaris dalam Mengeluarkan *Covernote* di Kota Baubau

Kamus umum Bahasa Indonesia *covernote* Notaris merupakan surat keterangan yang menyatakan tentang suatu keadaan yang berdasarkan perjanjian tertentu, misalnya salah satunya yaitu perjanjian kredit, di mana sertifikat tanah hak milik debitur berada di tangan Notaris dalam rangka proses pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional, untuk melakukan proses peralihan hak karena tanah warisan, apabila bank menyetujui maka dapat dibuatkan *covernote* oleh Notaris mengenai hal tersebut.

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

Penggunaan *Covernote* Notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun demikian Notaris harus tetap berhati-hati dan saksama dalam melakukan pemeriksaan kebenaran dan keabsahan dokumen yang akan menjadi jaminan. *Covernote* dibuat dengan dasar kepercayaan antara bank dan

Notaris guna pencairan kredit dikarenakan pembebanan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) terhadap sertifikat hak milik atas tanah debitor sebagai jaminan/agunan sedang dalam proses pengurusan. Pengeluaran *covernote* Notaris dibuat dan dilandasi kepercayaan bank terhadap kredibilitas Notaris sebagai pejabat umum dan juga dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berkaitan dengan penjelasan diatas, *covernote* Notaris dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris dikarenakan kebutuhan praktik, hal ini disebabkan, dalam proses pengurusan administratif terhadap pembebanan APHT terhadap sertifikat hak atas tanah debitor memerlukan waktu yang cukup lama.

Pencairan kredit yang dilakukan PT. bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) dalam mencairkan kreditnya tidak dilaksanakan secara *procedural* dimana yang seharusnya untuk mencairkan kredit itu telah dilakukannya proses penandatanganan pengikatan hak tanggungan sampai terbitnya sertifikat Hak Tanggungan untuk Kreditor/Bank, sebagaimana diketahui bahwa terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan memerlukan waktu dan proses yang cukup lama karena tidak dapat selesai pada saat bersamaan dengan penandatanganan akta perjanjian kredit, jika objek tanah tersebut adalah tanah warisan sehingga dilakukan terlebih dahulu peralihan hak ke ahli waris, turun waris dan dibuatkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau biasa disingkat dengan (SKMHT) sampai dikeluarkan akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Peralihan hak karena waris berdasarkan Pasal 42 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 yaitu berbunyi:

1. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Bidang tanah yang merupakan warisan didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
3. Penerima warisan dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris

dan akta pembagian waris tersebut.

5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Menurut Pasal 1 angka 1 UU 4/1996 ditentukan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.”

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah menjelaskan “Tata cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang

tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut

2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

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

1. Pembebanan hak tanggungan

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa atas hak milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

2. Pemberian Hak Tanggungan

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

Sanksi administratif pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, berbunyi :

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa”:

1. teguran lisan;
2. teguran tertulis;
3. pemberhentian sementara dari jabatan;
4. pemberhentian dari jabatan.

Pencairan kredit dengan objek jaminan Hak Tanggungan baru bisa terjadi apabila sudah terbit Sertifikat Hak Tanggungan, namun tidak selalu demikian di PT. bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) pada Praktiknya di PT. Bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) kredit dari bank dapat cair meskipun Sertifikat Hak Tanggungan belum terbit, asalkan ada *covernote* dari Notaris dari uraian di atas dijelaskan bahwa PT. Bank Pembangunan Daerah

(Bank Sultra) Victoria Jennifer akan mencairkan kredit meskipun sertifikat hak tanggungan belum terbit asalkan ada keyakinan dari PT. bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) sertifikat itu akan terbit. Praktiknya keyakinan bahwa sertifikat hak tanggungan akan ada karena adanya dasar/alasan yang mendasarinya, yaitu karena adanya *covernote* dari Notaris.

Lebih lanjut Menurut Responden PT. Bank Pembangunan Daerah (Bank Sultra) Victoria Jennifer mengenai *Covernote* sangat penting bagi suatu bank karena belum adanya sertifikat hak tanggungan belum dikeluarkan dan belum diikat, sehingga dari pusat bank selalu mengingatkan ke bank cabang tolong *covernotenya* di perpanjang untuk sertifikat hak milik yang belum diikat karena *covernote* berlaku 2 bulan sesuai kesepakatan Bank dengan Notaris.¹⁰⁸

