

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP
COVERNOTE YANG DIBUAT SEBAGAI
PENGANTI JAMINAN ATAS UTANG**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

RIMA DIAN PERMATA
NPM.1306200246



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP *COVERNOTE* YANG DIBUAT SEBAGAI PENGGANTI JAMINAN ATAS UTANG

RIMA DIAN PERMATA
NPM.1306200246

Covernote biasanya dikeluarkan oleh notaris disebabkan karena notaris belum menyelesaikan pekerjaannya yang berkaitan dengan persyaratan yang belum dipenuhi oleh para pihak untuk menerbitkan sebuah akta. Seperti pihak yang membuat akta tersebut ingin menggunakan akta untuk melakukan pengajuan permohonan kredit, akan tetapi akta tersebut belum diselesaikan oleh notaris, maka mengatasi hal tersebut umumnya notaris menyelesaikan melalui pembuatan *covernote*.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum *covernote* yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti jaminan atas hutang, untuk mengetahui peranan notaris terhadap *covernote* yang dibuatnya sebagai pengganti jaminan atas hutang, dan untuk mengetahui tanggung jawab notaris terhadap *covernote* yang dibuat sebagai pengganti jaminan atas hutang. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif analisis dan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa kekuatan hukum *covernote* yang dibuat notaris dalam pemberian kredit oleh bank merupakan *Covernote* hanya merupakan surat dibawah tangan yang dibuat oleh notaris, yang nilai pembuktiannya tidak sempurna dan sama nilainya dengan surat-surat lain, jika notaris mengeluarkan surat semacam *covernote* yang seakan-akan mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta, hal tersebut sudah diluar wewenang notaris. *Covernote* dikeluarkan notaris karena proses pengikatan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang cukup dan tentunya butuh pegangan sementara sebelum jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan diterima oleh bank. Serta Tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* yang dibuat dalam pemberian kredit oleh bank terbatas hanya pada *covernote* yang dibuat oleh Notaris tersebut sudah habis masa berlakunya. Masa berlaku *covernote* tersebut pada saat sertifikat para pihak yang dibuat oleh notaris telah selesai.

Kata kunci: Tanggung jawab, Notaris, *Covernote*.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wbr.

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap *Covernote* yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Hutang”**

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi saya selama ini yakni **“Ayahanda Mariadi dan Ibunda Rini Wahyuni”**. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Hj. Ida Hanifah, S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Faisal Riza, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
5. Ibu Atikah Rahmi, S.H, M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Isnina, S.H, M.H selaku Dosen Penasehat Akademik.
7. Bapak Rahmad Ramadhani yang telah meluangkan waktu untuk membantu mencari judul skripsi.
8. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat bersahaja kepada seluruh mahasiswa.

10. Kepada teman-teman seperjuangan khususnya Yuli Mutia, Ayu Ulandari, Sovi May Santi, Indarshi Untari, Abdi Nugraha, Eryandi Putra Pane, Fahrurozi, Reza Ramadhan Hasibuan, dan teman-teman D1-Pagi dan B-1 Perdata Stambuk 2013.

Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi saya, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya kepada kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Maret 2017

Penulis

Rima Dian Permata

DAFTAR ISI

Lembaran Pendaftaran Ujian.....	i
Lembaran Berita Acara Ujian	ii
Lembar Persetujuan Pembimbing.....	iii
Pernyataan Keaslian.....	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	viii
Abstrak.....	x
Bab I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Manfaat Penelitian.....	5
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Metode Penelitian.....	6
1. Sifat Penelitian	6
2. Sumber Data.....	7
3. Alat Pengumpul Data.....	7
4. Analisis Data	8
D. Definisi Operasioanal	8
Bab II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Notaris.....	10
B. <i>Covernote</i>	24
C. Jaminan atas Hutang.....	26

D. Hak Tanggungan	33
E. Perjanjian	37

Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum <i>Covernote</i> Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang	44
B. Peranan Notaris Terhadap <i>Covernote</i> Yang Dibuatnya Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang	54
C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap <i>Covernote</i> Yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang	58

Bab IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	68
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum mengatur hubungan hukum. Hubungan hukum itu terdiri dari ikatan-ikatan antara individu dan masyarakat dan antara individu itu sendiri. Ikatan-ikatan itu tercermin pada hak dan kewajiban. Dalam mengatur hubungan-hubungan hukum itu caranya beraneka ragam. Kadang-kadang hanya dirumuskan kewajiban-kewajiban seperti pada hukum pidana yang sebagian besar peraturan-peraturannya terdiri dari kewajiban-kewajiban. Sebaliknya, seiring juga hukum merumuskan peristiwa-peristiwa tertentu yang merupakan syarat timbulnya hubungan-hubungan hukum.¹

Berbicara mengenai sistem hukum, walaupun secara singkat, hendaknya harus diketahui terlebih dahulu arti dari sistem itu. Dalam suatu sistem terdapat ciri-ciri tertentu, yaitu terdiri dari komponen-komponen yang satu sama lain berhubungan ketergantungan dan dalam keutuhan organisasi yang teratur serta terintegrasi.²

Notaris merupakan suatu profesi yang memiliki keahlian khusus yang menurut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan

¹ Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, halaman 50.

