

**KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS  
TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA  
PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI  
(Studi Perumahan Puri Asri Tamedang Residence di  
Tanjung Morawa)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

**Oleh :**

**LAMHUMISAR SITUMORANG**  
**NPM : 1620020012**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

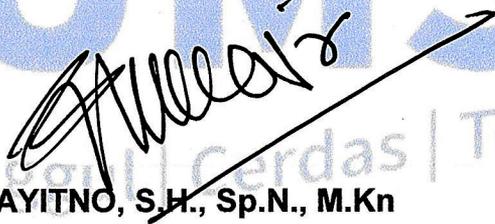
Nama : **LAMHUMISAR SITUMORANG**  
NPM : 1620020012  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : **KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS  
TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA  
PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI ( Studi Perumahan  
Puri Asri Tamedang Residence di Tanjung Morawa )**

Disetujui untuk disampaikan Kepada

***Panitia Ujian Tesis***

Medan, 12 September 2018

Pembimbing I



**Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N., M.Kn**

Pembimbing II



**Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

## PENGESAHAN

### KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI ( Studi Perumahan Puri Asri Tamedang Residence di Tanjung Morawa )

**LAMHUMISAR SITUMORANG**

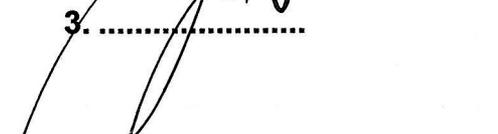
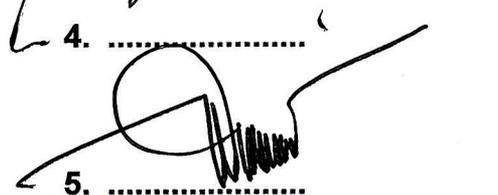
**NPM : 1620020012**

Progran Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Kamis, Tanggal 12 September 2018”

#### *Panitia Penguji*

1. **Dr. H. SUPRAYITNO, S.H., Sp.N., M.Kn**  
Ketua
2. **Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum**  
Sekretaris
3. **M. SYUKRAN YAMIN, S.H.,CN., M.Kn**  
Anggota
4. **Prof. Dr. H. EDIWARMAN, S.H., M.Hum**  
Anggota
5. **Dr. ADI MANSAR, S.H., M.Hum**  
Anggota

1.   
2.   
3.   
4.   
5. 

## **SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

**NAMA : LAMHUMISAR SITUMORANG**  
**PRODI : MAGISTER KENOTARIATAN**  
**NPM : 1620020012**

Dengan ini menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa benar karya tulis saya (Tesis) ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Bahwa benar karya tulis ini merupakan murni dari gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dan bimbingan dari tim pembimbing ataupun tim penguji.
3. Di dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di tulis atau di publikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama dan dicantumkan pada daftar pustaka

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari karya tulis saya, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).

Medan, 12 September 2018  
Yang membuat pernyataan

**LAMHUMISAR SITUMORANG**

## ABSTRAK

### "KEWENANGAN DAN TANGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI (studi PERUMAHAN PURI ASRI TARAMEDANG RESIDENCE DI TANJUNG MORAWA)"

Iamhumisar situmorang

**NPM:1620020012**

Covernote Notaris adalah surat keterangan yang menyatakan tentang suatu keadaan yang berdasarkan perjanjian tertentu, misalnya perjanjian kredit, dimana sertifikat tanah milik debitur dikuasai oleh Notaris dalam rangka proses balik nama, serta penyelesaian yang berhubungan dengan KPR. Covernote bukan akta otentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam undang-undang.

Pengaturan hukum tentang kewenangan Notaris dalam Pembuatan Covernote hanya dilandasi hukum kebiasaan (living Law), Notaris membuat dan mengeluarkan Covernote diluar kewenangan Notaris. Kedudukan covernote Notaris dalam Perjanjian KPR Bersubsidi percepatan proses pencairan kredit terkait dengan proses pengikatan jaminan KPR Bersubsidi yang memakan waktu yang lama. Sehingga Bank meminta Notaris untuk membuat covernote untuk mempercepat proses pencairan dana kepada penyelenggara pembangunan perumahan Bersubsidi. Notaris bertanggung jawab sepenuhnya terhadap isi dari covernote tersebut, yaitu tentang fakta atau kebenaran mengenai apa yang dikerjakan olehnya dan berkewajiban menyelesaikan apa yang sudah diterangkan didalam covernote

Notaris yang menyalahgunakan jabatannya dapat diberikan sanksi, Perdata, saksi Administratif, sanksi diluar Undang undang jabatan Notaris serta sanksi Pidana, Apabila Notaris tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan isi covernote maka Notaris memperpanjang jangka waktu covernote tetapi jika Notaris tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya oleh karena memberikan keterangan palsu maka Notaris akan kena sanksi Pidana, dengan demikian Notaris harus berhati hati serta berpedoman sesuai dengan aturan atau undang undang yang berlaku sehingga tidak tersandung dengan hukum.

Kata Kunci : kewenangan dan tanggung jawab, covernote, KPR bersubsidi,

## ABSTRACT

### "AUTHORITIES AND NOTARY RESPONSIBILITIES TO THE COVERNOTE IN THE FRAMEWORK OF COMPLETING THE SUBSIDIZED KPR (STUDY OF PURI ASRI TARAMEDANG RESIDENCE HOUSING IN TANJUNG MORAWA)"

**Iamhumisar situmorang**

**NPM:1620020012**

Covernote Notary is a statement stating a condition based on a specific agreement, for example a credit agreement, where the land certificate owned by the debtor is controlled by a Notary in the context of the reverse process of the name, as well as the settlement related to the KPR. Covernote is not an authentic deed, because it is not confirmed in the law

Legal arrangements regarding the authority of Notaries in the Making of Covernote are only based on customary law, notaries make and issue Covernote beyond the authority of Notaries. Covernote Notary position in the Subsidized KPR Agreement accelerates the credit disbursement process related to the binding process of Subsidized KPR guarantees which take a long time. So the Bank asked Notary to make a covernote to accelerate the process of disbursing funds to the organizers of subsidized housing development. Notary is fully responsible for the contents of the covernote, namely about the facts or truths about what is done by him and is obliged to complete what has been explained in covernote

Notaries who abuse their positions can be given sanctions, Civil Code, Administrative witnesses, sanctions outside the Act of Notary as well as Criminal sanctions. If the Notary cannot complete his work in accordance with the contents of covernote, the Notary will extend the term covernote but if the Notary cannot complete his work because of giving information false, the Notary will be subject to Criminal sanction, thus the Notary must be careful and guided in accordance with the applicable rules or laws so as not to stumble with the law.

Keywords: authority and responsibility, covernote, subsidized mortgage,

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, dimana Karena Ridho, perlindunganNya serta pertolonganNya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: **“KEWENANGAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI (Studi Perumahan Puri Asri Tamedang Residence di tanjung morawa)”**

Penulis menyadari bahwa pemikiran dan pembahasan dalam tesis ini tidak terlepas dari dorongan, arahan, dan bimbingan dari yang terhormat sebagai Pembimbing I **Dr.H.Suprayitno,S.H.,Sp.N.,M.Kn** dan sebagai Pembimbing II **Dr.Alpi Sahari,S.H.,M,hum**, oleh sebab itu Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Tim Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberi kesempatan kepada Penulis untuk berkonsultasi di tengah aktifitas dan kesibukannya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Agussani, MAP, selaku Rektor pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, beserta para Wakil Rektor di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Bapak Dr.Syaiful Bahri,selaku direktur pada pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr.Adi Mansar,SH.,M.hum.Selaku ketua prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
4. Bapak Muhammad Syukran,SH.,M.kn Selaku sekretaris prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
5. Kepada kedua orang tua/Mertua penulis yang telah memberikan motivasi, yang tidak pernah hentinya memberikan kasih sayang dan mendukung saya sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini
6. Kepada Istri yang tercinta yang bernama Hetti Mariana Silalahi,AMK. serta anak anak yang bernama Yehezkiel Fadli Situmorang, Jelita Putri Dinatali Situmorang serta Clarista Oktaviani Situmorang, yang memberikan penulis arti kehidupan, baik dalam suka maupun duka, sehingga penulis bisa menyelesaikan perkuliahan sampai dengan menyelesaikan tesis ini.
7. Kepada Bapak Zakenedy Marbun, ST, selaku Direktur Utama PT.Madya Kreasi Lestari, yang memberikan dukungan, semangat baik berupa moril mapun materi
8. Sahabatku M.Rajab Fadillah SH, Amin Manalu SH, Roni Rizki Siregar SH, Ariel Siregar SH, Saddam Husein Harahap SH, Bambang Hertanto SH, Tengku Ramadhansyah SH, Indra Syahputra SH, Bay Yahzid SH, Rizky Firnanda Dardin SH. Deborah Ruth Galih

Sitorus, Salman Alfarisi,SH., Penulis ucapkan banyak terima kasih yang selalu memotivasi penulis dari awal kuliah yang telah mendukung saya dalam belajar sehingga saya sampai menyelesaikan tesis ini

9. Seluruh dosen dan staf Program Pasca Sarjana Kenotariatan yang telah memberi arahan dan bimbingan selama ini

10. Kepada semua pihak yang telah membantu terkhusus kepada Bapak/Ibu Notaris, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan yang memberi kesempatan kepada Penulis untuk riset demi kesempurnaan tesis ini.

Dengan ketebatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk dimasa akan datang.

Akhir kata penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Medan, 14 Maret 2018

Penulis

**LAMHUMISAR SITUMORANG**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian.....	13
E. Keaslian Penelitian .....	14
F. Kerangka Teori dan Konsep .....	16
1. Kerangka teori .....	16
2. Kerangka konsep.....	23
G. Metode Penelitian.....	24
1. Spesifikasi penelitian .....	24
2. Jenis penelitian.....	27
3. Alat pengumpul data.....	28
4. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data .....	28
5. Analisis data .....	29

<b>BAB II: PENGATURAN HUKUM TENTANG KEWENANGAN</b>	
<b>NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVERNOTE .....</b>	<b>31</b>
A. Dasar Hukum tentang Pembuatan Covernot Notaris.....	31
B. Macam-macam dan Prosedur Pembuatan Covernote....	36
C. Kekuatan hukum dalam Pembuktian covernote .....	38
<b>BAB III: KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM</b>	
<b>PEMBUATAN COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KPR</b>	
<b>BERSUBSIDI.....</b>	<b>41</b>
A. Perjanjian KPR Bersubsidi .....	41
B. Jaminan Pokok atas KPR Bersubsidi .....	52
C. Kedudukan serta fungsi covernote dalam KPR	
Bersubsidi.....	78
D. Tanggungjawab Notaris terhadap Covernote dalam	
Perjanjian KPR-Bersubsidi.....	81
<b>BAB IV: SANKSI HUKUM TERHADAP NOTARIS YANG TIDAK DAPAT</b>	
<b>MENJALANKAN ISI COVERNOT SERTA PENGAWASAN</b>	
<b>TERHADAP NOTARIS YANG MENYALAH GUNAKAN</b>	
<b>JABATANNYA .....</b>	<b>84</b>
A. Sanksi Hukum terhadap Notaris apabila tidak dapat	
menjalankan isi covernot.....	84
B. Pengawasan terhadap Notaris sesuai dengan undang	
undang jabatan Notaris .....	94

C. Pengawasan Bank terhadap Notaris yang mengeluarkan Covernot .....	115
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	119
A. Kesimpulan.....	119
B. Saran.....	121

#### **DAFTAR PUSTAKA**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A.Latar Belakang**

Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada Pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penandatanganan akta perjanjian kredit dan akta pemberian jaminan antara pihak Debitur dan Pihak Bank, serta keterangan lainnya.

Dalam kamus Bank Indonesia 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 balik nama, apabila Bank setuju, maka dapat dibuatkan Nota Keterangan atau lebih dikenal dengan Covernote oleh notaris mengenai hal tersebut.

Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penanda-tanganan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Jaminan antara pihak Debitur dan pihak Bank, serta keterangan lainnya. Covernote hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah

didaftarkan melalui jasa notaris.<sup>1</sup> Covernote pada umumnya berisi keterangan Notaris antara lain mengenai :

- a. penyebutan identitas Notaris dan wilayah kerjanya;
- b. keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat
- c. keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
- d. keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- e. keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan;
- f. tempat dan tanggal pembuatan Cover Note, tanda tangan dan stempel Notaris.

Dalam Undang-undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 pasal 1 menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta outentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang,<sup>2</sup> dan Notaris mempunyai wewenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh 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 sepanjang

---

<sup>1</sup> <https://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-notaris-ppat-dari-sisi-notaris-dan-bank/>

<sup>2</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Jati diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan masa datang

pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang undang.<sup>3</sup> Selain kewenangan notaris tersebut, Notaris juga berwenang:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
2. membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
5. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan.
7. membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2, undang undang jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 junto undang undang jabatan Notaris nomor 2 tahun 2014, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-Undangan. Berdasarkan pasal tersebut di atas sama sekali tidak menyinggung mengenai kewenangan Notaris dalam menerbitkan covernote.

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris No.30 tahun 2004 pasal 15 jo Undan-undang Jabatan notaris No.2 tahun 2014

Sebelum undang-undang jabatan Notaris dikeluarkan oleh pemerintah, undang undang yang mengatur tentang akta Notaris sebagai alat bukti autentik, telah diatur dalam **Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”)** yang berbunyi sebagai berikut:

*“Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”*

Akta autentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdata, tidak dapat diperlakukan sebagai akta outentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan (**Pasal 1869 KUHPerdata**).

Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (“UUJN”)<sup>4</sup>. Dalam **Pasal 1 angka 1 UUJN**, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta outentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. Frasa “di tempat dimana akta dibuat” dalam Pasal 1868 KUHPerdata, Mengenai kewenangan Notaris, **Pasal 15 ayat (1) UUJN** memberikan jabatannya, bahwa Notaris, dalam

---

<sup>4</sup> <http://WWW.Hukum Online.Com/Pusat data/19754/nptr/UU No.30 Thn 2004-Jabatan-notaris>

jabatannya, berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, 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.

Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam **Pasal 1 angka 7 UUJN**, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sampai pada titik ini, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris. Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat akta otentik.

Dalam Menjalankan Jabatannya, Notaris wajib bertindak menjaga kepentingan para Pihak yang terkait dalam pembuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para Pihak yang menghadap Notaris, Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan

mempertimbangkan keinginan para Pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta Notaris, sehingga kepentingan para Pihak terjaga secara Proporsional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris,<sup>5</sup> dalam hal ini diatur dalam UUJN-P ayat 16 Pasal 1 huruf a yang berbunyi;

*"Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan Pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".*

dalam hal menjalankan jabatannya, Notaris juga mengutamakan keahlian (keilmuan) untuk melakukan segala tindakan Profesional dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris karena diatur dalam UUJN/UUJN-P dan Kode etik jabatan Notaris (pasal 16 ayat 1 huruf e UUJN-P.

Keberadaan Lembaga Notaris di Indonesia saat ini semakin dibutuhkan oleh berbagai lapisan masyarakat, terutama yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang bersifat Hukum Privat (Perdata). Pekerjaan Notaris merupakan pekerjaan yang melayani jasa terhadap kebutuhan masyarakat yang melakukan suatu perbuatan, perjanjian atau sesuatu penetapan yang diharuskan oleh Undang-Undang atau sesuai yang dikehendaki oleh para pihak yang membutuhkannya.<sup>6</sup> Pada hakekatnya keberadaan lembaga Notariat disebabkan karena adanya kebutuhan masyarakat akan alat bukti tertulis yang autentik yang dapat

---

<sup>5</sup> Seminar Nasional Notaris di Grand Kanaya Hotel tanggal 21 Okt 2017, pembicara Dr.HABIB ADJIE,SH,M.Hum

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Aspek Pertanggung Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV.Mandar Maju, Bandung, Cetakan Ke-I, 2011, halaman.10

menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum, dalam lalulintas kehidupan masyarakat.

Keberadaan Notaris diangkat oleh Penguasa yang berwenang berdasarkan Undang-Undang, bukan sekedar untuk kepentingan pribadi dari orang yang diangkat sebagai Notaris, tetapi untuk kepentingan masyarakat yang harus dilayani olehnya dan juga demi kepentingan Negara." 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 keperdataan. Sebagaimana yang telah di terapkan dalam kaidah hukum Negara kita yaitu Pancasila. Oleh karena itu, untuk menjamin hukum itu dipatuhi atau dilaksanakan setidaknya ada empat hal yang menjadi penuntun yaitu Pertama, hukum harus melindungi segenap bangsa dan menjamin keutuhan bangsa dan karenanya tidak diperbolehkan ada hukum-hukum yang menanam benih disintegrasi. Kedua, hukum harus mampu menjamin keadilan sosial dengan memberikan proteksi khusus bagi golongan lemah agar tidak tereksplorasi dalam persaingan bebas melawan golongan yang kuat. Ketiga, hukum harus dibangun secara demokratis sekaligus membangun demokrasi sejalan dengan nomokrasi (negara hukum). Keempat, hukum tidak boleh diskriminatif berdasarkan ikatan primordial apapun dan harus

mendorong terciptanya toleransi beragama berdasarkan kemanusiaan dan keberadaban.<sup>7</sup>

Dalam pembuatan akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yaitu:

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan di dalam Undang-Undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>8</sup>

Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik, yang meliputi:

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu.
- b. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan
- c. Tempat dibuatnya akta.