Menurut Laode Muhammad Kurniawan Utomo selaku responden dari Unsur Notaris mengeluarkan *covernote* sebagai surat keterangan Notaris dengan pengikatan bank berupa surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan akan dilanjutkan dengan akta pemberian hak tanggungan yang setelah sertifikat hak miliknya (SHM) telah dilakukan peralihan hak ke ahli waris yang sah untuk mengikat hak tanggungan, jadi dijelaskan saya akan mengikat akta pemberian hak tanggungan setelah sertifikat hak miliknya telah dilakukan peralihan hak, oleh karena itu hak tanggungan memerlukan *covernote* dikarenakan masih dalam proses, maka Notaris/PPAT yang bekerja sama dengan bank yang bersangkutan akan diminta untuk mengeluarkan *covernote*

¹⁰⁸ Wawancara Victoria Jennifer, selaku Pegawai Bank Sultra di Kota Baubau pada Tanggal 3 Agustus 2023.

sebagai pegangan bank selama proses pembuatan sertifikat atas jaminan yang sedang diproses oleh Notaris/PPAT selesai.¹⁰⁹

Lebih lanjut dijelaskan bahwa *covernote* tentang perbuatan hukum atau akta yang dibuatnya dan telah di tandatangan oleh debitor/penjamin yaitu perjanjian kredit (jika pihak bank mensyaratkan untuk di tanda tangan perjanjian kredit notariil, SKMHT dan ditindaklanjuti ke APHT. Notaris mengeluarkan *covernote* demi kelangsungan pencairan kredit yang dilakukan oleh kreditor dan debitor, jangka waktu *covernote* selama 2 bulan paling lambat, jika lewat dari waktu yang dijanjikan maka Notaris mengeluarkan lagi *covernote* dengan alasan perpanjangan masa jangka waktu karena belum dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan (SHT), oleh karena itu seorang Notaris dalam mengeluarkan *covernote* harus hati-hati, apa yang ia terangkan dalam *covernote* adalah apa yang benar ia sedang kerjakan. Apabila ada pihak meminta bahwa di dalam *covernote* juga memuat keterangan kapan yang dikerjakan itu selesai, maka Notaris harus menolaknya karena apa yang diminta itu di luar kekuasaannya, menurutnya Notaris yang mengeluarkan *covernote* harus bertanggung jawab atas isi di dalamnya. Apabila *covernote* hanya berisi keterangan tentang apa yang sedang dikerjakannya, maka Notaris yang mengeluarkan *covernote* hanya bertanggung jawab atas kebenaran dari keterangan tersebut, akan tetapi apabila di samping berisi keterangan tentang apa yang sudah dikerjakan berisi juga tentang janji kapan yang dikerjakan akan selesai, maka yang mengeluarkan *covernote* tidak hanya bertanggung jawab

¹⁰⁹ Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kota Baubau pada Tanggal 1 Agustus 2023.

atas kebenaran dari keterangannya, tetapi juga bertanggung jawab kapan sertifikat Hak Tanggungan diselesaikan.

Prosedur pembuatan peralihan hak sertifikat tanah warisan yang dilakukan oleh responden Laode Muhammad Kurniawan Utomo, berdasarkan sertifikat warisan tanah yaitu prosesnya harus di verifikasi terlebih dahulu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di badan pendapatan daerah kota Baubau, setelah verifikasi yang dibayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)nya baru bisa di masukan permohonan peralihan hak di pertanahan dengan syarat-syarat yang ditentukan atau dibutuhkan oleh pertanahan seperti, KTP, para ahli waris, surat keterangan waris, pernyataan pembagian harta warisan, keluarga para ahli waris, sertifikat asli dan beberapa pendukung lainnya yang sudah disyaratkan oleh pertanahan. Setelah masuk di kantor pertanahan diproses maka Notaris/PPAT bisa membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) sudah ada jaminan dari pihak bank untuk pencairan kredit, Notaris/PPAT pun dalam menandatangani pengikatan harus surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) karena sedang proses peralihan hak ke ahli waris di pertanahan. Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yaitu pernyataan pembagian harta warisan dan keterangan waris ditanda tangan oleh para ahli waris disahkan oleh lurah dan diketahui oleh camat, proses peralihan hak di pertanahan baru ditanda tangan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) sesuai dengan permintaan bank, dalam *covernote* tertulis ditanda tangan SKMHT dan akan digantikan ke APHT setelah proses peralihan hak

selesai. SKMHT sudah keluar dan APHT belum keluar, nanti sudah keluar sertifikat tanah atas nama ahli waris bisa ditingkatkan ke APHT.