² R. Abdoel Djamal. 2001. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 65.

otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris.³

Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh Negara, bekerja juga untuk kepentingan Negara, namun demikian Notaris bukanlah pegawai sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara, sebab dia tidak menerima gaji, dia hanya menerima honorarium atau *fee* dari klien dan dapat di katakan bahwa notaris adalah pegawai pemerintah tanpa menerima suatu gaji dari pihak pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah.

Tugas yang diemban notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas pemerintah, maka hasil pekerjaan notaris mempunyai akibat hukum, notaris dibebani sebagian kekuasaan negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial.

Fungsi dan peran notaris dalam gerak pembangunan nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh segenap pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang di hasilkan oleh notaris. Pemerintah (sebagai yang memberikan sebagian wewenangnya kepada notaris) dan masyarakat banyak tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan.⁴ Tugas dan tanggung jawab notaris adalah membuat akta autentik, baik yang ditentukan peraturan

³ Supriadi. 2010. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 50.

⁴ Suhrawardi K. Lubis. 2014. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 35.

perundang-undangan maupun keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.

Akta autentik yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat sepanjang tidak dibantah kebenarannya oleh siapa pun, kecuali bantahan terhadap akta tersebut mengalami kebohongan atau cacat, sehingga akta tersebut dinyatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum. Begitu pentingnya keterangan yang termuat dalam akta tersebut sehingga setiap penulisannya harus jelas dan tegas. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa akta notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan. Oleh karena itu, ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁵

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris wewenang notaris diciptakan dan di berikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris itu sendiri (atribusi). Setiap wewenang harus mempunyai dasar hukum, sehingga apabila seorang pejabat melakukan tindakan di luar wewenang, maka di sebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Kewenangan notaris telah disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) yang dapat di bagi menjadi kewenangan umum notaris, kewenangan khusus, dan kewenangan lainnya.

⁵ *Ibid*;

Diantara akta dan surat yang dibuat oleh notaris, yang menarik perhatian adalah surat keterangan yang berupa “*covernote*” yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT terutama berkaitan dengan permohonan pinjaman kredit pada lembaga perbankan. Notaris atau PPAT lazimnya dalam hal ini dijabat oleh orang yang sama. Pejabat tersebut kadang sebagai notaris dan PPAT pada orang yang sama. Meskipun tidaklah selalu demikian, notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum kepada masyarakat yang membutuhkan. Bantuan hukum yang dapat diberikan oleh notaris adalah dalam bentuk membuat akta otentik. Sedangkan terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Terhadap proses pencairan kredit yang cukup lama dengan menggunakan jaminan atas tanah, bank biasanya memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut dengan menerima *covernote*. *Covernote* sebenarnya bukanlah sebagai unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertifikat hak tanggungan. Meskipun demikian *covernote* ini sering dijadikan pengganti atas kekurangan bukti jaminan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam perjanjian kredit, sehingga pencairan kredit bank biasanya dapat dilakukan dengan dasar *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT.

Covernote biasanya di keluarkan oleh notaris disebabkan karena notaris belum menyelesaikan pekerjaannya yang berkaitan dengan persyaratan yang belum dipenuhi oleh para pihak untuk menerbitkan sebuah akta. Seperti pihak yang membuat akta tersebut ingin menggunakan akta untuk melakukan pengajuan permohonan kredit, akan tetapi akta tersebut belum diselesaikan oleh notaris, maka mengatasi hal tersebut umumnya notaris menyelesaikan melalui pembuatan *covernote* sebagai pemberitahuan atau keterangan bahwa surat-surat tanah nasabah pemohon kredit masih dalam proses pensertifikatan ataupun masih dalam proses roya, balik nama ataupun proses pemecahan.

Berdasarkan uraian di atas maka disusun skripsi ini dengan judul: **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap *Covernote* yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang”**.

1. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan kelanjutan dari latar belakang atau pendahuluan, yaitu menentukan dan atau memilih masalah yang hendak dipecahkan melalui penelitiannya.⁶ Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan pokok masalah penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bagaimana kekuatan hukum *covernote* yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti jaminan atas utang?
- b. Bagaimana peranan notaris terhadap *covernote* yang dibuat sebagai pengganti jaminan atas utang?

⁶ Beni Ahmad Saebani. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka setia, halaman 72.

- c. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap *covernote* yang dibuat sebagai pengganti jaminan atas utang?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian di dalam pembahasan penulisan skripsi ini yang bisa diambil manfaatnya antara lain:

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai pemasukan untuk memperkaya khasanah dan referensi dibidang ilmu hukum khususnya di bidang hukum perdata mengenai notaris khususnya di bidang pertanggungjawaban notaris.

- b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan kepada masyarakat pada umumnya, praktisi, dan secara khusus bagi masyarakat khususnya masalah pertanggung jawaban notaris.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum *covernote* yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti jaminan atas utang.
2. Untuk mengetahui peranan notaris terhadap *covernote* yang dibuat sebagai pengganti jaminan atas utang.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab notaris terhadap *covernote* yang dibuat sebagai pengganti jaminan atas utang.

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu proses, yaitu suatu rangkaian langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah atau jawaban terhadap pertanyaan tertentu.⁷ Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu obyek yang mudah terpegang di tangan.⁸ Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁹ Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yang menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

2. Sumber Data

Sumber data penelitian yang dipergunakan adalah bersumber dari data sekunder, yakni dengan melakukan pengumpulan referensi yang berkaitan dengan objek atau materi penelitian yang meliputi :

⁷ Beni Ahmad Saebani. *Op. Cit.*, halaman 18.

⁸ Bambang Sunggono. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 27.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo, halaman 1.

- a. Bahan hukum primer yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu, bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan karya-karya ilmiah, buku-buku, dan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang diajukan sesuai dengan judul.
- c. Bahan hukum tersier yaitu, berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan sesuai dengan judul ini.

3. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi atau melalui penelusuran literatur, serta menelaah peraturan perundang-undangan.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan proses yang tidak pernah selesai. Proses analisis data sebaiknya dilakukan segera setelah peneliti meninggalkan lapangan. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat

sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasikan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis pula, selanjutnya semua data diseleksi, diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁰ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu "Tanggung Jawab Notaris Terhadap *Covernote* yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang", maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Tanggung jawab notaris adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada notaris atas perbuatannya baik secara perdata dan pidana sejak diucapkannya sumpah Jabatan Notaris.
2. Notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akte otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan

¹⁰Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum, halaman 5.

kutipannya, semuanya sepanjang akta itu oleh suatu peraturan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹¹

3. *Covernote* adalah surat keterangan yang dibuat dan dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat.
4. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.
5. Utang adalah kewajiban suatu badan usaha/perusahaan kepada pihak ketiga yang dibayar dengan cara menyerahkan aktiva atau jasa dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat dari transaksi di masa lalu.

¹¹ Suhrawardi K. Lubis. *Op. Cit.*, halaman 34.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Notaris

1. Pengertian profesi Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak di khususkan bagi pejabat umum lainnya. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif, ataupun legislative. Notaris di harapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila di tempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat di anggap netral. Dengan posisi netral tersebut, Notaris di harapkan dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan Notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah.

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik pada abad ke-2 atau 3 pada masa Roma Kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius*, atau *notaries*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari nama pengabdianannya, *Notarius*, yang kemudian menjadi istilah/title bagi golongan orang penulis cepat atau stenographer, Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.¹²

¹² Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, 2010. *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 69.

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini negara, di mana negara telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara, khususnya dalam bidang hukum perdata. Keberadaan Notaris menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang netral dan berimbang sehingga melindungi kepentingan hukum masyarakat.

Selain itu, Notaris di harapkan dapat memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat serta memberikan penyuluhan hukum, khususnya dalam pembuatan akta sehingga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum, sehubungan dengan sekian meningkat pula kebutuhan hukum dalam masyarakat.¹³

Adapun yang di maksud dengan Notaris menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau selanjutnya disebut dengan UUJN adalah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang”.