---

<sup>7</sup> Yanis Maladi, *Reforma Agraria Berparadigma Pancasila Dalam Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*, halaman. 31

<sup>8</sup> I Gusti Bagus Prawira/*Jurnal ius /Tanggung jawab PPAT terhadap jual beli tanah*

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial baik pada tingkat nasional maupun global. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, sekaligus diharapkan pula dapat dihindarinya terjadinya sengketa, walaupun sengketa tersebut dihindari, dalam penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat,<sup>9</sup> pasal 38 ayat (3) huruf c UUUJN ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris, dengan demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap itu sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta notaris sesuai dengan undang undang jabatan Notaris<sup>10</sup>.

Namun demikian Covernote menjadi semacam "surat sakti" dari Notaris yang dapat dilandasi tindakan hukum yang tidak diatur dalam undang undang jabatan Notaris akan tetapi Notaris mengeluarkan hanya

---

<sup>9</sup> Supriadi,SH,M.Hum, Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, sinar grafika, halaman. 29

<sup>10</sup> Dr.Habib Adjie,SH,M.Hum Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris&PPAT halaman. 30

dilandasi hukum kebiasaan (living Law) Notaris membuat dan mengeluarkan *Covernote* di luar kewenangan sebagai notaris.<sup>11</sup> *Covernote* sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. *Covernote* dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik.

Tugas dan kewenangan Notaris sangat penting untuk di uraikan demi memberikan ketegasan atas keraguan yang muncul pada pelaksanaan tugas Notaris dalam peraktek dengan berdasarkan pada wewenang yang diberikan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris..

Jika dicermati tugas dan kewenangan Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak ada satu pasalpun yang menegaskan bahwa Notaris dapat mengeluarkan *covernote* untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan. Salah satu contoh untuk menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai rumusan atau prasyarat lahirnya perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian pencairan kredit oleh Bank, kemudian Bank dapat melakukan pencairan kredit.

Peran dan fungsi serta kedudukan *covernote* dalam dunia perbankan menjadi sangat penting, tetapi fakta yuridisnya *covernote* tidak

---

<sup>11</sup> <http://herman-notary.blogspot.com/2011/12/v-behaviorurldefaultvmlo.html?m=1>

diatur secara tegas dalam perundang-undangan. Baik dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maupun pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tangungan atau Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pembuatan *covernote* dilakukan karena adanya kebutuhan dan hanya menjadi pegangan sementara untuk Bank sampai dengan diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui notaris. Notaris untuk membuat *covernote* terkait dengan asas kebebasan berkontrak, yang termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Notaris selaku pihak yang memiliki kapasitas untuk membuat *covernote* dengan memuat isi atas kesanggupan / janji notaris kepada pihak yang membutuhkan *covernote* tersebut.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur dengan debitur adalah perjanjian pokok yang menyangkut hutang-piutang, dimana kreditur selaku pihak yang berpiutang sedangkan debitur selaku pihak yang berhutang, dan untuk lebih mengikat perbuatan hukum antara para pihak biasanya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh Notaris. Perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak ini bisa secara Notaril dan bisa di bawah tangan. Dalam kaitan hal tersebut menurut Abdul Kadir Muhammad, Hukum

Perjanjian, alumni Bandung, 1986, halaman 297.<sup>12</sup> Menurut Rudi Indra Jaya dan Ikmasari Ika bahwa: "Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian utama) yang harus dilaksanakan ketika kedua belah pihak yaitu kreditur dan Debitur telah sepakat untuk memberikan dan menggunakan fasilitas kredit. Pada perjanjian Kredit biasanya disertakan pula adanya jaminan kebendaan tersebut yang harus dibuatkan dalam suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat *assecoir* (tambahan) Salah satu Jaminan dengan hak kebendaan adalah Hak Tanggungan."<sup>13</sup>

Tujuan utama pembuatan perjanjian kredit maupun perjanjian hak tanggungan ini adalah untuk mengikat hubungan hukum antara kreditur dan debitur dan untuk menjamin bahwa antara kreditur dan debitur tersebut telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk melakukan hutang piutang. Setelah pembuatan perjanjian kredit oleh Notaris, biasanya pihak kreditur (Bank) terlebih dahulu meminta kepada Notaris untuk diterbitkan *covernote*. Yang dimaksud dengan *covernote* adalah surat keterangan yang berisikan pernyataan kesanggupan dari Notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh pihak kreditur dalam hal ini *Bank/finance*, dimana isi *covernote*, memuat mengenai telah

---

<sup>12</sup> menjelaskan bahwa: uang dapat dipinjamkan dalam beberapa cara, dan dengan syarat-syarat yang berbeda. Bahkan ada beberapa macam bentuk pinjaman uang tanpa jaminan. Sejumlah uang tertentu dapat dipinjamkan selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan bunga tertentu. Kreditur dapat memperkenankan debitur untuk menarik jumlah yang berbeda-beda pada rekening yang ada sekarang sampai batas waktu yang ditentukan dapat memiliki kartu kredit yang dapat digunakannya untuk membayar rekeningnya, dengan ketentuan bahwa ia akan membayar kembali kepada kreditur (biasanya bank) pada hari bayar

<sup>13</sup> Indra jaya, Rudi dan Ikmasari Ika, Kedudukan Akta izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang, Visimedia, Jakarta, 2016, halaman. 1

ditandatanganinya perjanjian kredit, antara pihak debitur dengan kreditur, telah diserahkannya jaminan sebagai agunan oleh debitur kepada kreditur, telah ditandatanganinya akta pemberian hak tanggungan, namun semuanya itu masih dalam proses oleh Notaris.

Ketentuan tersebut sangatlah berbeda dengan Praktiknya, beberapa Notaris terkadang menyalahgunakan wewenang jabatannya sebagai Notaris (Pejabat umum) demi kepentingan Pihak-Pihak Yang tertentu, dimana Notaris membuat suatu Kebijakan kebijakan yang tidak sesuai dengan Perundang undangan maupun Undang undang Jabatan Notaris serta kode etika Notaris, sehingga dalam pembuatan akta Notaril dapat menguntungkan satu Pihak dan sisi lain merugikan Pihak lain serta dapat berdampak/berakibat kepada Notarisnya sendiri, didalam Undang undang Jabatan Notaris nomor 30 Tahun 2004 dengan Undang Undang nomor 2 Tahun 2014 secara tegas dinyatakan bahwa:

*“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan dan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.*

Menurut Zakenedy Marbun, ST. selaku penyelenggara pembangunan perumahan RSH (rumah sehat sederhana) adalah sebagai wujud mensukseskan program pemerintah sesuai dengan ketentuan menteri pekerjaan umum dan perumahan Rakyat nomor 1 tahun 2011, Perumahan Puri Asri Tamedang Residence yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan seluas Kurang lebih 7 (tujuh) hektar, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Tanjung Morawa, Desa Medan Senembah, dibangun oleh PT.MADYA KREASI LESTARI, berkedudukan di Medan, dalam pembangunan perumahan ini adalah wujud nyata Program pemerintah demi tercapainya Perumahan 1 (satu) juta rumah.<sup>14</sup> guna untuk mensejahterakan masyarakat Indonesia yang sasaran utamanya adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR)<sup>15</sup> yang dalam aspek pembangunannya ditentukan oleh Pemerintah dengan ukuran tipe 36 yang artinya bangunan yang terdiri dari Panjang 6 dengan lebar 6 dengan luas tanah tidak melebihi 200 M<sup>2</sup>. untuk mencapai program dalam terlaksananya KPR bersubsidi Notaris sangatlah dibutuhkan baik dalam pembuatan akta peralihan hak antara penyelenggara pembangunan kepada konsument, serta antara debitur dengan perbankan dalam memberikan kepastian hukum antara beberapa pihak yang terkait seperti yang di uraikan diatas, Notaris selaku Pejabat Umum yang

---

<sup>14</sup> wawancara, ZAKENNEDY MARBUN, ST, tanggal 25 Juli 2018

<sup>15</sup> Peraturan Pemerintah/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1997

membuat akta otentik yang diatur oleh Undang undang sangat dibutuhkan dalam pembuatan akta otentik.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan Judul **"KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI (studi PERUMAHAN PURI ASRI TARAMEDANG RESIDENCE DI TANJUNG MORAWA)"**

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikemukakan beberapa permasalahan di dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Pengaturan hukum tentang kewenangan Notaris dalam Pembuatan Covernote?
2. Bagaimana Kedudukan covernote Notaris dalam Perjanjian KPR Bersubsidi?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap covernote dalam penyelesaian Perjanjian KRP Bersubsidi?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian tesis ini adalah Untuk mengkaji dan menganalisis kewenangan serta serta tanggungjawab Notaris dalam membuat/mengeluarkan Covernot dalam penyelesaian Perikatan KRP Bersubsidi sebagai Jaminan Pokok oleh Perbankan.

1. Untuk mengkaji dan menganalisis serta mengetahui tentang hukum yang mengatur kewenangan notaris dalam pembuatan Covernote
2. Untuk mengkaji dan menganalisis Kedudukan covernote Notaris dalam Perjanjian KPR Bersubsidi
3. Untuk mengkaji serta mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap Covernote dalam penyelesaian KPR Bersubsidi.

### **D. KEGUNAAN/MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu:

- 1) Secara teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis kepada pengembangan dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam hukum Kenotariatan serta manfaat Praktisi sebagai pedoman bagi Notaris sebagai Pejabat Umum yang mengeluarkan Covernot dalam KPR Bersubsidi

- b. Bermanfaat sebagai bahan informasi bagi akademisi ataupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melaksanakan penelitian tentang wewenang dan tanggung jawab Notaris dalam penyelesaian Perjanjian KRP Bersubsidi.
- c. Hasil penelitian ini juga diharapkan bermanfaat sebagai bahan bagi Pemerintah Republik Indonesia dalam menyempurnakan peraturan perundang-undangan Jabatan Notaris (UUJN) tentang Covernote yang Dibuat Notaris
- d. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, terkhusus Untuk Notaris yang berkaitan dengan Covernote dalam Perjanjian/perikatan penyelesaian KPR bersubsidi

## 2) Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini dapat membantu penulis dalam memahami mengenai Tanggungjawab serta kewenangan Notaris dalam membuat Covernote maupun akta yang berkaitan dengan KPR bersubsidi.
- b. Hasil penelitian ini bagi penelitian, dapat mengembangkan kemampuan individu peneliti dan menjadi Pedoman terhadap Notaris yang melakukan Perikatan dalam KPR Bersubsidi

- c. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai pengetahuan bagi berbagai pihak pertama kalangan Notaris yang membuat akta berkaitan dengan Covernote/keterangan tentang KPR bersubsidi.
- d. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang berwenang atau pihak pelaksana dalam kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan KPR bersubsidi.

#### **E. KEASLIAN PENELITIAN**

Keaslian suatu penelitian dalam proses pembuatan suatu karya ilmiah berbentuk tesis merupakan salah satu bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari kesempurnaannya sehingga sebelumnya perlu dipastikan pernah tidaknya penelitian mengenai judul tesis ini dilakukan pihak lain. Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahan berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bahwa judul "**KEWENANGAN DAN TANJUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI (studi PERUMAHAN PURI ASRI TARAMEDANG RESIDENCE DI TANJUNG MORAWA)**".

Akan tetapi ada penelitian sebelumnya tentang Covernote dengan judul Tesis sebagai berikut:

1. Tanggungjawab Notaris dalam menerbitkan Covernote sebagai syarat efektif penarikan kredit dalam perjanjian kredit Bank (Study kasus pada Pt. Bank Mandiri (persero) Tbk. Kantor wilayah X Makassar.

Judul tesis ini diteliti oleh Saprudin di Universitas Gajah Mada Yogyakarta pada tahun 2010.

2. Dasar pertimbangan Bank dalam proses pencairan Kredit berdasarkan Covernote di Kabupaten Sleman.

Judul tesis ini diteliti oleh Rizky Wulandari di Universitas Gajah Mada Yogyakarta pada tahun 2015.

3. Arti penting keberadaan Covernote dalam mempercepat proses pencairan Kredit di PT.Bank Mega,Tbk cabang Slamet Riyadi Surakarta.

Judul tesis ini diteliti oleh Yosephine Minar Juang Sintawati di Universitas Gajah Mada Yogyakarta pada tahun 2012.

## **F. KERANGKA TEORI DAN KONSEPSI**

### **1. Kerangka Teori**

Suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu.<sup>16</sup> Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian

---

<sup>16</sup> Burhan Ashshofa. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Cetakan Kedua, halaman 23.

yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.<sup>17</sup> Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.<sup>18</sup> Oleh karenanya teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian tesis ini adalah teori kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Menurut Jimly Ashiddiqie<sup>19</sup> bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: (1) soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang kongkrit,

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers. Edisi 1. Cet. Ke-14, halaman 7.

<sup>18</sup> Lexy J. Moleong. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, halaman 35

<sup>19</sup> Jimly Ashiddiqie, "Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan," <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 20 Januari 2018.

artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan (2) kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>20</sup>

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:<sup>21</sup>

1. Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
2. Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tak ada keragu-raguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut tafsiran subyektif dan selera pribadi hakim. Kepastian orientasi menuntut agar ada prosedur pembuatan dan peresmian hukum yang jelas dan dapat diketahui umum. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas. Undang-undang harus saling kait mengkait, harus menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana ke masa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus

---

<sup>20</sup> L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 44.

<sup>21</sup> Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, halaman. 79-80.

serupa yang telah diputuskan.<sup>22</sup> Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>23</sup>

1. hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
2. hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
3. fakta itu itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan
4. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum

sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Parahnya lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media, halaman 157-158.

<sup>23</sup> Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana. Edisi Pertama, Cetakan Kedua, halaman 293.

semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.<sup>24</sup>

Menurut Fitzgerald , Teori perlindungan hukum Salmond, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatai berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>25</sup>

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>26</sup> Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antaranggota masyarakat yang

---

<sup>24</sup> *Ibid*, halaman 159-160

<sup>25</sup> Satjipto. Rahardjo. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman .53

<sup>26</sup> *Ibid*, halaman 69.

satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>27</sup>

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (real justice) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa tujuan hukum itu

---

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, halaman 39.

mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>28</sup>

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen dari pada tujuan hukum itu sendiri.<sup>29</sup> Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan suatu keteraturan yang diterima secara umum sebagai suatu kepastian minimal yang diperlukan, supaya kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarki. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu sebab bagi keadaan damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum maka tujuan yang utama adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, halaman 57.

<sup>29</sup> Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju, halaman 21.

menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>30</sup> Menurut Maria Theresia Geme, yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.<sup>31</sup>

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, perlindungan adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikah oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.<sup>32</sup> Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>33</sup>

## 2. Kerangka Konsep

Pada kerangka konsep ini penulis ingin memberikan gambaran terkait perumusan masalah diatas. covernot (surat keterangan) adalah suatu produk yang dikeluarkan oleh Notaris yang tidak diatur oleh undang undang jabatan Notaris maupun undang undang lainnya, namun Notaris mengeluarkan covernot hanya memiliki dasar hukum kebiasaan (living

---

<sup>30</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. Cit*, hlm. 54

<sup>31</sup> Maria Theresia Geme, "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur". *Disertasi*. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012, hlm. 99.

<sup>32</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Edisi 1. Cetakan Pertama, hlm. 262.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 263.

Law) dimana covernot Notaris merupakan suatu surat sakti sehingga dapat memberikan suatu keyakinan bahwa semua yang telah dilakukan oleh Notaris telah benar, sehingga dengan adanya covernote Notaris perbankan sebagai pembiayaan Kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi dapat mencairkan dana kepada pihak penyelenggara Pembangunan Perumahan yakni segala bentuk perikatan perjanjian pembelian rumah KRP bersubsidi telah dipegang oleh Notaris untuk diproses sebagai agunan (jaminan) bank.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat dan diperhentikan oleh Menteri yang diatur dalam undang-undang, untuk membuat akta otentik dengan demikian Notaris bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segala sesuatu yang dilakukan dalam jasa pelayanannya untuk membuat akta outentik tersebut.