Tanggung jawab Notaris yaitu harus diganti surat pernyataan pembagian harta warisan yang baru dan keterangan surat waris dengan dipisahkan surat pernyataan pembagian harta warisan dan keterangan waris dipisah, karena surat keterangan waris menjelaskan siapa ahli warisnya dan tidak ada ahli waris lain yang di buat di kelurahan tempat ia meninggal, sedangkan surat pernyataan pembagian harta warisan baru menyebutkan bahwa berdasarkan keterangan waris berapa orang ahli waris menyatakan akan ke satu orang saja tanah tersebut, dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) ditingkatkan ke akta pemberian hak tanggungan (APHT). Tanggung jawab pengkreditan ada di pihak bank memastikan tidak ada masalah, sedangkan Notaris/PPAT sedang menunggu surat pernyataan pembagian harta warisan dan keterangan waris untuk di daftarkan di kantor pertanahan nasional (BPN). Notaris harus mempertanggung jawabkan apa yang telah ia janjikan dalam *covernote* dan harus menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya.

Jadi apabila *covernote* yang dikeluarkan merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang Notaris sekaligus kedudukannya sebagai PPAT, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa dikeluarkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT. Diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima

kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Hal ini dikarenakan apabila pencairan kredit harus menunggu diterimanya salinan akta perjanjian kredit dari Notaris atau menunggu diterimanya sertifikat hak tanggungan dari kantor pertanahan, maka pencairan kredit kepada debitor akan terhambat karena harus menunggu waktu yang tidak sebentar, sedangkan di lain sisi, debitor juga sangat memerlukan kredit tersebut. Dengan demikian untuk menerima keberadaan *covernote* yang dibuat oleh Notaris untuk pencairan kredit hendaknya menerapkan prinsip kehati-hatian serta cermat dalam meneliti semua persyaratan dan kelengkapan pembuatannya. hal ini bertujuan untuk meminimalisir kemungkinan apabila terjadi risiko dikemudian hari.

Notaris bertanggung jawab melakukan pemeriksaan mengenai dokumen dan sertifikat yang berkaitan dengan kebenaran dan keaslian identitas dan objek jaminan sebelum Notaris membuat akta autentik. Notaris harus memastikan bahwa jaminan atas hak tanah tersebut tidak sedang dibebani dengan hak tanggungan. Notaris terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mengetahui status tanah tersebut

Menurut responden Notaris yang mengeluarkan *covernote* hanya bertanggung jawab atas kebenaran dari keterangannya dalam *covernote* yaitu berisi apa yang sudah dikerjakannya dan yang akan dikerjakan, maka *covernote* dapat dikatakan sebagai surat keterangan dari tentang apa yang dilakukan atau

diperbuat dihadapannya sehubungan dengan permintaan berupa surat permohonan yang dikirim bank. Tanggung jawab atas *covernote* yang dibuat Notaris menjadi tanggung jawab Notaris sepenuhnya, Notaris yang telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan *covernote* yang dibuatnya dapat dibebankan hukuman, baik perdata, pidana dan kode etik Notaris.

Aspek tanggung jawab perdata adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para korban yang dirugikan.

Aspek tanggung jawab secara pidana, pasal 55-56 KUHP dapat di ikut sertakan apabila debitur melakukan ikut serta tindak pidana Notaris dapat dikenakan terhadap Notaris apabila terbukti turut serta turut serta memberikan keterangan palsu mengenai isi *covernote* harus bertanggung jawab sepenuhnya dengan segala akibat hukumnya. Jika suatu *covernote* bermasalah ataupun untuk tindak pidana hukum yang tidak sesuai sebagaimana disebutkan di atas menjadi tanggung jawab hukum perdata dan pidana Notaris bersangkutan.

Aspek tanggung jawab Notaris membuat atau mengeluarkan *covernote* tidak dapat dijatuhi sanksi berdasarkan UUJN karena membuat *covernote* bukan kapasitas atau ruang lingkup UUJN tapi bisa juga dijatuhi sanksi kode etik Notaris oleh dewan kehormatan Notaris.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang penulis dapatkan dari rangkaian pembahasan dari materi tesis ini adalah:

1. Bahwasannya tidak ada aturan hukum yang mengatur mengenai Notaris bisa mengeluarkan *covernote*, berdasarkan UUJN mengatur bahwa tugas Notaris membuat akta autentik dalam bentuk di tentukan oleh Undang-Undang, namun pada implementasinya Notaris di Kota Baubau sering kali mengeluarkan *covernote* yang belum memiliki aturan hukum, akibatnya *covernote* Notaris tidak dapat memberikan kepastian hukum menjadikannya terdapat kekosongan hukum.
2. Bentuk tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan *covernote* adalah Notaris kota Baubau bertanggung jawab penuh atas isi dari *covernote* yang dikeluarkannya. Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dengan usulan dari Majelis Pengawas Pusat, seorang Notaris pun dapat diberhentikan oleh Menteri.