2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Notaris

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan

¹³ Santia Dewi dan R.M Fauwas Diradja, 2011. *Panduan Teori & Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 8.

akta-akta tidak juga di tugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang di tetapkan oleh undang-undang. Selain itu Notaris juga di berikan kewenangan lain, yang diatur dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN yaitu:

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

Melihat kewenangan dan peranan Notaris yang sangat penting tersebut di atasnamakan Notaris harus memiliki pengetahuan ataupun wawasan yang luas, salah satunya mengenai teknik pembuatan akta yang akan dibuat nantinya, karenanya apabila Notaris itu melakukan pelanggaran terhadap ketentuan tertentu, akibat minimnya pengetahuan dan wawasan maka akan berakibat akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, atau dapat pula akta itu menjadi batal demi hukum, sehingga bagi pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris (Pasal 84 UUJN).

Keberadaan akta autentik yang dibuat oleh Notaris di gunakan untuk melindungi dan menjamin hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga apabila dikemudian hari ada salah satu pihak yang melanggarnya maka dapat dikenakan sanksi atau hukuman. Hal inilah yang membuat masyarakat percaya, bahwa Notaris dapat menuangkan kehendak mereka dalam bentuk akta Notaris serta memberikan perlindungan hukum.

Setelah resmi menjadi Notaris, maka Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Di samping itu, Notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan yang terkait dalam perbuatan hukum, memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undnag kecuali ada alasan untuk menolaknya, serta menerima magang calon Notaris yang juga merupakan kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Bila di kaitan dengan akta yang di buat oleh Notaris menurut Pasal 16 ayat

(1) UUJN maka Notaris berkewajiban untuk :

- a. Membuat akta dalam bentuk minuta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris.
- b. Mengeluarkan *grosse*, salinan, kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- c. Menjilid akta yang telah dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.

- d. Membuat daftar akta protes terhadap tidak di bayar atau tidak di terimanya surat berharga.
- e. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut waktu pembuatan akta setiap bulan.
- f. Mengirim daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- g. Mencatat dalam reportorium, tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- h. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan Notaris.
- i. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan di hadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan di tandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Akta yang telah dibuat wajib di bacakan oleh Notaris pada waktu penandatanganan, karena kalau tidak di bacakan maka yang telah di buat hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Bila penghadap menghendaki agar akta tidak di bacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, maka ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi agar akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian

sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 7 dan 8 UUJN yaitu:

- a. Pada bagian akhir penutupan akta harus dinyatakan hal tersebut
- b. Setiap halaman minuta akta wajib diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Notaris dalam menjalankan jabatannya ada beberapa larangan yang tidak boleh di langgar oleh seorang Notaris sebagaimana telah di tetapkan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana terdapat dalam Pasal 17 UUJN yaitu:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa ada alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di luar wilayah jabatannya.
- h. Menjadi Notaris pengganti
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Larangan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris, serta mencegah terjadinya persaingan yang tidak sehat antara sesama Notaris dalam menjalankan jabatannya. Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya berada dalam pengawasan Menteri yang di limpahkan kepada Majelis Pengawas, pengawasan itu bertujuan agar kewajiban, kewenangan, dan larangan yang telah ditetapkan oleh undang-undang (dalam hal ini UUJN) tidak di langgar atau di salah gunakan.

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Notaris sebagai pejabat umum merupakan sebuah profesi hukum yang memiliki posisi yang sangat strategis dalam pembangunan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, untuk dapat di angkat menjadi notaris maka harus memenuhi persyaratan tertentu. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 UU No 30 Tahun 2004. Dinyatakan bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris sebagaimana dimaksud Pasal 3 adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berumur paling sedikit 27 tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Sejalan dengan ketentuan Pasal 3 diatas, maka notaris sebagai pejabat umum dan sebagai organisasi profesi dalam menjalankan tugasnya wajib mengangkat sumpah. Sumpah merupakan persyaratan formal yang harus dijalani sebelum memulai menjalankan tugasnya. Dalam Pasal 4 ayat (1), dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2004 dinyatakan bahwa, sebelum menjalankan jabatannya, di hadapan menteri atau pejabat yang di tunjuk. Sumpah/janji berbunyi sebagai berikut¹⁴: “saya bersumpah/berjanji : bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 4 di atas, maka pengucapan sumpah/janji ini merupakan hal yang sangat prinsipil bagi notaris, sebab kalau

¹⁴ *Ibid*, halaman 30.

tidak sempat mengangkat sumpah/jani setelah di angkat dalam jangka waktu dua bulan, pengangkatannya sebagai notaris dapat di batalkan oleh Menteri (Pasal 5 dan Pasal 6). Dengan demikian dalam jangka waktu 30 hari setelah disumpah/janji sebagai notaris wajib menjalankan tugasnya. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 7 UU Nomor 30 Tahun 2004, di nyatakan bahwa dalam jangka waktu 30 hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan notaris, yang bersangkutan wajib:¹⁵

- a. Menjalankan jabatannya dengan nyata
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah
- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta tertera cap/stempel yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan, Organisasi Notaris, ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Notaris berhenti atau di berhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:¹⁶

- a. Meninggal dunia
- b. Telah berumur 65 tahun
- c. Permintaan sendiri
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 tahun atau

Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.