## **G. METODE PENELITIAN**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini tesis ini adalah penelitian hukum empiris (sosiologis) yaitu: penelitian yang menggunakan data fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia<sup>34</sup>, baik perilaku verbal yang didapat melalui wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan

---

<sup>34</sup> Soerjono Sukanto, 1968, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, halaman 7.

langsung. selain itu penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>35</sup>

Penelitian tesis ini diarahkan kepada penelitian normatif dengan pendekatan yuridis kualitatif yang terdapat didalam Perundang-undangan.<sup>36</sup> Artinya bahwa pendekatan penelitian tesis ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Dimaksudkan bahwa penelitian ini menggunakan Peraturan Perundang-undangan sebagai dasar awal analisis. Hal ini harus dilakukan penelitian karena peraturan Perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian tersebut dan arena sifat hukum yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut: *Pertama, Comprehensive*, artinya norma-norma hukum yang ada di dalam terkait antara satu dengan yang lainnya secara logis. *Kedua, All-inclusiv*, artinya bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekosongan hukum. *Ketiga, systematic*, yaitu di samping bertautan antara

---

<sup>35</sup> Ibid, halaman. 8

<sup>36</sup> Burhan Bungin, *analisis data penelitian kualitatif, pemahaman Filosofis dan Metodologis kearah Penguasaan modal Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 83 bahwa dalam penelitian kualitatif dikenal ada dua strategi analisis data yang sering digunakan bersama-sama secara terpisah yaitu model strategi analisis deskriptif kualitatif dan atau model strategi analisis verifikatif kualitatif. Kedua analisis itu memberi gambaran bagaimana alur logika analisis data pada penelitian kualitatif sekaligus memberi masukan terhadap bagaimana teknis analisis data kualitatif digunakan. Dalam analisis data kualitatif, sebenarnya penelitian tidak harus menutup diri terhadap kemungkinan penggunaan data kuantitatif. Karena data ini sebenarnya bermanfaat bagi pengembangan analisis data kualitatif itu sendiri.

satu dengan yang lainnya, norma-norma hukum tersebut tersusun secara hirarkis.<sup>37</sup>

Kajian yang dibahas dalam penelitian tesis ini berorientasi kepada hukum positif menyangkut wewenang serta tanggungjawab Notaris dalam membuat Covernote di dalam penyelesaian KPR Bersubsidi. Penelitian dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan untuk mencari ratio logis dan dasar ontologis lahirnya undang-undang Jabatan Notaris yang mengintrodusir wewenang Notaris dalam membuat akta serta covernote yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR-Bersubsidi). Pendekatan undang-undang dengan menelaah semua dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi peneliti kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dan unang-undang. Asil dari telaah terebut merupakan sesuatu argument untuk mrmrcahkan isu yang dihadapi.

Pengumpulan data yang dilakukan dengan penelitin ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian ini hanya menggambarkan tentang situasi atau keadaan yang terjadi terhadap permasalahan yang telah dikemukakan, dengan untuk membatasi kerangka studi kepada suatu

---

<sup>37</sup> Jhonny Ibrahim, *teori dan metode penelitian hukum Normatif*, Boymedia publishing, Malang, 2006, halaman. 303

pemberian, suatu analisis atau suatu klarifikasi tanpa secara langsung bertujuan untuk menguji hipotesa-hipotesa atau teori-teori.<sup>38</sup> Pengumpulan data dengan cara deskriptif ini dilakukan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dan penelitian melalui pendekatan terhadap permasalahan dan penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-undang Jabatan Notaris. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder yang berasal dari penelitian kepustakaan (*library research*).

## **2. Jenis penelitian**

Penelitian ini menggunakan Data Primer dan data sekunder, Data Primer merupakan bahan penelitian yang berupa fakta-fakta empiris sebagai perilaku maupun hasil perilaku manusia. Baik dalam bentuk perilaku Verbal perilaku nyata, maupun perilaku yang terdokumentasi dalam berbagai hasil perilaku atau catatan-catatan (arsip). sedangkan data sekunder merupakan hukum dalam penelitian yang diambil dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum. menurut Peter Mahmud, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang berupa ketentuan hukum yang mengikat seperti peraturan perundangan, putusan Pengadilan, Perjanjian internasional, Dokumen Kontrak dan lain-lain, bahan hukum sekunder

---

<sup>38</sup> Alvi Syahri, *Pengantar Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, halaman. 17

adalah berisi pendapat para ahli (doktrin), baik yang terdapat dalam buku maupun hasil wawancara-hasil penelitian atau jurnal ilmiah termasuk juga kamus hukum, bahan non hukum adalah bahan penunjang penelitian yang berasal dari disiplin ilmu lain, data statistik atau kamus bahasa dan umum.<sup>39</sup>

### **3. Alat Pengumpul Data**

Teknik pengumpulan data pada penelitian tesis ini menggunakan:

a) Tempat Pengambilan Data Sekunder:

1. Berbagai pustakaan baik lokal maupun nasional.
2. Pusat data dari yang tersedia disetiap Korporasi yang diteliti.
3. Pusat data dari lembaga/instansi yaitu kantor Notaris yang melaksanakan perjanjian KPR Bersubsidi serta Bank yang memberikan fasilitas KRP Bersubsidi.
4. Situs Internet.

b) Lokasi Penelitian dan Cara pengambilan Data

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di daerah Deli Serdang dan Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara.

2. Data Primer dalam penelitian ini akan diperoleh melalui pengamatan langsung dan wawancara.

---

<sup>39</sup> Dr.Mukti Fajar ND et al., Dualisme Penelitian hukum Normatif & Empris, Pustaka Pelajar, 2017 halaman. 281

#### 4. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data

Populasi dalam penelitian ini adalah:

1. Kantor Notaris/PPAT Junaity Hotnida Situmorang, SH,SPN di Kabupaten Deli Serdang.
2. Kantor Notaris/PPAT Aida Selli Siburian,SH,MKn. di Kota Medan.
3. PT.Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Medan di Medan.
4. Kantor Notaris Bangun Kantate Lukas Totays Sibarani, SH, MKn, Notaris Kabupaten Deli Serdang.
5. Penyelenggara Pembangunan Perumahan RSH (rumah sehat sederhana) yaitu PT.MADYA KREASI LESTARI

Cara pengambilan sampel ini ditentukan dengan metode non *probability sampling*.<sup>40</sup> yaitu bahwa setiap individu dalam populasi tidak mendapat kesempatan yang sama sebab tidak dilakukan dengan acak.<sup>41</sup> Selanjutnya dilakukan pengambilan sampel secara *purposive sampel*<sup>42</sup>dengan kriteria bahwa instansi yang diteliti Bank sebagai penyalur KPR Bersubsidi dan kantor Notaris sebagai Pengikat Perjanjian didalam Pembuatan KRP Bersubsidi.

---

<sup>40</sup> Kenneth Baily, 1982, *Methods Of Social Research*, Second Edition, Collier Macmillan Publisher, London, halaman. 97

<sup>41</sup> Maria SW Sumardjono, 2011, *Pedoman Pembuatan usulan Penelitian*, PT.Gramedia, halaman. 31

<sup>42</sup> Op.cit, Kenneth Baily halaman 99

## 5. Analisis Data

Data Primer dan data sekunder yang diperoleh dalam penelitian ini akan disusun secara sistimatis dan dianalisis. Dalam Penelitian hukum empiris (sosiologi) dilakukan analisis secara deskriptif kuantitatif, yaitu dengan memberikan pemaparan dan menjelaskan secara rinci dan mendalam (Verstehen) untuk mengungkapkan apa yang terdapat dibalik dari peristiwa nyata dengan maksud dan tujuan mencari nilai yang terkandung didalamnya. Sesuai dengan pendapat Soerjono Soekanto mengenai pengertian analisis data kualitatif, sebagai berikut: "Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh."

Proses ini akan dilakukan dengan cara berpikir induktif yaitu menarik kesamaan nilai nilai yang terkandung dalam berbagai fakta untuk selanjutnya dirumuskan secara umum (generalisasi) tentang KEWENANGAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM RANGKA PENYELESAIAN KPR BERSUBSIDI (studi PERUMAHAN PURI ASRI TARAMEDANG RESIDENCE DI TANJUNG MORAWA)".

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **PENGATURAN HUKUM TENTANG KEWENANGAN**

#### **NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVERNOTE**

##### **A. Pemahaman Covernote dalam dunia Notaris**

###### **1. Pengertian Covernote**

Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada Pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penandatanganan akta perjanjian kredit dan akta pemberian jaminan antara pihak Debitur dan Pihak Bank, serta keterangan lainnya.

Covernote sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. Covernote dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik.

Dalam kamus Bank Indonesia 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 balik nama, apabila Bank setuju, maka dapat dibuatkan Nota Keterangan atau lebih dikenal dengan Covernote oleh notaris mengenai hal tersebut.

Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penanda-tanganan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Jaminan antara pihak Debitor dan pihak Bank, serta keterangan lainnya. Covernote hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa notaris. Carl von savigny beranggapan bahwa hukum tidak dibuat melainkan tumbuh dan berkembang bersama-sama dengan masyarakat. Aliran sociological jurisprudence dengan tokohnya Eugen Eurlich dan Roscoe Pound dengan konsepnya bahwa “hukum yang dibuat agar memperhatikan hukum yang hidup dalam masyarakat (living law) baik tertulis maupun tidak tertulis”.

a. Hukum tertulis atau hukum positif

Hukum positif atau *ius Constitutum* yaitu hukum yang berlaku di daerah (negara) tertentu pada suatu waktu tertentu.

b. Hukum tidak tertulis

1. Hukum kebiasaan yaitu kebiasaan yang berulang-ulang dan mengikat para pihak yang terkait.
2. Hukum adat adalah adat istiadat yang telah mendapatkan pengukuhan dari penguasa adat.
3. Traktat atau *treaty* adalah perjanjian yang diadakan antar dua negara atau lebih dimana isinya mengikat negara yang mengadakan perjanjian tersebut.

4. Doktrin adalah pendapat ahli hukum terkemuka.
5. Yurisprudensi adalah kebiasaan yang terjadi di pengadilan yang berasaskan “azas precedent” yaitu pengadilan memutus perkara mempertimbangkan putusan kasus-kasus terdahulu yang di putus (common law).<sup>43</sup>

## **B. Macam-macam covernote**

Menurut Bangun Kantate Lukas Totays Sibarani, SH, MKn. Notaris di Deli Serdang berpendapat, ada beberapa macam covernote yang dikeluarkan oleh Notaris yaitu:

### **1. Covernote kegiatan Bank**

Dalam Bank, biasanya cover note dikeluarkan untuk pencairan kredit. Namun harus benar-benar memiliki keyakinan pada objek jaminan debitur yang akan keluar sertifikatnya. Oleh sebab itu, Bank biasanya mencari sumber, history, serta kejelasan bukti kepemilikan.

Jika dilihat dari tinjauan hukum, kepastian hukum serta terikatnya para pihak baru bisa dilaksanakan saat sertifikatnya sudah didaftarkan pada badan pertahanan. Alasan mengapa bank tetap mengeluarkan kreditnya karena rasa ketakutan tersaingi oleh bank lain, karena titik ukur berhasil tidaknya suatu bank adalah dengan meningkatnya laba yang

---

<sup>43</sup> <https://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/filsafat-hukum/> diakses tanggal 06 Agustus 2018 pukul 10.15WIB.

diperoleh. Oleh karena itu, bank akan memberikan kepercayaan kepada Notaris relasinya yang dipercaya mengenai pengurusan hak tanggungan.

## **2. Covernote Hak Tanggungan**

Apabila sertifikat hak milik akan dilakukan pemasangan hak tanggungan, maka Notaris akan mengeluarkan covernote yang berisi bahwa benar adanya pemasangan hak tanggungan dan keterangan lainnya yang diperlukan, serta menyertakan pernyataan sertifikat asli akan diserahkan ke perusahaan yang bersangkutan.

## **3. Covernote Pendirian PT**

Perseroan terbatas sedang menunggu surat keputusan pengesahan sebagai badan hukum, maka Notaris akan mengeluarkan covernote bahwa keputusan sedang dalam proses.

## **4. Covernote Pendirian CV**

CV sedang menunggu surat keputusan pendaftaran di Pengadilan Negeri setempat, maka Notaris akan mengeluarkan covernote bahwa keputusan sedang dalam proses.

## 5. Prosedur Pembuatan Covernote

Prosedur pembuatan covernote Notaris adalah sebagai berikut:

- a. Tertera Kop surat Notaris.
- b. Memberikan identitas Notaris.
- c. Mencantumkan jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat oleh Notaris.
- d. Menyertakan keterangan bahwa pembuatan jenis akta, pengurusan setipikat balik nama, dalam proses.
- e. Mencantumkan jangka waktu penyelesaian proses pekerjaan.
- f. Menuliskan nama pihak yang berhak menerima apabila proses pekerjaan telah selesai.
- g. Mencantumkan tempat, tanggal covernote dibuat
- h. Tanda tangan dan stempel Notaris.<sup>44</sup>

### C. Kewenangan Notaris Mengeluarkan covernote

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya secara normative berdasarkan undang undang nomor 30 Tahun 2014 Junto undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), dalam undang undang Jabatan Notaris tidak ada satu pasal dan ayat yang mengatur tentang covernote, tetapi covernote dikalangan Notaris merupakan Living law atau kebiasaan atau hukum yang hidup dalam pelaksanaan tugas

---

<sup>44</sup> wawancara, Bangun Kantate Lukas Totays Sibarani, SH,MKn. tanggal 06 Agustus 2018

Jabatan Notaris. Dalam pasal 15 UUJN-P diatur tentang kewenangan Notaris yaitu:

1. 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 undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
  - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam satu buku khusus.
  - c. Membuat kopi dari surat asli dibawah 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 pembuat akta.
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ; atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang undangan.<sup>45</sup>

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada jabatan Notaris itu sendiri. Wewenang atau kewenangan Notaris telah disebutkan dalam pasal 15 UUJN, Kewenangan Notaris tersebut dalam pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) yang dapat dibagi menjadi:

- a. Kewenangan umum Notaris.

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, menyiapkan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>46</sup>

Serta kewenangan lainnya, yaitu:

---

<sup>45</sup> UU NO.30 Tahun 2014

<sup>46</sup> UUJN NO.30 Tahun 2004 dan UUJN NO.2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat 1

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
2. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau;
7. Membuat akta risalah lelang.<sup>47</sup>

Serta kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (cyber notary), membuat akta ikrar wakaf dan hipotik pesawat terbang.<sup>48</sup>

b. Kewenangan khusus Notaris

Kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

---

<sup>47</sup> UUJN NO.30 Tahun 2004 dan UUJN NO. 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat 2

<sup>48</sup> UUJN NO.30 Tahun 2004 dan UUJN NO. 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat 3

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus.
  2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus.
  3. Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
  5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
  7. Membuat akta risalah lelang.<sup>49</sup>
- c. Kewenangan Notaris yang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 15 ayat (2) huruf j UUJN memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta di bidang pertanahan. Ada tiga penafsiran dari pasal tersebut (Habib Adjie, 2008 : 84) yaitu:

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang notaris atau telah menambah wewenang notaris.
2. Bidang pertanahan juga ikut menjadi wewenang notaris.

---

<sup>49</sup> <https://notariscimahi.co.id/notaris/kewenangan-umum-dan-khusus-notaris>

3. Tidak ada pengambil alihan wewenang dari PPAT ataupun dari notaris, karena baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.<sup>50</sup>

#### **D. Kekuatan hukum dalam Pembuktian covernote**

Bahwa dari segi etimologis cover berarti menutup atau membungkus, dalam bahasa Indonesia diterjemahkan Jilid dan Note sendiri berarti catatan jadi Covernote adalah catatan penutup, dalam Praktek kenotariatan bentuk lain dari covernote yaitu Keterangan atau keterangan dari Notaris sehingga disimpulkan bahwa covernote merupakan catatan akhir atau penutup dari suatu kejadian/perbuatan/tindakan hukum atau dapat disebut sebagai suatu kesimpulan/catatan akhir dari suatu perbuatan hukum/tindakan hukum yang dilakukan oleh parapihak yang dilakukan dihadapan Notaris.

Dalam pembuatan covernote oleh Notaris sifatnya fakultatif, artinya tidak semua tindakan para penghadap yang dibuat/dilakukan dihadapan Notaris setelah selesai harus dibuat covernote. Notaris dapat membuat covernote antara lain:

1. Adanya permintaan dari pihak para penghadap sendiri yang telah melakukan tindakan hukum dihadapan Notaris.
2. Sebagai keterangan dari Notaris atas permintaan para penghadap, bahwa ada perbuatan hukum/tindakan hukum yang masih dalam proses penyelesaian.

---

<sup>50</sup> Ibid

3. Semua data/dokumen dokumen dari para pihak/penghadap diperlihatkan kepada notaris sudah lengkap untuk dilakukan untuk dilakukan suatu tindakan hukum.

Covernote tidak mempunyai bentuk/format baku hanya saja covernote adalah sebagai tindakan living law (hukum kebiasaan) yang harus mengandung 3 (tiga) aspek yaitu:

- a. Formal

Berkaitan dengan formalitas yang harus dilakukan, misalnya: harus dibuat diatas kertas yang berkop surat Notaris, ada judulnya Covernot/keterangan, ada nomor pengeluaran covernote/ keterangan, mencantumkan nama Notaris yang membuatnya, ada isi yang diterangkan, mencantumkan tanggal covernote/keterangan dibuat, nama stempel jabatan dan tanda tangan Notaris, serta tata cara pembuatannya.

- b. Materil

Berkaitan dengan substansi yang disebut dalam covernote/ keterangan sesuai dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak secara lengkap dihadapan atau oleh Notaris, Misalnya: jenis perbuatan hukum para penghadap/pihak disebutkan nomor dan tanggal aktanya.

- c. Lahiriah

Bahwa dalam hal ini covernote/keterangan harus dilihat apa adanya, sehingga tidak perlu ditafsirkan lain.<sup>51</sup>Notaris memiliki

---

<sup>51</sup> ibid, Dr.Habib Adjie, SH, M.Hum

kewenangan membuat covernote selama akta otentik yang akan dikeluarkannya masih dalam proses.