B. Saran

Saran terhadap penelitian ini antara lain:.

1. Pemerintah Kota Baubau sebaiknya mengusulkan aturan yang khusus terkait *covernote* yang mana aturan tersebut memberikan penjelasan yang tegas tentang tata cara pembuatan *covernote*.
2. Pemerintah di Kota Baubau dan badan legislatif perlu mempertimbangkan untuk membuat regulasi atau pedoman yang jelas mengenai bentuk

tanggung jawab Notaris dalam pengeluaran *covernote* agar ada aturan khusus yang dapat mengaturnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika, Cetakan Pertama*, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

_____, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

_____, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

_____, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Achmad Ali, *Menguak Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002.

A.P Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, 1976.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994.

Dody Rajasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat*, Edisi Oktober-Desember 2001.

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta, 1986.

Emma Nurita, *cyber Notary pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung, 2012.

G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 1991.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Cetakan Kesatu, Surabaya, 2008.

_____, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris yang telah Diberhentikan secara tidak Hormat Berdasarkan Pasal 13 UUNJN tetapi Dinyatakan tidak Bersalah berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali*, Bintang Pustaka Madani, Yogyakarta, 2021.

_____, *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, Waarmerking dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Refika Aditama Bandung, 2022.

Hartini Sulihandari dan Nisya Rifani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013.

Hasanah Uswatun, *Hukum Perbankan*, Cita Intrans Selaras, Surabaya, 2017.

Henry Tanuwidjaja, *Hukum Waris Menurut BW*, Refika Aditama, Jakarta, 2012.

H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

I Made Hendra Kusuma, *Problematika Notaris dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Alumni, Bandung, 2019.

Jehani libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-contoh Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2007.

Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Press, Jakarta, 2014.

Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1981.

Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Liliana Tedjosaputro., *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003.

M.Syamsudin, *Operasional Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Michael Josef Widijatmoko, *Teknik Pembuatan Akta Autentik (Akta Notaris & PPAT)*, Cetak Pertama, UNS Press, Surakarta, 2012.

Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan*

Empiris, Pustaka Pelajar, Cetakan III, 2015.

Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012.

_____, *Pertanggung Jawaban Notaris-PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatannya*, Cakrawala, Yogyakarta, 2018.

_____, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cakrawala, Yogyakarta, 2021.

N.E. Algra, H.R.W. Gokkel dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Binacipta, Jakarta, 1983.

Nico, *Tanggung jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Editor Anke Dwi Saputra, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa yang Akan Datang*, Gramedia, Jakarta, 2008.

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

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Prodjojo Hamidjojo, *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta, 2000.

- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetak Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- _____, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Mataram, 2018.
- Satrio J, *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Satjipto Rahordjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2000.
- _____, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983.
- Sjahdeini Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010).
- Subekti 1, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975.
- _____, *Hukum perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Cetakan Ke-23, Bandung, 2016.
- Suhrawardi K Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Suparman Eman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Amirco, Bandung, 1985.

Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1996.

Soetandyo Wignjosoebroto., *Hukum dalam Masyarakat*, Bayumedia Publishing, Jakarta Timur, 2008.

Soegondo Notosoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

Surarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.

Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat (Serba-Serbi Praktek Notaris)*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.

Undang-Undang RI Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris, Citra Umbara, Bandung, 2016.

Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2016.

Disertasi/Tesis

Adi Yusman, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris pada Perjanjian Kredit apabila Terjadi Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Pangkal Pinang*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022.

Afis Zainul K, *Covernote serta Akibat Hukum Terhadap Notaris*, Tesis, Universitas Narotama, Surabaya, 2015.

Ardani, *Analisis Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Tanah*

belum Bersertipikat apabila Pemberi Kuasa Meninggal Dunia, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

Aritha Hersila Rumbiak, *Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*, Tesis, Universitas AirLangga, Surabaya, 2009.

Hadi Sofyan Ramlie, *Pertanggung Jawaban Hukum bagi Notaris terhadap Covernote yang Sudah Dikeluarkan tetapi Sertifikat tidak dapat diterbitkan*, Tesis, Universitas Brawijaya, Malang, 2017.

Musidah, *Pertanggung Jawaban Notaris terhadap Pemberian Covernote dalam Perjanjian Kredit Studi di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Cabang Pekalongan*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022.