Kewajiban para pihak dalam pembuatan Covernote Notaris diwajibkan melaksanakan isi dari covernote dengan bertanggungjawab, karena covernote merupakan suatu janji yang harus dipenuhi Notaris. Larangan dalam pembuatan Covernote Notaris tidak boleh dilakukan oleh Notaris adalah melanggar isi dari covernote yang dibuat, seperti tidak menyelesaikan akta tersebut dalam jangka waktu yang telah dijanjikannya. Kemudian Notaris juga dilarang memberikan keterangan palsu mengenai status atau keadaan akta yang bersangkutan. *Covernote* Notaris sendiri pada umumnya memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Surat perjanjian kredit atau surat hutang masih dalam proses penyelesaian di notaris.
2. Proses pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat hak atas tanah dan pengikatan jaminan kredit masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan.
3. Perjanjian kredit atau surat hutang dan pengikatan jaminan kredit apabila telah selesai akan diberikan kepada bank.

### **BAB III**

## **KEDUDUKAN COVERNOTE NOTARIS DALAM**

### **PERJANJIAN KPR-BERSUBSIDI**

#### **A. Perjanjian KPR bersubsidi**

Perjanjian berasal dari bahasa belanda overeenkomst dan verbinten. Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti:

1. Dalam KUH Perdata, (seobekti dan Tjipto sudibyo) digunakan istilah Perikatan untuk verbinantenis dan perjanjian untuk overenenkomst.
2. Utrecht, dalam bukunya pengantar hukum Indonesia menggunakan istilah perutangan untuk verbintenis dan perjanjian untuk overeenkomst.
3. Ikhsan dalam bukunya Hukum Perdata jilid I menerjemahkan Verbintenis dengan perjanjian dan overeenkomst.

Hal tersebut berarti bahwa untuk verbintenis terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu Perikatan, Perjanjian, dan perutangan, sedangkan untuk istilah overeenkomst dipakai dua istilah yaitu perjanjian dan persetujuan, Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perikatan dalam pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji

kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dimana perikatan, dengan demikian perikatan merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan undang undang (Pasal 1233 KUH Perdata) atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan lahir dari undang undang, pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian, dan tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (1234 KUH Perdata).

Perikatan yang lahir dari Perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan kemauan dan kehendak sendiri dari pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut perikatan yang lahir dari Undang undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya sesuatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang undang.<sup>52</sup>

Pengertian kredit disebutkan dalam pasal 1 angka 11 undang undang nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yaitu penyediaan uang

---

<sup>52</sup> R.Soeroso,SH, Perjanjian Dibawah tangan Pedoman Praktis Pembuatan Aplikasi hukum, Sinar Grafika 2010 halaman. 3-5

atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak-peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, Dalam pasal 1 angka 4 Naskah Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara dinyatakan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri. Menurut Johannes Ibrahim menyatakan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk kredit consumer yang dikenal dengan nama "*Housing loan*" (pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh Penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka tertentu Debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada Bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi Jaminan pelunasan Kredit (utang) Debitur kepada Bank.<sup>53</sup> Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah KPR-Bersubsidi tersebut maka tanah dan rumah dan segala sesuatu yang ada dan berdiri serta tumbuh diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan ketentuan perundang undangan menjadi suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya (perjanjian yang menerbitkan utang

---

<sup>53</sup> Dr.Urip Santoso, SH.,MH. Hukum Perumahan, halaman. 229-230

piutang). Jaminan ini adalah jaminan kebendaan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, kemanapun benda tersebut beralih dan dialihkan serta dapat dialihkan kepada dan dipertahankan terhadap siapapun.<sup>54</sup>

Penafsiran Perjanjian Dalam Kitab Undang undang Hukum perdata pasal 1344 menyatakan, jika suatu janji dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang memungkinkan janji itu dilaksanakan dari pada pengertian yang tidak memungkinkan suatu pelaksanaan, misalnya, untuk barang tidak bergerak (real property) hukum yang berlaku adalah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada. jadi meskipun para pihak yang membuat perjanjian adalah warga negara Indonesia, namun harus tunduk pada hukum dimana real property itu berada.

Teori hukum Perjanjian yang tradisional mempunyai ciri-ciri menekankan pentingnya kepastian hukum dan predictability. Fungsi utama suatu kontrak adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang mengikatnya suatu Perjanjian antara para Pihak, sehingga prinsip-prinsip iktikad baik dalam sistim hukum civil law dan promissory estoppel dalam sistim hukum common law hanya dapat diberlakukan jika perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebaliknya teori hukum perjanjian yang modren mempunyai kecenderungan untuk mengabaikan formalitas

---

<sup>54</sup> Dr.Munir Fuady, Hukum Jaminan utang, erlangga 2013, halaman. 8-10

kepastian hukum demi tercapainya keadilan yang substantiasial.<sup>55</sup>

Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual konsumen dengan sistem pembayaran lunas. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara perumahan dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi. Untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat ditempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui kredit pemilikan rumah (KPR) Bersubsidi. Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republik indonesia nomor 26/prt/m/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/prt/m/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdapat dalam:

- a. Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
- b. Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan yang selanjutnya disingkat SBUM adalah subsidi Pemerintah yang diberikan kepada

---

<sup>55</sup> Suharnoko, Hukum Perjanjian Teori dan analisa kasus, Kencana Prenadamedia Group 2004, halaman. 19-24

masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/seluruh uang muka perolehan rumah.

- c. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
- d. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak adalah kredit dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah sejahtera tapak yang dibeli dari pelaku pembangunan.
- e. Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah sejahtera tapak yang dibeli dari pelaku pembangunan.
- f. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Susun adalah kredit dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diterbitkan oleh

Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari pelaku pembangunan.

- g. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Syariah Susun yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Susun adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari pelaku pembangunan.
- h. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Bunga, yang selanjutnya disingkat KPR SSB adalah kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan.
- i. Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Margin yang selanjutnya disingkat KPR SSM adalah pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan margin melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan.
- j. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

- k. Subsidi Bunga Kredit Perumahan adalah subsidi Pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah berupa selisih suku bunga/margin antara kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan suku bunga komersial dengan suku bunga/margin kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang dibayar oleh debitur/nasabah ditetapkan oleh Pemerintah.
- l. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
- m. Kelompok Sasaran adalah orang perseorangan calon penerima KPR Bersubsidi.
- n. Pelaku Pembangunan adalah setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- o. Bank Pelaksana adalah bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka penyaluran kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi MBR.
- p. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

- q. Bank Umum Syariah yang selanjutnya disingkat BUS adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- r. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat UUS adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.
- s. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
- t. Rumah Sejahtera Tapak adalah rumah umum yang dibangun oleh pelaku pembangunan dengan spesifikasi sesuai dengan rumah sederhana sehat sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan rumah.
- u. Satuan Rumah Sejahtera Susun adalah satuan unit hunian dalam rumah sejahtera susun umum yang dibangun oleh pelaku pembangunan dengan spesifikasi sesuai dengan Peraturan

Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan rumah susun.

Sasaran utama Pemerintah memberikan rumah bersubsidi adalah :

1. Kelompok sasaran KPR Bersubsidi merupakan MBR dengan batasan penghasilan tertentu.
2. Batasan penghasilan tertentu ditetapkan dengan Keputusan Menteri.
3. Kelompok sasaran hanya dapat memanfaatkan KPR Bersubsidi berupa:
  - a. KPR Sejahtera Tapak.
  - b. KPR Sejahtera Syariah Tapak.
  - c. KPR Sejahtera Susun.
  - d. KPR Sejahtera Syariah Susun.
  - e. KPR SSB Tapak.
  - f. KPR SSB Susun.
  - g. KPR SSM Tapak; atau
  - h. KPR SSM Susun.

Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Memiliki KTP.
2. Tidak memiliki rumah.
3. Belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.

4. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
5. Memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan; dan
6. Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) yang dibuktikan dengan slip gaji yang disahkan oleh pejabat yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan.<sup>56</sup>

## **B. Jaminan pokok atas KPR bersubsidi**

Dalam pelaksanaan perikatan perjanjian KPR bersubsidi, Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik membuat beberapa akta untuk mengikat antara penyelenggara pembangunan perumahan bersubsidi dengan pembeli serta dengan perbankan, yaitu sebagai berikut:

### **1. Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

---

<sup>56</sup> Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republik indonesia nomor 26/prt/m/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/prt/m/2016 pasal 9

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

a. Jenis Perjanjian Kredit

Dilihat dari pembuatannya, suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi:

1. Perjanjian Kredit Di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit Di bawah tangan ini terdiri dari:

- Perjanjian Kredit Di bawah tangan biasa.
- Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmerking*).
- Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan akta notarial (legalisasi).

2. Perjanjian Kredit Notariil yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris. Perjanjian Notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang /Notaris).

Uraian mengenai bentuk perjanjian di bawah tangan atau autentik:

Struktur Perjanjian Kredit . Suatu perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

- a. Kepala/Judul
- b. Komparisi

Komparisi adalah bagian dari perjanjian kredit yang memuat keterangan identitas para pihak.

- c. Premis

Premis merupakan bagian dari akta yang berisi uraian yang memuat alasan-alasan atau dasar pertimbangan para pihak dalam membuat perjanjian kredit. Dalam premis dimuat hal-hal atau pokok-pokok pikiran yang merupakan konstalasi fakta-fakta secara singkat dan yang menggerakkan para pihak untuk mengadakan perjanjian kredit.

- d. Batang Tubuh

Batang tubuh berisikan hal-hal yang disetujui oleh para pihak, berupa klausula-klausula, baik klausula hukum maupun klausula komersial yang berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit. Kolom Tanda tangan (*Signature Page*) Kolom tanda tangan berisikan tanda tangan para pihak pembuat perjanjian.

### 3. Klausula perjanjian kredit di tinjau dari isi

Pada umumnya isi klausula yang tercantum dalam perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

#### a. Klausula Hukum (*Legal Clauses*)

Klausula Hukum adalah klausula yang berisikan ketentuan-ketentuan hukum yang biasanya berlaku untuk pemberian fasilitas kredit. Termasuk dalam klausula ini antara lain seperti klausula perlindungan Bank, Debet Rekening, Condition Precedent, Pernyataan dan Jaminan (*Representation and Warranties*), Covenant dan lain-lain.

#### b. Klausula Komersial (*Commercial Clauses*)

Klausula Komersial adalah klausula yang berkaitan dengan aspek komersial dalam pemberian fasilitas kredit, seperti jenis fasilitas kredit, jumlah fasilitas kredit, jangka waktu kredit, ketentuan pembayaran besarnya angsuran, ketentuan tentang denda dan bunga, asuransi, dan lain-lain.

### 4. Klausula-Klausula Perjanjian Kredit di tinjau dari bentuk dan materi

Dalam praktek, bentuk dan materi Perjanjian Kredit tidak selalu sama, disesuaikan dengan jenis fasilitas yang diberikan. Namun demikian dalam suatu perjanjian kredit pada umumnya berisi klausula-klausula sebagai berikut:

a. Klausula Fasilitas Kredit

Ketentuan–ketentuan yang berkaitan fasilitas kredit umumnya terdiri dari:

- Jenis, jumlah, dan jangka waktu fasilitas.
- Perubahan mata uang pinjaman (klausula ini digunakan terutama untuk pinjaman non-Rupiah).
- Penarikan fasilitas kredit, jangka waktu penarikan, cara penarikan, bukti penarikan.
- Pembuktian hutang antara lain berupa Promes/CAR/atau PK tersebut.
- Cara Pembayaran kembali (installment atau langsung)
- Pembayaran kembali lebih cepat/awal (Voluntary or Mandatory)
- Bunga.
- Komisi dan Fee.
- Bunga denda (apabila terjadi keterlambatan pembayaran).  
Pembukuan (lokasi dimana Bank akan membukukan pinjaman tersebut).

b. Klausula Kuasa Mendebet Rekening

Klausula ini dicantumkan sebagai dasar dari hak Bank untuk melakukan pendebitan dari rekening-rekening Debitur yang ada di Bank.

c. Klausula Penggunaan Fasilitas Kredit

Tujuan penggunaan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur.

d. Klausula Syarat Penarikan Pinjaman (Drawdown Condition)

1. Sebelum penandatanganan perjanjian kredit dan sebelum suatu kredit dapat dicairkan Debitur biasanya disyaratkan untuk menyerahkan beberapa dokumen–dokumen atau data yang dianggap penting oleh Bank antara lain:

- Dokumen-dokumen perusahaan/Identitas Debitur.
- Asli surat kuasa.
- Salinan surat izin usaha perdagangan dan/atau surat-surat izin lainnya.
- Asli bukti-bukti hak kepemilikan atas Jaminan.
- Invoice/Daftar tagihan-tagihan/dokumen lain yang sejenis yang mencantumkan ketentuan bahwa pembayaran melalui rekening Debitur yang ada di Bank.
- Semua Perjanjian Jaminan telah ditanda tangani dan dalam bentuk dan isi yang disetujui Bank.

2. Debitur tidak sedang dalam keadaan lalai berdasarkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian ini atau berdasarkan sebab lain sesuai pertimbangan baik Bank.

e. Klausula Pernyataan Debitur (*Representations and Warranties*)

Klausula ini berisikan pernyataan-pernyataan dari Debitur mengenai: Kewenangan bertindak, Kekuatan Perjanjian, Tidak ada tuntutan/sengketa dari pihak ketiga terutama yang dapat berakibat secara materiil, kebenaran data-data yang diberikan oleh Debitur termasuk diantaranya Laporan Keuangan, keabsahan Debitur untuk menjalankan usaha yang dibuktikan dengan perijinan dari lembaga-lembaga yang berwenang, Tidak adanya tunggakan Pajak yang harus dibayar, serta Debitur tidak dalam keadaan pailit atau digugat pailit oleh Pihak ketiga.

f. Klausula *Affirmative Covenant*

Dalam pelaksanaan pemberian kredit Bank harus memberikan batasan-batasan yang harus dipenuhi oleh Debitur (*Affirmative Covenant*) selama dalam masa pemberian kredit. Ada beberapa covenant standard yang biasanya wajib dicantumkan dalam perjanjian kredit antara lain adalah:

1. Menggunakan Fasilitas Kredit seperti yang dipersyaratkan.
2. Mengasuransikan seluruh barang-barang yang dijadikan jaminan/agunan Fasilitas Kredit.
3. Memberikan ijin kepada Bank atau petugas-petugas yang diberi kuasa oleh Bank untuk.

- Melakukan pemeriksaan (audit) terhadap buku-buku, catatan-catatan dan administrasi Debitur serta memeriksa keadaan barang-barang jaminan, dan
  - Melakukan peninjauan ke dalam proyek, bangunan-bangunan lain dan kantor-kantor yang digunakan Debitur.
4. Memberikan segala informasi/keterangan/data-data (seperti, namun tidak terbatas pada laporan keuangan Debitur):
- a. Segala sesuatu sehubungan dengan keuangan dan usaha Debitur.
  - b. Bilamana terjadi keadaan yang dapat mempengaruhi keadaan usaha atau keuangan Debitur, setiap waktu, baik diminta maupun tidak diminta oleh Bank.
5. Menyerahkan data yang diminta oleh Bank dalam rangka pengawasan pemberian kredit yaitu, antara lain namun tidak terbatas pada Laporan keuangan, laporan inventory, daftar tagihan dan lain-lain.

Selain *covenant* di atas, dapat pula ditambahkan *affirmative covenant* lain yang disesuaikan dengan struktur dari fasilitas kredit yang diberikan.

g. Klausula *Negative Covenant*

Pelaksanaan pemberian kredit Bank harus memberikan batasan-batasan yang tidak boleh dilakukan oleh Debitur (*Negative Covenant*) selama dalam masa pemberian kredit. Pelarangan/pembatasan tersebut dilakukan dalam rangka memperkuat posisi Bank selaku Pemberi pinjaman. Adapun *covenant* baku yang wajib dimasukkan dalam perjanjian kredit antara lain adalah:

1. Pelarangan untuk menjual /menyewakan asset.
2. Tidak menjaminkan asset pada pihak lain.
3. Pelarangan untuk menerima pinjaman lain.
4. Pelarangan untuk menjadi Penjamin/Penanggung, kecuali melakukan endorsemen atas surat-surat yang dapat diperdagangkan untuk keperluan pembayaran atau penagihan transaksi-transaksi lain yang lazim dilakukan dalam menjalankan usaha.
5. Pelarangan untuk memberikan pinjaman.
6. Pelarangan untuk mengumumkan dan membagikan deviden saham Debitur.
7. Pelarangan untuk melakukan merger atau akuisisi.
8. Pelarangan untuk membayar atau membayar kembali pinjaman pemegang saham.

9. Pelarangan untuk merubah sifat dan kegiatan usaha Debitur seperti yang sedang dijalankan dewasa ini.
10. Pelarangan untuk mengubah susunan pengurus (Direksi dan Komisaris), susunan para pemegang saham, dan nilai saham.

Selain *covenant* di atas, dapat pula ditambahkan *negative covenant* lain yang disesuaikan dengan struktur dari fasilitas kredit yang diberikan.

#### h. Klausula Perlindungan Terhadap Penghasilan Bank

Selama masa pemberian kredit, Bank selaku kreditur wajib memperhatikan kemungkinan-kemungkinan timbulnya biaya-biaya yang harus dibayar berkaitan dengan pemberian kredit tersebut. Debitur akan dibebankan biaya-biaya tersebut dan dengan adanya klausula ini maka Debitur menyadari bawah setiap biaya yang timbul harus dibayar atau ditanggung apabila ternyata Bank terpaksa melakukan pembayaran terlebih dahulu maka Debitur akan menggantinya dalam waktu secepatnya.

Adapun biaya-biaya yang biasanya timbul adalah:

1. Biaya pihak ketiga.
2. Biaya yang diwajibkan oleh Undang-undang.

i. Klausula Jaminan

Untuk menjamin pembayaran dari pinjaman yang diberikan, Debitur diminta untuk menyerahkan jaminan kepada Bank dimana jaminan tersebut akan diikat sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk Nasabah yang mendapatkan beberapa fasilitas (pinjaman tidak dalam satu perjanjian) dimana masing masing fasilitas dijamin oleh jaminan yang berbeda sebaiknya dicantumkan pula ketentuan mengenai *Cross Collateral*. Penggunaan klausula *cross collateral* memberikan keuntungan tambahan dimana jaminan-jaminan yang ada.

j. Klausula Kompensasi

Pasal mengenai Kompensasi ini diatur berkaitan dengan adanya pasal 1425 sampai dengan 1429 KUH Perdata mengenai kompensasi hutang. Klausula Kompensasi ini berisikan persetujuan dari Debitur untuk melepaskan hak-haknya yang diatur dalam pasal tersebut, sehingga Debitur tidak dapat mengkompensasikan piutang piutang dagang yang ia miliki kepada Bank (bila ada) dengan hutangnya kepada Bank.

k. Klausula pengalihan Hak

Maksud dari pencantuman klausula pengalihan hak ini Debitur telah memberikan persetujuan kepada Bank untuk mengalihkan pinjaman

kepada Pihak ketiga dengan tanpa merubah kondisi yang telah disetujui sebelumnya. Sedangkan Debitur tidak dapat mengalihkan pinjamannya kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan dari Bank.

#### I. Klausula Kelalaian

Klausula ini mencantumkan beberapa kondisi yang dapat menyebabkan Debitur dalam keadaan lalai atau dalam keadaan *defalut* sehingga seluruh kewajiban Debitur menjadi jatuh tempo dan harus dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu apabila terjadi salah satu kejadian di bawah ini:

1. *Payment Default* / lalai membayar kembali kewajibannya.
2. Pelanggaran atas ketentuan Perjanjian.
3. Memberikan informasi yang tidak benar.
4. Keadaan keuangan, bonafiditas dan solvabilitas Debitur mundur sedemikian rupa yang dapat mengakibatkan Debitur tidak dapat membayar hutangnya lagi.
5. Debitur dinyatakan dalam keadaan pailit atau meminta penundaan pembayaran hutang ("*surseance van betaling*").
6. Debitur dibubarkan atau mengambil keputusan untuk bubar.
7. Asset Debitur seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib dan dianggap menjadi berkurang sehingga dapat membahayakan Pengembalian Kredit.

8. Jaminan disita oleh instansi yang berwenang, atau rusak atau musnah karena sebab apapun juga.
9. Debitur atau Penjamin lalai terhadap perjanjian lain terutama perjanjian yang dapat menyebabkan Debitur wajib membayar jumlah tertentu.
10. Bilamana tidak dapat diperoleh salah satu atau beberapa atau seluruh ijin, persetujuan atau wewenang, baru maupun perpanjangannya, yang dikeluarkan oleh instansi yang berwajib dan yang disyaratkan.
11. Nilai asset/kekayaan milik Debitur menurut penilaian Bank menurun.

Tindakan-tindakan yang dapat diambil oleh Bank apabila Debitur melakukan kelalaian adalah:

- Menghentikan pemberian fasilitas kredit, apabila belum dicairkan.
- Meminta pengembalian kredit secara seketika berikut bunga dan jumlah uang lainnya yang terhutang.
- Melakukan eksekusi terhadap Jaminan apabila Debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman secara penuh.

#### m. Klausula Ketentuan Tambahan dan Penutup

Pada bagian terakhir dari perjanjian kredit diatur mengenai ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula baku dalam perjanjian kredit. Klausula ini dimaksudkan untuk mengatur syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit. Klausula ini antara lain adalah:

##### 1. Pilihan Hukum (Choice Of Law)

Dalam klausula ini para pihak menentukan hukum tertentu yang akan diterapkan apabila terjadi perbedaan penafsiran maupun apabila terdapat *dispute* (sengketa) di antara para pihak mengenai perjanjian.

##### 2. Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa (*Choice Of Forum*)

Klausula ini dimaksudkan apabila terjadi *dispute* (sengketa) maka Para Pihak telah setuju untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui lembaga yang telah disepakati bersama. Pilihan lembaga (forum) penyelesaian sengketa ini biasanya adalah Pengadilan atau Arbitrase, khusus untuk Arbitrase harus ditegaskan dimana Arbitrase yang dimaksud.

Selain Pengadilan dan Arbitrase, telah berkembang pula wacana penggunaan mekanisme *Alternative Dispute Resolution* (ADR) hanya saja

lembaga ini belum begitu dikenal di Indonesia dan keputusannya belum memiliki kekuatan hukum yang pasti.

#### n. Hal – Hal Lain Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Kredit

Dengan berlakunya Undang-undang No.8 tahun 1999 tertanggal 20 April 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“UUPK”), maka dalam isi perjanjian kredit harus pula memenuhi ketentuan-ketentuan dalam UUPK, seperti mengenai pencantuman klausula baku. Dimana dalam pasal 18 ayat (1) UUPK menyebutkan bahwa dalam perjanjian kredit dilarang mencantumkan klausula baku, antara lain:

1. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
2. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

## **2. Akta pengakuan utang**

Akta Pengakuan utang adalah suatu akta yang berisi pengakuan utang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Notaris membuat Akta Pengakuan utang Perikatan antara

Debitur dengan Kreditur di dasari Undang Undang Jabatan Notaris pasal 54 sampai dengan pasal 57 yaitu yang berbunyi sebagai berikut:

#### **Pasal 54**

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 55**

- (1) Notaris yang mengeluarkan Grosse Akta membuat catatan pada minuta akta mengenai penerima Grosse Akta dan tanggal pengeluaran dan catatan tersebut ditandatangani oleh Notaris.
- (2) Grosse Akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris adalah Salinan Akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
- (3) Grosse Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada bagian kepala akta memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan pada bagian akhir atau penutup akta memuat frasa "diberikan sebagai grosse pertama", dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya.

- (4) Grosse Akta kedua dan selanjutnya hanya dapat diberikan kepada orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 berdasarkan penetapan pengadilan.

### **Pasal 56**

- (1) Akta originali, Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta yang dikeluarkan oleh Notaris wajib dibubuhi teraan cap/stempel.
- (2) Teraan cap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus pula dibubuhkan pada salinan surat yang dilekatkan pada Minuta Akta.
- (3) Surat di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi, surat di bawah tangan yang didaftar dan pencocokan fotokopi oleh Notaris wajib diberi teraan cap/stempel serta paraf dan tanda tangan Notaris.

### **Pasal 57**

Grosse Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta Notaris, atau pengesahan surat di bawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris, hanya dapat dikeluarkan oleh Notaris yang membuatnya, Notaris Pengganti, atau pemegang Protokol Notaris yang sah.

Sedangkan yang dimaksud dengan Grosse Akta Pengakuan Utang adalah salinan dari suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil yang diberikan kepada yang berkepentingan. Ia merupakan salinan dari suatu minuta, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan. Suatu grosse akta yang

pada bagian kepala aktanya dicantumkan irah-irah; “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata.

Mengenai grosse akta ini diatur dalam Pasal 224 *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR). Berdasarkan Pasal 224 HIR di atas, suatu grosse adalah pengakuan hutang dan grosse sita hipotik.grosse adalah salinan akta autentik,salinan pertaman diberikan kepada kreditur. akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. Syarat Formil

a. Berbentuk Notariil

b. Memuat titel eksekutorial

- Kepala akta dituliskan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- Pada bagian akhir akta tersebut tercantum kalimat “Sebagai Grose pertama diberikan atas permintaan kreditur”.

b. Syarat Materiiil:

a. Memuat rumusan pernyataan sepihak dari Debitur.

b. Pengakuan berhutang kepada kreditur.

c. Pengakuan kewajiban membayar pada waktu yang ditentukan.

d. Tidak memuat ketentuan perjanjian jaminan.

- e. Jumlah hutang sudah pasti (*fix loan*), hutang yang pasti meliputi hutang pokok + bunga (ganti rugi).

Apabila *grosse akta* memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR maka *grosse akta* tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pihak Kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tanpa melalui proses gugatan perdata terhadap harta kekayaan Debitur.

Namun apabila *grosse akta* tidak memenuhi ketentuan/syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR maka *grosse akta* tersebut cacat yuridis, *akta* tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila Debitur wanprestasi atau lalai atas kewajibannya maka Bank harus mengajukan gugatan perdata biasa melalui pengadilan.

Berdasarkan Surat Mahkamah Agung No.133/154/86/Um-Tu/Pdt tanggal 18 Maret 1986 menyebutkan bahwa perjanjian kredit tidak dapat dibuat dalam bentuk pengakuan hutang.

Akta pengakuan hutang haruslah murni, dibuat tersendiri dan tidak boleh dimasukkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit. Apabila suatu *grosse akta* pengakuan hutang dicampuradukkan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam perjanjian kredit, seperti

mengenai suku bunga, *penalty* (denda), pengakhiran jangka waktu pinjaman dan sebagainya, maka dengan sendirinya melenyapkan kepastian bentuk Grosse Akta Pengakuan Hutang sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 224 HIR. Sehingga membuat grosse akta tersebut mengandung cacat yuridis dan mengakibatkan tidak sah sebagai suatu grosse akta. Grosse akta tersebut kehilangan *executorial kracht* dan menjadikannya sebagai grosse akta yang *non-executable*.<sup>57</sup>

Dalam Pembelian KPR Bersubsidi telah diatur dengan peraturan peraturan yang dapat dikatakan secara Khusus sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan dan Pemukiman nomor 06 tahun 2011 Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi sebagai agunan pokoknya tidak dipasang Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Menteri Negara/Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batasan waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit ktedit tertentu.

### **c. Surat kuasa membebaskan hak Tanggungan**

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) untuk jenis kredit-kredit di bawah ini, berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok:

---

<sup>57</sup> <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/> , diakses tanggal 14 Juli 2018

1. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang diberikan kepada nasabah usaha mikro dan usaha kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
2. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
  - Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
  - Kepemilikan atau perbaikan kapling siap bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
  - Kredit/pembiayaan/pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah).

Untuk kredit dengan kriteria di bawah ini, dan sertifikat tanahnya masih dalam pengurusan, maka SKMHT berlaku sampai dengan 3 (tiga) bulan:

- a. Kredit/pembiayaan/pinjaman untuk usaha mikro/usaha kecil dengan plafon kredit Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sampai dengan Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah).

- b. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh usaha mikro/kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan /pinjaman tidak melebihi Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang merupakan suatu prinsip yang dijadikan pedoman untuk kelancaran bisnis dan sebagai pedoman bank untuk menilai calon nasabah debitur. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.<sup>8</sup> Cara yang dapat ditempuh bank.<sup>58</sup>

### **C. Kedudukan serta fungsi covernote dalam KPR**

#### **Bersubsidi**

Dalam Undang undang Jabatan Notaris nomor 30 Tahun 2004 juncto undang undang Jabatan Notaris nomor 2 tahun 2014 pasal 1 ayat 1 berbunyi: Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang ini atau berdasarkan undang undang lain. Pasal 15 UUNJN-P ayat 1 berbunyi:

---

<sup>58</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001. halaman. 18

*"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 groses, 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."*

Dengan ditegaskannya dalam undang undang jabatan notaris dalam pasal ini maka Notaris sebagai Pejabat umum yang membuat akta autentik sangat berperan penting didalam roda perkembangan perekonomian perbankan khususnya PT,BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) melalui kantor cabang Medan untuk membuat segala perikatan akta perjanjian KPR Bersubsidi menurut sebagai kepala kredit:

Covernote Notaris sangat diperlukan didalam percepatan proses pencairan kredit terkait dengan proses pengikatan jaminan KPR Bersubsidi yang memakan waktu yang lama. Sehingga Bank meminta Notaris untuk membuat covernote untuk mempercepat proses pencairan dana kepada penyelenggara pembangunan perumahan Bersubsidi dalam hal ini yaitu PT.MADYA KREASI LESTARI sebagai penyelenggara Pembangunan Perumahan Bersubsidi. covernote/keterangan diatur secara khusus dalam aturan internal perbankan sebagai persyaratan pencairan kredit tertentu. Covernote adalah bentuk pertanggungjawaban Notaris atas penyelesaian akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris tentang perikatan perjanjian KPR Bersubsidi antara pembeli rumah dengan Bank. Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh

Notaris kepada pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penanda-tanganan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Jaminan antara pihak Debitor dan pihak Bank, serta keterangan lainnya. *Covernote* hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa notaris. Pengikatan jaminan utang sangat beragam, keanekaragaman tersebut merupakan akibat dari pengaruh berbagai faktor yaitu: Jenis Jaminan, Kekuatan pembuktian.

Eksistensi *covernote* dalam pemberian kredit pada perbankan hingga saat ini masih dibutuhkan oleh perbankan, selama belum adanya aturan yang tidak membolehkan untuk diterbitkannya *covernote* oleh Notaris, maka *covernote* tetap dapat diterbitkan oleh Notaris untuk kepentingan perbankan. *Covernote* adalah merupakan kunci dan sebagai pryarat utama dalam proses pencairan kredit oleh perbankan, tanpa adanya *covernote*, bank belum mau mencairkan kredit untuk debitur.

Praktek Notaris dalam memberikan kepastian pelaksanaan *covernote* pada perbankan, di mana Notaris senantiasa menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan isi dari *covernote* sampai tuntas, apabila semua isi dari *covernote* telah dilaksanakan maka semua dokumen yang telah diserahkan oleh bank kepada Notaris, baik berupa perjanjian kredit, hak tanggungan ataupun dokumen lainnya akan diserahkan kembali kepada Bank terutama sertifikat hak tanggungannya.

## BAB IV

### TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KPR-BERSUBSIDI

#### A. Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat Umum yang mengeluarkan Covernote

Dalam undang undang jabatan Notaris (UUJN-P) **Pasal 65**  
**berbunyi:**

*Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.*

Covenote Notaris adalah suatu bertanggungjawab sebatas apa yang dituangkan dalam cover note tersebut telah terpenuhi dan terjamin keotentitasannya (kebenaran formil dan materil dari akta). Namun apabila setelah jangka waktu yang ditentukan Notaris tidak memenuhi apa yang dituangkan dalam covernote, maka Notaris dapat dituntut pertanggungjawabannya secara perdata dalam bentuk ganti kerugian, apabila bank mampu membuktikan adanya unsur kesalahan yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Bentuk Covernote Notaris sangat diperlukan didalam percepatan proses pencairan kredit terkait dengan proses pengikatan jaminan KPR Bersubsidi yang memakan waktu yang lama. Sehingga Bank meminta Notaris untuk membuat covernote untuk

mempercepat proses pencairan dana kepada penyelenggara pembangunan perumahan Bersubsidi dalam hal ini yaitu PT.MADYA KREASI LESTARI sebagai penyelenggara Pembangunan Perumahan Bersubsidi. covernote/keterangan diatur secara khusus dalam aturan internal perbankan sebagai persyaratan pencairan kredit tertentu. Covernote adalah bentuk pertanggungjawaban Notaris atas penyelesaian akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris tentang perikatan perjanjian KPR Bersubsidi antara pembeli rumah dengan Bank . Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penanda-tanganan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Jaminan antara pihak Debitor dan pihak Bank, serta keterangan lainnya. Covernote hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa notaris. Pengikatan jaminan utang sangat beragam, keanekaragaman tersebut merupakan akibat dari pengaruh berbagai faktor yaitu: Jenis Jaminan, Kekuatan pembuktian.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditur dengan debitur adalah perjanjian pokok yang menyangkut hutang-piutang, dimana kreditur selaku pihak yang berpiutang sedangkan debitur selaku pihak yang berhutang, dan untuk lebih mengikat perbuatan hukum antara para pihak biasanya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh Notaris. Perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak ini bisa secara Notaril dan bisa di bawah tangan.

Dalam kaitan hal tersebut, yang di maksud dengan KPR bersubsidi adalah suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.

Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan, dalam kamus Bank Indonesia 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 balik nama, apabila Bank setuju, maka dapat dibuatkan Nota Keterangan atau lebih dikenal dengan Cover Note oleh notaris mengenai hal tersebut.