Siska Novista, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Mengeluarkan Covernote*, Tesis, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2018.

Herlina Wulandari, *Urgensi Pengaturan Covernote dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Berbasis Kemandirian Notaris*, Tesis, Universitas Brawijaya, 2020.

Karya Ilmiah

Ahmad Janan Asifudin, “Etos Kerja dalam Islam”, *Jurnal of Sharia Economic Law*, P-ISSN: 2655-9021. E-2655-9579, Volume 1, Nomor 1, Maret 2018.

Daniel P. O' Gorman, "Redefining Offer In Contract Law", *Mississippi Law Journal* Vol. 82:6, 2013, p.2.

I Dewa Made Dwi Sanjaya, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Penerbitan *Covernote* dalam Pemberian Kredit", *Riau Law Jurnal*, Vol.1 No.2, November 2017.

Nadya Tasya Rachmasari Ham, "Pertanggung jawaban Notaris atas *Covernote* yang Dikeluarkan yang Menjadi suatu Dasar Kepercayaan suatu Bank", *Jurnal Notari Indonesia*, Volume 2 Article 21.

Rahmiah Kadir, Farida Patittingi, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra, "Pertanggung Jawaban Notaris pada Penerbitan *Covernote*", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol 31, Nomor 2, Juni 2019 Halaman 191-204.

Renanda Arizona, Ramlani Lina Sinaulan, Erny Kencanawati, "Pertanggung jawaban Notaris terhadap *Covernote* yang dibuatnya dalam Perjanjian Kredit", *Jurnal Riset Ilmiah*, Universitas Jaya Baya, Vol 2 12 Desember 2023.

Rina Shahriyani Shahrullah, Welly Abusono Djufri, "Tinjauan Yuridis *Covernote* Notaris/PPAT Terkait Pemasangan Hak Tanggungan Agunan", *Journal Of Law and Policy Transformation*, ISSN: 2541-3139 Universitas Internasional Batam, Batam, 2017.

Peraturan Perundang-undangan

Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30

Mei 2015

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Lembaran Lembaga Sekretariat Kabinet.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996, Tambahan Lembaran Lembaga Sekretariat Negara.

Sumber Lain

Cara Mengurus Surat Keterangan Ahli Waris Beserta Contohnya - Klinik Hukumonline, diakses pada hari Minggu, 15 Juli 2023, Pukul 20.00 WIB.

DOKUMENTASI KREDIT (mediabpr.com), diakses pada hari Rabu, 12 Juli 2023, Pukul 12.00

Hukumnya Menjaminkan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris - Klinik Hukum online, diakses pada hari Minggu, 17 Agustus 2023, Pukul 15.00 WIB.

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 15 November 2023, Pukul 21.20 WIB.

<https://www.kompas.com/konsultasihukum/read/2021/08/15/060000680/apakah-ahli-waris-dapat-menolak-warisan-begini-aturannya?page=2>, Diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 12 Januari 2024, Pukul 19.00 WIB.

Mengenal SKMHT dan APHT Dalam Penggunaan KPR - Cermati.com, diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 18.27 WIB.

Mengenal Surat Keterangan Waris Serta Fungsi dan Cara Membuatnya - Bizlaw, diakses Pada Hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 17.34 WIB.

Perbedaan Surat Keterangan Waris dengan Akta Keterangan Hak Mewaris - Klinik Hukumonline , diakses pada hari Minggu, 10 September 2023, Pukul 22.39 WIB.

Prosedur dan Syarat Turun Waris dan Pecah Sertifikat ke Ahli Waris – Penamas (jasaNotaris.co.id), diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 17.23 WIB.

Sumber: <https://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-Notaris->

ppat-dari sisi Notaris-dan-bank/ diakses pada tanggal 21 November 2023, pukul 18.00 WIB.

Surat Keterangan Hak Waris (kemenkumham.go.id), diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 17.34 WIB.

Surat Al-Baqarah Ayat 282 | Tafsirq.com, diakses pada hari Kamis, 30 November 2023, Pukul 18.51 WIB.

Surat Pembagian Waris: Pengertian, Fungsi, Tujuan, Format, Dan Contoh | MadReview.NET, diakses pada hari Rabu, 13 Desember 2023, Pukul 19.43 WIB.

Wawancara Laode Muhammad Kurniawan Utomo, S.H.,M.Kn selaku Notaris di Kota Baubau pada Tanggal 16 Agustus 2023.

Wawancara Victoria Jeniver selaku Pegawai Bank Sultra di Kota Baubau pada tanggal 16 Agustus 2023.