Yang di inginkan, besarnya nilai jaminan, sejauh apa finalnya jaminan tersebut, perjanjian KPR Bersubsidi dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu akta "Pengakuan utang" yang bersifat eksekutorial, hanya notaris yang dihunjuk undang undang (in Casu Pasal 224 HIR) sebagai Pembuat akta Pengakuan utang eksekutorial.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Munir fuady, hukum jaminan utang, erlangga, Jakarta, halaman. 35

Covernote pada umumnya berisi keterangan Notaris antara lain mengenai:

- a. Penyebutan identitas notaris dan wilayah kerjanya.
- b. Keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
- c. Keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses.
- d. Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- e. Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan.
- f. Tempat dan tanggal pembuatan Covernote, tanda tangan dan tempel notaris. tidak ada satu pasal pun baik dalam Undang-Undang Nomor 30 Th 2004 jo UU no 2 Th 2014 tentang Jabatan Notaris maupun dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai Covernote.

Covernote Notaris tidak memiliki kekuatan hukum sebagai *ambtelijke acte*, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai petunjuk ke arah pembuktian atau dapat dipakai sebagai alat bukti tambahan, dan sepenuhnya tergantung kepada penilaian hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat 2 KUH Perdata, Covernote tidak diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN),

maka akibat yang ditimbulkan oleh adanya covernote berlaku ketentuan hukum umum, baik secara perdata maupun pidana.

Oleh karenanya bentuk pertanggungjawaban yang dapat dituntut kepada Notaris akibat dari kegagalan covernote yang disebabkan oleh adanya kesalahan atau kelalaian Notaris, adalah pertanggungjawaban perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum atau berdasarkan wanprestasi. Pertanggung jawaban pidana hanya dapat dituntut kepada Notaris apabila adanya tindakan hukum dari Notaris yang secara sengaja dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh Notaris bersama debitor bahwa covernote yang diterbitkan tersebut untuk dijadikan suatu alat melakukan, turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu kebohongan/memberikan keterangan yang tidak benar yang dapat merugikan pihak bank. Bank hendaknya juga tidak berlindung dibawah covernote notaris, untuk melakukan pembenaran dalam pencairan kredit. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Perbankan yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, mengatur bahwa bank dalam menyalurkan kredit wajib mempunyai keyakinan terhadap debitor untuk melunasi hutangnya. Pada dasarnya, bank dalam kegiatan menyalurkan kredit, tidak diwajibkan untuk menyertakan agunan sebagai syarat yang harus ada (lihat definisi Agunan dalam pasal 1 UU Perbankan jaminan

tambahan..dst), akan tetapi cukup dengan “keyakinan” dari bank terhadap debitor, untuk melunasi semua hutang-hutangnya.<sup>60</sup>

Menurut Dr. Habib Aje,SH,M.Hum. dalam seminar Nasional Notaris yang diselenggarakan di Medan pada tanggal 21 Oktober 2017 menyatakan bahwa:

Notaris dalam mengeluarkan Covernote bertanggungjawab sepenuhnya terhadap isi dari covernote tersebut, yaitu tentang fakta atau kebenaran mengenai apa yang dikerjakan olehnya dan berkewajiban menyelesaikan apa yang sudah diterangkan didalam covernote, jika dilihat bahwa Notaris mengeluarkan covernote yang bukan merupakan kewenangannya menurut UUJN, apabila Covernote tersebut mengakibatkan kerugian bagi para Pihak maka Notaris dapat dituntut secara perdata dalam bentuk ganti rugi dengan ketentuan bahwa covernote tersebut ternyata tidak benar. sedangkan tanggung jawab secara pidana dapat dikenakan terhadap Notaris apabila terbukti turut serta memberikan keterangan palsu mengenai isi covernote yang dibuatnya, Notaris sebagai Pihak yang mengeluarkan covernote harus bertanggung jawab sepenuhnya dengan segala akibat hukumnya, jika suatu covernote bermasalah ataupun untuk tindakan hukum yang tidak sesuai sebagaimana disebutkan diatas menjadi tanggungjawab hukum (perdata, pidana dan administratif) Notaris yang bersangkutan.

---

<sup>60</sup> <https://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-notaris-ppat-dari-sisi-notaris-dan-bank/>

Menurut Abdul kadir Muhammad teori tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :

1. Tanggungjawab 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.
2. Tanggungjawab 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*).
3. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya jika dalam penerbitan *covernote* tersebut terdapat unsur yang memuat keterangan yang tidak benar terhadap isi *covernote* tersebut.<sup>61</sup>

Akibat hukum bagi Notaris jika gagal dalam melaksanakan *covernote*, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk segera menyelesaikannya. Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah

---

<sup>61</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, halaman. 503

pihak, Notaris dapat meminta perpanjangan waktu untuk menyelesaikan isi *covernote* tersebut. Juika ada permasalahan yang terkait dengan penerbitan dan pelaksanaan *covernote*, biasanya sanksi yang diberikan bagi Notaris adalah sanksi moral berupa adanya ketidakpercayaan bank kepada Notaris karena Notaris tidak dapat menyelesaikan apa yang menjadi isi dari *covernote* seperti yang diharapkan.

Kehadiran Notaris sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Notaris dalam melakukan pencegahan terjadinya masalah hukum melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, apa yang akan terjadi jika alat bukti yang paling sempurna tersebut kredibilitasnya diragukan<sup>62</sup>. Perlunya suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial, terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.<sup>63</sup>

Bahwa yang dinamakan dengan akta adalah surat yang diberi tanda tanganyang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak/perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian". "Sehingga pembuatan akta Notaris dapat di gunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat

---

<sup>62</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, halaman. 7

<sup>63</sup> Liliana Tedjosaputro, Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana, Bigraf Publishing, Jakarta 1994, Halaman. 4

untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian”,<sup>64</sup> yang dinamakan surat akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu alat atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani”.<sup>65</sup>

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

Penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit juga tidak bisa dilepaskan dari peran bank itu sendiri. Bank dalam praktiknya seringkali karena alasan persaingan bisnis dalam mendapatkan calon nasabah debitur bertindak kurang hati-hati, karena kekhawatiran larinya nasabah debitur ke bank lain. Seharusnya bank dalam memberikan kredit tetap

---

<sup>64</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat Di Indoensia Suatu Penjelasan, Rajawali Pers, Jakarta, 1982, halaman. 19

<sup>65</sup> R. Subekti, Pokok-Pokok hukum Perdata, Cetakan ke-XXVIII, Intermedia, Jakarta, halaman. 178

harus menempuh cara-cara untuk memastikan bahwa kredit yang akan disalurkan tidak akan bermasalah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 29 angka (3) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.<sup>66</sup>

### **B. Sanksi terhadap Notaris yang menyalahgunakan covernote**

Di dalam Pasal 16 huruf a UUJN, Notaris diwajibkan bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Apabila ketentuan pada UUJN dilanggar terutama dengan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, maka pada fase tersebut Notaris dapat dijadikan sebagai tersangka. Fase berikutnya apabila akta yang dibuat Notaris tersebut terbukti karena kesalahannya atau kesengajaannya oleh karena kehendak jahat, maka pada fase tersebut Notaris yang bersangkutan dapat dijadikan sebagai terdakwa. Apabila pengadilan melalui Majelis Hakim dapat membuktikan secara fakta hukum, Notaris tersebut terbukti bersalah secara sah dan menyakinkan maka pada fase itu Notaris tersebut telah menjadi seorang terpidana melalui suatu keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dasar pokok sistem hukum pidana di Indonesia yaitu menganut asas legalitas (principle of legality)

---

<sup>66</sup> <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/article/view/67> diakses tanggal 16 Juli 2018 pukul 21.30 WIB

sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP, merupakan asas yang menentukan bahwa tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika tidak ditentukan terlebih dahulu dalam perundang-undangan (*nullum delictum nulla poena sine praevia lege*). Maka tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal itu terlebih dahulu belum dinyatakan dalam suatu aturan undang-undang.<sup>67</sup>

Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta otentik menimbulkan konsekuensi bahwa Notaris dapat dikenakan sanksi. Sanksi terhadap Notaris diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN, ada 2 (dua) macam, yaitu:

#### 1. **Sanksi Perdata.**

sebagaimana tersebut dalam pasal 84 UUJN, yaitu jika notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf i, k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. jika ketentuan dalam pasal tersebut di atas tidak dipenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum dan hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi para pihak (para penghadap) yang tercantum dalam akta yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. *(Substansi Pasal 84 UUJN ini dapat dibandingkan dengan pasal 60 PJJN disebutkan jika akta yang di buat di*

---

<sup>67</sup> <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/2617/1969> diakses tanggal 08 Agustus 2018 pukul 24.30 Wib

*hadapan Notaris tidak memenuhi syarat bentuk dapat dibatalkan di muka pengadilan atau hanya dianggap dapat berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan. Menurut Pasal 60 UUJN dalam pembatalan akta untuk berlaku sebagai akta di bawah tangan memerlukan putusan pengadilan. Menurut Pasal 84 UUJN hal seperti tersebut dalam Pasal 60 PJJN tidak diperlukan. Ketentuan Pasal 60 PJJN ini sesuai dengan Substansi Pasal 1869 BW.) Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.*

Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kedudukan akta Notaris yang kemudian mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan merupakan penilaian suatu alat bukti. Sedangkan suatu akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.

Penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dapat dituntut kepada Notaris harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris

dengan para pihak yang menghadap Notaris.

## **2. Sanksi Administratif**

Sebagaimana tersebut dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan atau Pasal 63 maka notaris dapat dikenakan Sanksi Administratif berupa:

- a. Teguran Lisan.
- b. Teguran Tertulis.
- c. Pemberhentian sementara.
- d. Pemberhentian dengan hormat.
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pengenaan Sanksi Administratif dapat bersifat Preventif dan juga dapat bersifat Represif dan seluruhnya dilaksanakan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris yang dinilai melakukan pelanggaran.

## **3. Sanksi Lainnya di luar UUJN**

Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah mengatur mengenai sanksi hukum dan sanksi etika terhadap Notaris. Oleh karena itu dalam melaksanakan tugas jabatannya Notaris harus mematuhi dan melaksanakan ketentuan yang sudah diatur di dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai pedoman moral dan etika dalam berprofesi. penjatuhan sanksi perdata terhadap Notaris atas akta yang

dibuat oleh atau dihadapan Notaris mengakibatkan Akta Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris batal demi hukum. Penjatuhan sanksi administratif terhadap Notaris tidak serta merta mengakibatkan akta yang dibuat oleh atau di hadapannya menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Karena penjatuhan sanksi administratif ini tidak berkaitan dengan aspek lahir, formil dan materil akta Notaris.

#### **4. Sanksi pidana**

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris tidak serta merta mengakibatkan akta yang dibuat oleh atau di hadapannya menjadi batal demi hukum. Mempidanakan Notaris dengan alasan-alasan pada aspek formal akta, tidak akan membatalkan akta Notaris yang dijadikan objek perkara pidana tersebut, dengan demikian akta yang bersangkutan tetap mengikat para pihak. Dengan dijatuhkannya sanksi etika terhadap seorang Notaris tidak mengakibatkan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya menjadi akta di bawah tangan, batal demi hukum ataupun dapat dibatalkan, akta tersebut tetap mengikat para pihak. Tanggung jawab Notaris Akibat penjatuhan sanksi Hukum dan Etika adalah Notaris tersebut harus melaksanakan sanksi hukum dan etika tersebut. Agar para notaris dalam menjalankan tugas jabatannya memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, demi pengamanan atas kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Maka diadakan pengawasan terhadap

notaris. Mengingat bahwa Notaris dalam menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, yaitu meliputi bidang dan peraturan yang lebih luas dari apa yang sebenarnya diuraikan dalam UUJN, maka diadakannya pengawasan terhadap notaris adalah sangat beralasan. Dikatakan demikian karena selain membuat akta-akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat di bawah tangan. Notaris juga memberikan nasehat-nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>68</sup>

Undang-undang Jabatan Notaris yang diharapkan menjadi sandaran bagi seorang Notaris karena semua aturan yang mengenai jabatan Notaris terdapat di Undang-Undang tersebut ternyata menjadikan Undang-Undang tersebut sebagai celah untuk pembelaan bagi Notaris apabila terkena masalah hukum agar terbebas dari sanksi pidana. Adapun tindakan Notaris yang merupakan TPN antara lain yaitu:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh, turut serta melakukan (pasal 55 jo pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau pasal 264 atau pasal 266;

---

<sup>68</sup> Nico, Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), Yogyakarta, 2003, Halaman. 56

e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (pasal 56 ayat (1) dan (2) jo pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau pasal 264 atau pasal 266. Rumusan pasal 263, 264, 266 KUHP di dalamnya terdapat istilah “dengan maksud”, artinya apabila Notaris menginginkan terjadinya suatu akibat yaitu merugikan para pihak atau salah satu pihak atau memiliki tujuan tertentu terhadap pembuatan akta palsu (pemalsuan akta) tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Notaris mengetahui secara jelas perbuatannya dan menginginkan (menghendaki) terjadinya suatu akibat. Notaris memiliki kemampuan bertanggung jawab terhadap perbuatannya tersebut.<sup>69</sup>

### **C. Pengawasan terhadap Notaris**

Menurut Sujamto, pengawasan dalam arti sempit adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau pekerjaan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak, sedangkan pengawasan dalam arti luas adalah sebagai pengendalian, pengertiannya lebih forceful dari pada pengawasan, yaitu sebagai segala usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pelaksanaan tugas atau pekerjaan berjalan sesuai dengan semestinya.<sup>70</sup>

Menurut Pasal 1 butir 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak

---

<sup>69</sup> Habib Adjie, 2014, Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Bandung, halaman 76

<sup>70</sup> Sujamto, Aspek-aspek Pengawasan di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, Halaman. 53

Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan anggota, Pemberhentian anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas, pengertian pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.

Berdasarkan Pasal 67 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan dalam hal pengawasan terhadap notaris, disebutkan bahwa pengawasan terhadap notaris dilakukan oleh Menteri, di mana dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas, yang terdiri atas 3 (tiga) Majelis Pengawas terdiri dari unsur Departemen, Organisasi Profesi Notaris dan Para ahli/ akademisi. Majelis Pengawas ini juga terdiri dari: Majelis Pengawas pusat, Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah.

Pengawasan terhadap Notaris meliputi perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris. Substansi pengawasan terhadap notaris tidak hanya dalam pelaksanaan jabatan Notaris, akan tetapi perilaku Notaris juga harus diawasi Majelis pengawas, misalnya melakukan perbuatan tercela yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan dan norma adat dan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat Notaris. Apabila Notaris terbukti melakukan

hal-hal tersebut maka dapat dijadikan dasar untuk memberhentikan Notaris dari jabatannya oleh Menteri berdasarkan laporan dari Majelis Pengawas (Daerah, Wilayah dan Pusat).<sup>71</sup> Mengingat Notaris menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, Notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik diawasi oleh yang berwajib, dengan tujuan agar Peraturan Jabatan Notaris dan Kode etik Notaris dapat dilaksanakan dengan baik dan notaris dalam menjalankan tugasnya selalu memperhatikan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang, demi terjaminnya kepastian Notaris sangat beralasan karena Notaris merupakan pejabat yang memberikan jasanya kepada masyarakat dan memberikan penjelasan mengenai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana telah diketahui bahwa terhadap para Notaris diadakan pengawasan yang dilakukan oleh yang berwajib, tidak hanya ditujukan bagi penataan kode etik notaris akan tetapi juga untuk tujuan lebih luas, yaitu agar para Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang, demi pengamanan atas kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia nomor

---

<sup>71</sup> Habib Adjie, Jurnal Renvoi, Nomor 10.22.II, Tanggal 3 Maret 2005, halaman. 36

M.02.PR.08.10 Tahun 2004, menegaskan apa saja yang dimaksud dengan pengawasan terhadap Notaris adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris. Dengan demikian ada 3 (tiga) tugas yang dilakukan oleh Majelis Pengawas, yaitu:

1. Pengawasan Preventif.
2. Pengawasan Kuratif.
3. Pembinaan.<sup>72</sup>

Undang-undang Jabatan Notaris, Kode Etik dan Undang-undang lainnya memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan tugasnya. Kepercayaan yang sudah diberikan kepada Notaris merupakan tanggungjawab yang harus diemban berdasarkan nilai-nilai agama, moral, kesusilaan, etika dan hukum. Pengawasan terhadap notaris bukan saja merupakan pengawasan terhadap kerja notaris melainkan juga pengawasan terhadap protokol notaris.

Tujuan diadakannya pengawasan terhadap protokol Notaris adalah untuk menghindari terjadinya tindakan-tindakan kesewenang-wenangan yang dilakukannotaris yang tidak sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris, dan juga mengingat bahwa notaris menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, meliputi bidang dan peraturan Pelaksanaannya yang lebih luas dari apa yang

---

<sup>72</sup> Habib Adji, *sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, cetakan kedua, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009,(selanjutnya disebut Buku III), Halaman.144

sebenarnya diuraikan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.

Dikatakan demikian karena selain membuat akta-akta otentik , notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Notaris juga memberikan nasehat-nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-undang kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dengan tegas dapat dikatakan bahwa inti dari tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum diantara para pihak yang secara mufakat meminta jasa-jasa notaris.<sup>73</sup>

Notaris sebagai pejabat Umum harus senantiasa menyadari bahwa ia diangkat oleh penguasa bukan hanya untuk kepentingannya sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, Undang-undang memberikan kepada notaris suatu kepercayaan yang besar dan sejalan dengan itu, notaris harus pula menyadari bahwa setiap kepercayaan kepada seseorang meletakkan tanggungjawab di atas bahunya, baik berdasarkan hukum, moral maupun etika.

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, meskipun telah memiliki keterampilan profesi di bidang hukum, akan tetapi apabila tidak dilandasi oleh tanggung jawab dan moral yang tinggi serta tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dari martabat dan tugas jabatannya maupun nilai-nilai dan ukuran etika,

---

<sup>73</sup> Rachmat Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, cetakan keenam, Putra A .Bardin, bandung, 1999, Halaman. 7

tidak dapat diharapkan untuk dapat menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

Menurut pasal 1 butir 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas, ada 2 lembaga yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap Notaris, yaitu Majelis Pengawas Notaris yang dibentuk oleh Menteri dan Dewan Kehormatan yang merupakan salah satu dari alat perlengkapan organisasi notaris, dalam hal ini tentunya Ikatan Notaris Indonesia.

Dewan kehormatan merupakan salah satu alat perlengkapan organisasi Ikatan Notaris Indonesia dan terdiri dari 3 (tiga) tingkat yaitu di tingkat pusat, wilayah (provinsi), dan daerah (kota/kabupaten). Anggota Dewan Kehormatan di setiap tingkat tersebut berjumlah 5 (lima) orang yang terpilih dalam rapat anggota berupa Kongres di tingkat Pusat, Konfrensi Wilayah di tingkat Propinsi dan Konfrensi Daerah di tingkat Kota/Kabupaten. Keberadaan Lembaga Dewan Kehormatan diatur dalam Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia. Adapun tugas dari dewan Kehormatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat (3) anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia adalah sebagai berikut:

Dewan Kehormatan bertugas untuk:

- a. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik.
- b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung.
- c. Memberikan saran dan pendapat kepada majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran Kode Etik dan Jabatan Notaris.

Pada dasarnya tugas utama Dewan Kehormatan adalah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kode etik notaris yang telah ditentukan oleh organisasi meliputi kewajiban, larangan dan pengecualian yang harus dilakukan oleh para anggota organisasi. Dewan kehormatan dalam melaksanakan tugasnya tersebut dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik notaris dan bila dinyatakan bersalah maka Dewan Kehormatan pun berhak menjatuhkan sanksi organisasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemecatan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Wewenang Dewan Kehormatan tersebut adalah terhadap pelanggaran kode etik organisasi yang dampaknya tidak berkaitan dengan masyarakat secara langsung atau tidak ada orang-orang yang dirugikan dengan pelanggaran Kode Etik yang dilakukan oleh

anggota organisasi, atau dengan kata lain wewenang Dewan Kehormatan bersifat internal organisasi.

Adapun tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat terhadap Notaris adalah supaya notaris sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan yang dituntut kepadanya. Persyaratan-persyaratan yang dituntut itu tidak hanya oleh hukum atau Undang-undang saja, akan tetapi juga berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat pengguna jasa notaris terhadap Notaris tersebut. Sifat dari jabatan notaris maupun keluhuran dari martabat jabatannya mengharuskan adanya tanggungjawab dan kepribadian serta etika hukum yang tinggi, karena jabatan yang diamanatkan kepada notaris adalah suatu jabatan kepercayaan.

Oleh sebab itu, seseorang bersedia untuk mempercayakan sesuatu kepadanya dan adapun konsekuensi dari kepercayaan itu adalah tanggung jawab yang besar bagi notaris. Notaris yang tidak bertanggung jawab dan tidak menjunjung tinggi hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya, tidak hanya bagi individu tetapi juga bagi masyarakat yang dilayaninya.

Selain dari adanya tanggung jawab dan etika profesi yang tinggi, juga adanya integritas dan moralitas yang baik, hal ini merupakan persyaratan yang harus dimiliki oleh setiap notaris. Apabila notaris

memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut, maka dapat diharapkan notaris akan melakukan tugasnya dengan baik, sesuai dengan tuntutan hukum dan kepentingan masyarakat.

Dinyatakan dalam UUJN bahwa yang melakukan pengawasan atas notaris diserahkan kepada Menteri , dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia. Dalam melakukan pengawasan terhadap notaris, Menteri membentuk Majelis Pengawas yang bertugas membantu Menteri dalam mengawasi notaris meliputi perilaku dan pelaksanaan dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris apabila terdapat notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Dengan dibentuknya Majelis pengawas secara berjenjang diharapkan agar dapat mempermudah pengawasan Notaris mulai dari Daerah sampai ke Pusat.

Menurut Pasal 68 UUJN, Majelis Pengawas terdiri atas :

1. Majelis Pengawas Daerah.
2. Majelis Pengawas Wilayah; dan
3. Majelis Pengawas Pusat.

Tiap-tiap Majelis Pengawas ini dibentuk dengan kedudukan dan kewenangannya, seras kewajibannya masing-masing. Semua ini ditujukan dalam memudahkan Negara dalam mengawasi notaris dan pelaksanaan jabatannya.

Adapun Majelis Pengawas ini berjumlah 9 orang, terdiri atas unsur:

- a. Pemerintah sebanyak 3 orang.

- b. Organisasi notaris sebanyak 3 orang.
- c. Ahli/akademisi sebanyak 3 orang.

Dengan dibentuknya Peraturan-peraturan tersebut diharapkan Majelis Pengawas Notaris dalam menjalankan tugasnya agar dapat memberikan pembinaan dan pengawasan kepada notaris dalam menjalankan jabatan profesinya sebagai pejabat umum yang senantiasa meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerjanya, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa Notaris dan masyarakat luas

Pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris yang dilakukan oleh Majelis Pengawas, yang didalamnya ada unsur notaris, dengan demikian setidaknya notaris diawasi dan diperiksa oleh anggota Majelis Pengawas yang memahami dunia Notaris. Adanya anggota majelis Pengawas dari kalangan Notaris merupakan pengawasan internal, artinya dilakukan oleh sesama notaris yang memahami dunia notaris luar dalam. Sedangkan unsur lainnya merupakan unsur eksternal yang mewakili dunia akademik, pemerintah dan masyarakat.

Perpaduan keanggotaan Majelis Pengawas diharapkan dapat memberikan sinergi pengawasan dan pemeriksaan yang objektif, sehingga setiap pengawasan dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku, dan para notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menyimpang dari UUJN karena diawasi secara Internal dan

eksternal.<sup>74</sup> menurut Rachmat setiawan dikatakan demikian karena selain membuat akta-akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Notaris juga memberikan nasehat-nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-undang kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dengan tegas dapat dikatakan bahwa inti dari tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum diantara para pihak yang secara mufakat meminta jasa-jasa Notaris.<sup>75</sup>

Notaris sebagai pejabat Umum harus senantiasa menyadari bahwa ia diangkat oleh penguasa bukan hanya untuk kepentingannya sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, Undang-undang memberikan kepada Notaris suatu kepercayaan yang besar dan sejalan dengan itu, Notaris harus pula menyadari bahwa setiap kepercayaan kepada seseorang meletakkan tanggungjawab di atas bahunya, baik berdasarkan hukum, moral maupun etika.

Seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, meskipun telah memiliki keterampilan profesi di bidang hukum, akan tetapi apabila tidak dilandasi oleh tanggung jawab dan moral yang tinggi serta tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dari martabat dan tugas jabatannya maupun nilai-nilai dan ukuran etika,

---

<sup>74</sup> Habib Adjiei, Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, cetakan kedua, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009, Halaman. 130

<sup>75</sup> Rachmat Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, cetakan keenam, Putra A.Bardin, Bandung, 1999, Halaman. 7

tidak dapat diharapkan untuk dapat menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat.

Menurut pasal 1 butir 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas, ada 2 lembaga yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap Notaris, yaitu Majelis Pengawas Notaris yang dibentuk oleh Menteri dan Dewan Kehormatan yang merupakan salah satu dari alat perlengkapan organisasi notaris, dalam hal ini tentunya Ikatan Notaris Indonesia.

Dewan kehormatan merupakan salah satu alat perlengkapan organisasi Ikatan Notaris Indonesia dan terdiri dari 3 (tiga) tingkat yaitu di tingkat pusat, wilayah (propinsi), dan daerah (kota/kabupaten). Anggota Dewan Kehormatan di setiap tingkat tersebut berjumlah 5 (lima) orang yang terpilih dalam rapat anggota berupa Kongres di tingkat Pusat, Konfrensi Wilayah di tingkat Propinsi dan Konfrensi Daerah di tingkat Kota/Kabupaten. Keberadaan Lembaga Dewan Kehormatan diatur dalam Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia. Adapun tugas dari dewan Kehormatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat (3) anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia adalah sebagai berikut:

Dewan Kehormatan Bertugas untuk:

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik;
2. memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung;
3. memberikan saran dan pendapat kepada majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran Kode Etik dan Jabatan Notaris.

Pada dasarnya tugas utama Dewan Kehormatan adalah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kode etik Notaris yang telah ditentukan oleh organisasi meliputi kewajiban, larangan dan pengecualian yang harus dilakukan oleh para anggota organisasi. Dewan kehormatan dalam melaksanakan tugasnya tersebut dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik notaris dan bila dinyatakan bersalah maka Dewan Kehormatan pun berhak menjatuhkan sanksi organisasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemecatan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Wewenang Dewan Kehormatan tersebut adalah terhadap pelanggaran kode etik organisasi yang dampaknya tidak berkaitan dengan masyarakat secara langsung atau tidak ada orang-orang yang dirugikan dengan pelanggaran Kode Etik yang dilakukan oleh

anggota organisasi, atau dengan kata lain wewenang Dewan Kehormatan bersifat internal organisasi.

Adapun tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat terhadap Notaris adalah supaya notaris sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan yang dituntut kepadanya. Persyaratan-persyaratan yang dituntut itu tidak hanya oleh hukum atau Undang-undang saja, akan tetapi juga berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh client terhadap Notaris tersebut. Sifat dari jabatan notaris maupun keluhuran dari martabat jabatannya mengharuskan adanya tanggungjawab dan kepribadian serta etika hukum yang tinggi, karena jabatan yang diamanatkan kepada notaris adalah suatu jabatan kepercayaan.

Oleh sebab itu, seseorang bersedia untuk mempercayakan sesuatu kepadanya dan adapun konsekuensi dari kepercayaan itu adalah tanggungjawab yang besar bagi notaris. Notaris yang tidak bertanggungjawab dan tidak menjunjung tinggi hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya, tidak hanya bagi individu tetapi juga bagi masyarakat yang dilayaninya.

Selain dari adanya tanggung jawab dan etika profesi yang tinggi, juga adanya integritas dan moralitas yang baik, hal ini merupakan persyaratan yang harus dimiliki oleh setiap notaris. Apabila notaris memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut, maka dapat diharapkan

notaris akan melakukan tugasnya dengan baik, sesuai dengan tuntutan hukum dan kepentingan masyarakat. Adapun hubungannya dengan tugas pengawasan terhadap pekerjaan Notaris ini, Paulus Efendie Lotulung, dalam makalahnya yang disampaikan pada kongres ke-XVII Ikatan Notaris Indonesia, tanggal 25-26 November 1999 di Jakarta dengan judul perlindungan hukum bagi notaris selaku pejabat umum dalam menjalankan tugasnya , mengatakan bahwa :

*Sebagai konsekuensi yang logis, maka adanya kepercayaan terhadap notaris memerlukan pengawasan agar tugas notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasarinya dan agar terhindar dari penyalahgunaan kepercayaan yang diberikan, dengan demikian tujuan pengawasan adalah agar segala hak dan kewajiban serta kewenangan yang diberikan kepada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang diberikan oleh Peraturan dasarnya senantiasa berada di atas rel, bukan saja rel hukum tetapi juga etika dan moral, demi tetap terjaganya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Adapun pengawasan ini dilakukan baik secara preventif maupun represif.*

Jabatan Notaris dalam proses pembangunan sangat dibutuhkan oleh masyarakat, karena itu jasa Notaris perlu diatur agar memperoleh perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Karena itu diundangkanlah Undang-undang

Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, sehingga peraturan-peraturan yang mengatur khusus mengenai notaris terdapat dalam Undang-undang ini, dan mengenai pengawasan terhadap notaris diatur dalam Bab IX Pasal 67 sampai dengan pasal 81. Dinyatakan dalam UUJN bahwa yang melakukan pengawasan atas Notaris diserahkan kepada Menteri, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia. Dalam melakukan pengawasan terhadap Notaris, Menteri membentuk Majelis Pengawas yang bertugas membantu Menteri dalam mengawasi notaris meliputi perilaku dan pelaksanaan dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris apabila terdapat notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku. Dengan dibentuknya Majelis pengawas secara berjenjang diharapkan agar dapat mempermudah pengawasan Notaris mulai dari Daerah sampai ke Pusat. Menurut Pasal 68 UUJN, Majelis Pengawas terdiri atas :

- a. Majelis Pengawas Daerah.
- b. Majelis Pengawas Wilayah; dan
- c. Majelis Pengawas Pusat.

Tiap-tiap Majelis Pengawas ini dibentuk dengan kedudukan dan kewenangannya, serta kewajibannya masing-masing. Semua ini ditujukan dalam memudahkan Negara dalam mengawasi Notaris dan pelaksanaan jabatannya. menjamin dan mengarahkan agar pelaksanaan tugas atau pekerjaan berjalan sesuai dengan

semestinya.<sup>76</sup> Menurut Pasal 1 butir 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan anggota, Pemberhentian anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas, pengertian pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.

Berdasarkan Pasal 67 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan dalam hal pengawasan terhadap Notaris, disebutkan bahwa pengawasan terhadap notaris dilakukan oleh Menteri, di mana dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas, yang terdiri atas 3 (tiga) Majelis Pengawas terdiri dari unsur Departemen, Organisasi Profesi Notaris dan Para ahli/ akademisi. Majelis Pengawas ini juga terdiri dari: Majelis Pengawas pusat, Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah. Pengawasan terhadap notaris meliputi perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan notaris. Substansi pengawasan terhadap Notaris tidak hanya dalam pelaksanaan jabatan Notaris, akan tetapi perilaku notaris juga harus diawasi Majelis pengawas, misalnya melakukan perbuatan tercela yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan dan norma adat dan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat Notaris. Adapun Majelis

---

<sup>76</sup> *Sujamto, Aspek-aspek Pengawasan di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, Halaman. 53*

Pengawas ini berjumlah 9 orang, terdiri atas unsur:

1. Pemerintah sebanyak 3 orang.
2. Organisasi notaris sebanyak 3 orang.
3. Ahli/akademisi sebanyak 3 orang.

Dengan dibentuknya Peraturan-peraturan tersebut diharapkan Majelis Pengawas Notaris dalam menjalankan tugasnya agar dapat memberikan pembinaan dan pengawasan kepada notaris dalam menjalankan jabatan profesinya sebagai pejabat umum yang senantiasa meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerjanya, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa Notaris dan masyarakat luas.

Berkaitan dengan adanya unsur pemerintah, organisasi notaris dan ahli/akademisi yang terdapat dalam Majelis Pengawas, Habib Adjie berpendapat sebagai berikut:

"Pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris yang dilakukan oleh Majelis Pengawas, yang didalamnya ada unsur Notaris, dengan demikian setidaknya Notaris diawasi dan diperiksa oleh anggota Majelis Pengawas yang memahami dunia Notaris. Adanya anggota majelis Pengawas dari kalangan Notaris merupakan pengawasan internal, artinya dilakukan oleh sesama Notaris yang memahami dunia Notaris luar dalam. Sedangkan unsur lainnya merupakan unsur eksternal yang mewakili dunia akademik, pemerintah dan masyarakat".<sup>77</sup>

Perpaduan keanggotaan Majelis Pengawas diharapkan dapat memberikan sinergi pengawasan dan pemeriksaan yang objektif, sehingga setiap pengawasan dilakukan berdasarkan aturan hukum

---

<sup>77</sup> Habib Adji, Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, cetakan kedua, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009, Halaman. 130

yang berlaku, dan para Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak menyimpang dari UUJN karena diawasi secara Internal dan eksternal.

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas tidak hanya mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris agar sesuai dengan ketentuan UUJN, tetapi juga Kode Etik Notaris dan tindak-tanduk atau perilaku Notaris yang mencederai keluhuran martabat jabatan notaris. Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas jabatan notaris dengan mengacu pada UUJN, mempunyai maksud agar semua ketentuan UUJN yang mengatur pelaksanaan tugas jabatan notaris dipatuhi oleh Notaris.

Mengenai pengawasan terhadap tindak-tanduk atau perilaku notaris, maka yang menjadi ruang lingkup pengawasan Majelis Pengawas adalah yang berada di luar pengawasan terhadap pelaksanaan tugas jabatan notaris, dengan batasan:

- a. Melakukan perbuatan tercela yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan dan norma adat.
- b. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris, misalnya berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba dan berzina.<sup>78</sup>

Dengan demikian terdapat 3 institusi dengan tugas melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris dengan kewenangan

---

<sup>78</sup> Ibid, Halaman. 148

masing-masing, yaitu :

1. Majelis Pengawas (daerah, wilayah, dan pusat) dengan kewenangan melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas jabatan notaris dan kode etik notaris dan tindak tanduk atau perilaku kehidupan Notaris.
2. Tim pemeriksa dengan kewenangan melakukan pemeriksaan terhadap protokol notaris secara berkali 1 (satu) kali dalam 1(satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.
3. Majelis pemeriksa (daerah, wilayah, pusat) dengan kewenangan untuk memeriksa menerima laporan yang diterima dari masyarakat atau sesama Notaris.

Selain melakukan pengawasan dan pemeriksaan, Majelis Pengawas juga berwenang untuk menjatuhkan sanksi tertentu terhadap Notaris yang telah terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas jabatan notaris. Adapun wewenang untuk menjatuhkan sanksi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Majelis Pengawas Daerah tidak mempunyai wewenang untuk menjatuhkan sanksi apapun. Meskipun Majelis Pengawas Daerah mempunyai wewenang untuk menerima laporan dari masyarakat dan dari Notaris lainnya dan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik Notaris atau pelanggaran

pelaksanaan tugas jabatan Notaris, tapi tidak diberikan kewenangannya untuk menjatuhkan sanksi apapun. Majelis Pengawas Daerah dalam hal ini hanya berwenang untuk melaporkan hasil sidang dan pemeriksaannya kepada Majelis Pengawas Wilayah dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris.

- b. Majelis Pengawas Wilayah dapat menjatuhkan sanksi teguran lisan atau tertulis. Majelis Pengawas wilayah dapat menjatuhkan sanksi berupa sanksi teguran lisan atau tertulis, dan sanksi seperti ini bersifat final. Di samping itu mengusulkan pemberian sanksi terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara dari jabatan notaris selama 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan notaris. menurut pasal 77 huruf c UUJN, majelis Pengawas Pusat berwenang menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara. Sanksi seperti ini merupakan masa menunggu dalam jangka waktu tertentu sebelum dijatuhkan sanksi lain, seperti sanksi pemberhentian tidak hormat dari jabatan Notaris atau pemberhentian dengan hormat dari jabatan Notaris. Selain itu, Majelis Pengawas

Pusat hanya berwenang untuk mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pemberhentian tidak hormat dari jabatannya dengan alasan tertentu berdasarkan ketentuan Pasal 12 UUJN kepada Menteri.

Mengingat jumlah pejabat Notaris yang banyak serta tersebar di seluruh Indonesia maka dalam melakukan pembinaan, pengembangan, serta pengawasan terhadap para notaris, akan terasa agak susah bagi pemerintah dalam melakukan hal-hal tersebut. Oleh karena itu, diperlukan suatu organisasi yang mana bukan saja untuk kepentingan profesi notaris, tetapi juga dalam melindungi masyarakat pemakai jasa notaris dari penyimpangan yang dilakukan oleh anggotanya dalam melayani masyarakat. Maka dari itu, pemerintah hanya mengakui satu organisasi untuk para Notaris karena kebutuhan pengawasan dan pelaksanaan fungsi pemerintahan yang sebagian diemban oleh Notaris. Adapun organisasi tersebut diberi nama Ikatan Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara dari jabatan notaris selama 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan Notaris.

c. Menurut pasal 77 huruf c UUJN, majelis Pengawas

Pusat berwenang menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara. Sanksi seperti ini merupakan masa menunggu dalam jangka waktu tertentu sebelum dijatuhkan sanksi lain, seperti sanksi pemberhentian tidak hormat dari jabatan notaris atau pemberhentian dengan hormat dari jabatan notaris. Selain itu, Majelis Pengawas Pusat hanya berwenang untuk mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pemberhentian tidak hormat dari jabatannya dengan alasan tertentu berdasarkan ketentuan Pasal 12 UUJN.

Mengingat jumlah pejabat notaris yang banyak seta tersebar di seluruh Indonesia maka dalam melakukan pembinaan, pengembangan, serta pengawasan terhadap para Notaris, akan terasa agak susah bagi pemerintah dalam melakukan hal-hal tersebut. Oleh karena itu, diperlukan suatu organisasi yang mana bukan saja untuk kepentingan profesi notaris, tetapi juga dalam melindungi masyarakat pemakai jasa Notaris dari penyimpangan yang dilakukan oleh anggotanya dalam melayani masyarakat. Maka dari itu, pemerintah hanya mengakui satu organisasi untuk para notaris karena kebutuhan pengawasan dan pelaksanaan fungsi pemerintahan yang sebagian diemban oleh notaris. Adapun organisasi tersebut diberi nama Ikatan Notaris

Indonesia (INI). Dengan adanya INI diharapkan dapat membantu dan bekerjasama dengan pemerintah dalam mengawasi pelaksanaan jabatan Notaris di Indonesia.

Wadah tunggal organisasi Notaris sebagai pejabat umum diperlukan dalam rangka menjaga kualitas pelayanan yang diberikan oleh Notaris kepada masyarakat,<sup>79</sup> yaitu:

1. Menegakkan standard pelayanan jasa yang diberikan oleh Notaris selaku anggota organisasi.
2. Melakukan sosialisasi dan peningkatan kualitas pelayanan Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.
3. Melakukan pengawasan atas ketentuan standard pelayanan jasa Notaris.
4. Adanya satu kode etik Notaris yang harus dihormati oleh setiap Notaris dalam menjalankan tugas kewenangannya untuk menjaga martabat dan kehormatan Notaris.
5. Adanya suatu organisasi yang mengawasi kepatutan serta ketaatan pada kode etik itu serta memberikan sanksi kepada seorang Notaris yang melakukan pelanggaran kode etik.

Kedua lembaga tersebut berwenang untuk mengawasi Notaris sampai dengan menjatuhkan sanksi bagi Notaris yang dinyatakan melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ada perbedaan kewenangan antara kedua lembaga tersebut

---

<sup>79</sup> Himpunan Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Jabatan Notaris Dilengkapi putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris, dihimpun oleh Hadi Setia Tunggal, Harvarindo, Jakarta, 2008, halaman. 233

dikarenakan keduanya terbentuk dari lembaga yang berbeda, namun keduanya tetap tidak dapat dipisahkan dari keberadaan organisasi notaris.

Menurut JUNIATY HOTNIDA SITUMORANG,SH, Notaris di kabupaten Deli serdang selaku rekanan PT.Bank Tabungan Negara (Persero) yang sekaligus yang ditunjuk oleh Bank untuk menyelesaikan KPR bersubsidi Perumahan Puri Asri Taramedang Resindce mengatakan, bahwa Covernot tidak diatur didalam undang undang jabatan Notaris (UUJN) hanya saja Notaris membuat Covernot hanyalah permintaan semata oleh Bank untuk mempercepat pencairan dana kepada penyelenggara Pembangunan oleh Bank serta sekaligus sebagai keterangan bahwa telah dilaksanakan suatu perikatan antara pembeli rumah KPR Bersubsidi dengan Bank.

covernote adalah berupa terlaksananya suatu peristiwa perikatan KPR Bersubsidi Perumahan Puri Asri Taramedang Residence dengan pembeli rumah bersubsidi, dengan hal tersebut untuk mempercepat proses pencairan terhadap penyelenggara Pembangunan KPR Bersubsidi yaitu PT.Madya Kreasi Lestari maka dibuatkan covernote dan segala sesuatu yang terjadi atas perikatan serta penyelesaian, KPR Bersubsidi adalah suatu Program pemerintah untuk mensejahterakan seluruh masyarat khususnya bagi masyarat yang berpenghasilan rendah, adapun yang dibuatdalam perikatan perjanjian KPR Bersubsidi adalah akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Menjual, Surat kuasa membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) Legalisasi Perjanjian Kredit, Pengurusan Balik

Nama sertipikat serta Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi hak Milik menjadi tanggung jawab Notaris, dan apabila akta akta yang dibuat serta Balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan telah menjadi nama pembeli serta telah ditingkatkan Haknya dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik maka Notaris menyerahkan kepada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan guna menjadi satu kesatuan sebagai Agunan atau sebagai jaminan antara pembeli rumah dengan Bank.<sup>80</sup>

Menurut Edison Ginting yang salah satu menjabat analis kredit pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan mengatakan Notaris adalah pejabat Umum yang diangkat oleh pemerintah dalam membuat Akta akta Outentik, untuk itu Notaris di sangatlah diperlukan untuk membuat Akta akta Pengikatan Perjanjian KRP bersubsidi, dan untuk memperlancar pencairan KRP dibutuhkan suatu jaminan dari Notaris yaitu dengan mengeluarkan Covernot yang berisikan bahwa semua penandatanganan Akta Akta Jaminan serta Sertipikat Hak atas tanah dan bangunan telah dipegang oleh Notaris untuk di proses Balik nama serta meningkatkan hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik serta akta akta perikatan Perjanjian nantinya diserahkan kepada bank BTN menjadi satu kesatuan sebagai jaminan Pokok di PT.Bank Tabungan Negara (Persero). Apabila Notaris tidak menjalankan dari pada isi covernot (ingkar janji) maka Notaris tersebut akan diberhentikan sebagai rekanan dan

---

<sup>80</sup> wawancara , Juniaty Hotnida Situmorang, SH, pukul 15.00 Wib, tanggal 12 Juli 2018

pekerjaan yang belum diserahkanke Bank menjadi tanggungjawab oleh Notaris sendiri dengan demikian Bank dapat menuntut Notaris secara Perdata maupun Pidana apabila Notaris tersebut dengan sengaja mengelapkan barang jaminan serta memberikan keterangan palsu atas pembuatan covernote tersebut.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Wawancara, Edison Ginting, tanggal 26 Juli 2018

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada Pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penandatanganan akta perjanjian kredit dan akta pemberian jaminan antara pihak Debitur dan Pihak Bank, serta keterangan lainnya yang tidak diatur di dalam Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) sehingga bentuk dan formatnya tidak baku, covernote adalah menggunkan hukum kebiasaan di dalam organisasi kenotariatan yang diminta oleh para pihak bila diperlukan.
2. Covernote Notaris sangat diperlukan didalam percepatan proses pencairan kredit. terkait dengan proses pengikatan jaminan KPR Bersubsidi yang memakan waktu yang lama. Sehingga Bank meminta Notaris untuk membuat covernote untuk mempercepat proses pencairan dana kepada penyelenggara pembangunan perumahan Bersubsidi. covernote/keterangan diatur secara khusus dalam aturan internal perbankan sebagai persyaratan pencairan kredit tertentu. Covernote adalah bentuk pertanggungjawaban Notaris atas penyelesaian akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris tentang perikatan perjanjian KPR Bersubsidi antara pembeli rumah dengan Bank . Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada pihak Bank yang berisi keterangan bahwa pada tanggal

tertentu telah dilaksanakan penanda-tanganan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Jaminan antara pihak Debitor dan pihak Bank, serta keterangan lainnya. Covernote hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris.

3. Notaris dalam mengeluarkan Covernote bertanggung jawab sepenuhnya terhadap isi dari covernote tersebut, yaitu tentang fakta atau kebenaran mengenai apa yang dikerjakan olehnya dan berkewajiban menyelesaikan apa yang sudah diterangkan didalam covernote apabila Notaris tidak dapat mempertanggungjawabkan isi dari pada Covernot maka Notaris dapat dituntut/dikenakan sanksi, baik berupa sanksi Perdata maupun sanksi administrasi bahkan sanksi Pidana.

## **B. SARAN**

1. Negara harusnya membuat payung hukum yang jelas dan tegas terhadap *covernote* dikarenakan sudah terlalu lama menjadi *Living Law* (Kebiasaan) yang belum terkodifikasikan dalam bentuk peraturan perundang-undangan dikarenakan tidak tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan tidak tercantum di dalam Kode Etik Notaris secara jelas dan tegas.
2. Notaris rekanan bank seharusnya lebih cermat dalam membuat redaksional dalam *covernote* agar sesuai dengan keterangan yang terjadi pada saat perbuatan hukum terjadi dalam hal ini penandatanganan akta-akta oleh pihak Bank dan Nasabah serta tahapan proses yang akan dilalui untuk menyelesaikan produk pembiayaan dalam jangka waktu tertentu sehingga pihak notaris dapat menjalankan kewajibannya dengan penuh tanggung jawab.
3. Agar *Covernote* dibuat dengan perhitungan yang Bener-benar matang agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan dikemudian hari apabila isidari *Cover Note* tersebut gagal direalisasikan oleh Notaris, selain itu jangka waktu atas penyelesaian Notaris tersebut dibuat sedemikian rupa agarkiranya mencukupi dalam penyelesaian *Covernote* tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul, Kadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Achmad, Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana. Edisi Pertama, Cetakan Kedua
- Syahri, Alvi, *Pengantar Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003
- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010,
- Burhan, Ashshofa. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Cetakan Kedua
- Dr.Habib, Adjie,SH,M.Hum *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris&PPAT*
- Dr. Fajar. Mukti ND et al., *Dualisme Penelitian hukum Normatif & Empris*, Pustaka Pelajar
- Dr.Urip Santoso, SH.,MH. *Hukum Perumahan*
- Dr.Munir Fuady, *Hukum Jaminan utang*, erlangga 2013
- Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001
- Habib Adjie, *Aspek Pertanggung Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV.Mandar Maju, Bandung, Cetakan Ke-I, 2011
- Habib Adji, *sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, cetakan kedua, PT. Refika Aditama, Bandung,

2009,(selanjutnya disebut Buku III)

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, cetakan kedua, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009

\_\_\_\_ Himpunan Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Jabatan Notaris Dilengkapi putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris, dihimpun oleh Hadi Setia Tunggal, Harvarindo, Jakarta, 2008,

Indra jaya, Rudi dan Ikmasari Ika, *Kedudukan Akta izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016

Jhonny Ibrahim, *teori dan metode penelitian hukum Normatif*, Boymedia publishing, Malang,2006

Kenneth Baily, 1982, *Methods Of Social Research, Second Edition*, Collier Macmillan Publisher, London

Lexy J. Moleong. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya

L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers

Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Jakarta 1994

Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju

Maria SW Sumardjono, 2011, *Pedoman Pembuatan usulan Penelitian*, PT.Gramedia

Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), Yogyakarta, 2003,  
Sujamto, *Aspek-aspek Pengawasan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987,

oerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers. Edisi 1. Cet. Ke-14

Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media

\_\_\_\_\_ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008

R.Soeroso,SH, *Perjanjian Dibawah tangan Pedoman Praktis Pembuatan Aplikasi hukum*, Sinar Grafika 2010

Rachmat Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, cetakan keenam, Putra A.Bardin, Bandung, 1999

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001

R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indoensia Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982

R. Subekti, *Pokok-Pokok hukum Perdata*, Cetakan ke-XXVIII, Intermedia, Jakarta

Supriadi, SH, M.Hum, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika

Satjipto. Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty

Soerjono Sukanto, 1968, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan analisa kasus*, Kencana Prenadamedia Group 2004

Sujanto, *Aspek-aspek Pengawasan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Edisi 1. Cetakan Pertama,

Yanis Maladi, *Reforma Agraria Berparadigma Pancasila Dalam Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*

## **Internet**

<https://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-notaris-ppat-dari-sisi-notaris-dan-bank/>

[http://WWW.HukumOnline.Com/Pusat\\_data/19754/nptr/UU\\_No.30\\_Thn\\_2004-Jabatan-notaris](http://WWW.HukumOnline.Com/Pusat_data/19754/nptr/UU_No.30_Thn_2004-Jabatan-notaris)

<http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 20 Juli 2018.

<http://herman-notary.blogspot.com/2011/12/v-behaviorurldefaultvmlo.html?m=1>

<https://notariscimahi.co.id/notaris/kewenangan-umum-dan-khusus-notaris>

<https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/> , diakses tanggal 14 Juli 2018

<https://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-notaris-ppat-dari-sisi-notaris-dan-bank/>

<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/article/view/67> diakses tanggal 16 Juli 2018 pukul 21.30 WIB

## **Seminar**

Seminar Nasional Notaris di Grand Kanaya Hotel tanggal 21 Okt 2017, pembicara Dr.HABIB ADJIE,SH,M.Hum

## **Undang-undang/peraturan Pemerintah**

Undang-Undang Jabatan Notaris nomor .30 tahun 2004

undang undang Jabatan Notaris (UUJN) nomor 2 tahun 2014

Peraturan Pemerintah/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 1997

Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republik indonesia nomor 26/prt/m/2016 tentang perubahan atas peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 21/prt/m/2016.

peraturan Menteri Perumahan dan pekerjaan umum nomor 1 tahun 2011

### **Jurnal**

I Gusti Bagus Prawira/Jurnal ius /Tanggung jawab PPAT terhadap jual beli tanah

Habib Adjie, Jurnal Renvoi, Nomor 10.22.II, Tanggal 3 Maret 2005,

### **TESIS-DISERTASI**

Maria Theresia Geme, "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur". *Disertasi*. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012

### **Wawancara**

wawancara, Zakennedy Marbun, ST. tanggal 25 Juli 2018

wawancara, Juniaty Hotnida Situtumorang,SH, tanggal tanggal 12 Juli 2018

Wawancara, Verawati manihuruk, Legal Office PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan tanggal 26 Juli 2018

wawancara Bangun Kantate Lukas Totays Sibarani, SH, MKn. Notaris di Deli Serdang

wawancara, Aida Selli Siburian, SH, SpN, MKn, Notaris Kota Medan tanggal