¹⁵ *Ibid*, halaman 31.

¹⁶ Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, halaman 57.

4. Kode Etik Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus mampu bekerja secara mandiri, jujur tidak berpihak, dan bertanggung jawab. Hal ini merupakan syarat terpenting bagi seorang Notaris yang menjalankan profesinya karena dengan syarat inilah maka jaminan terhadap terpagarinya profesi Notaris dari perbuatan tidak bermoral, tidak diragukan lagi.¹⁷

Jika advokat dalam menjalankan profesinya harus berpihak dan membela kliennya habis-habisan, tidak demikian halnya dengan Notaris. Justru seorang Notaris harus bersikap tidak memihak atau netral. Sudah jelas seorang Notaris harus netral karena yang dilayani oleh Notaris tidak hanya satu pihak, tetapi melibatkan pihak-pihak lainnya. Oleh karena itu, apabila dalam menjalankan profesinya, Notaris bersikap memihak maka ujung-ujungnya akan terjadi penistaan terhadap rasa keadilan, terutama rasa keadilan salah satu pihak atau klien yang dilayaninya. Lalu jika hal ini terjadi, pada gilirannya, tidak menutup kemungkinan di kemudian hari justru akan memicu terjadinya perselisihan di antara para pihak yang dilayani oleh Notaris.

Notaris dalam menjalankan profesinya, selain harus netral, juga dituntut untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya, memberikan bimbingan dan penyuluhan hukum kepada masyarakat agar masyarakat menyadari tentang hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat. Inilah sebabnya mengapa calon Notaris harus benar-benar menguasai seluk-beluk tentang profesi kenotariatan.

¹⁷ Yuwono Ismantoro Dwi, 2011. *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia, halaman 178.

Kode etik Notaris yang lainnya adalah dalam menjalankan profesinya, Notaris dilarang menjadikan dirinya sebagai alat dari orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai buatan Notaris yang bersangkutan. Jika hal ini terjadi, betapa hinanya perbuatan dari Notaris tersebut karena hal ini menunjukkan ketidak profesional dari seorang Notaris. Dalam hal ini dia tidak bekerja secara mandiri, tetapi bekerja dengan cara menjadi agen dari pihak lain. Lebih jauh lagi, Notaris dilarang untuk menahan akta autentik yang dibuatnya dengan maksud untuk memaksa seseorang untuk menuruti atau demi kepentingannya, membujuk dengan cara apapun atau memaksa klien untuk membuat akta autentik kepadanya, atau membujuk seseorang untuk meninggalkan atau pindah dari Notaris lain, dilarang membentuk kelompok didalam tubuh Ikatan Notaris Indonesia (INI) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksekutif, terlebih lagi apabila menutup kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi dalam kelompok yang dibentuk secara khusus eksklusif tersebut.

Demi keprofesionalannya Notaris dalam menjalankan profesinya tidak berbuat curang atau bertindak secara *fair*. Demi keprofesionalannya maka seorang Notaris harus memperhatikan kode etik profesinya sebagaimana disebutkan sebagai berikut:

- a. Dilarang membuat akta yang terlebih dahulu dipersiapkan oleh Notaris lain sehingga Notaris yang bersangkutan tinggal menandatangani. Atau dengan kalimat lain, membiarkan orang lain membuat atau menyuruh orang lain membuat akta dan menandatangani akta itu sebagai aktanya sendiri, tanpa dia

mengetahui memahami isi akta itu, terlebih lagi apabila dia menurut permintaan orang lain itu untuk tidak mengadakan perubahan sedikitpun pada akta yang dibuat orang lain, tetapi ditandatangani anggota tersebut. Secara ringkas dapatlah dikatakan bahwa seorang Notaris dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain menjadi seolah-olah akta yang dibuatnya sendiri.

- b. Penandatanganan akta harus dihadapan Notaris.
- c. Dilarang membuat akta di luar wilayah jabatan.
- d. Dilarang memasang papan nama didepan atau dilingkungan kantor Notaris melebihi ketentuan yang telah ditentukan.
- e. Dilarang melakukan persaingan tarif yang tidak sehat dengan jalan merendakan tarif/ongkos jasa dan setelah diadakan *consensus* di Cabang Ikatan Notaris Indonesia dan di Daerah Tingkat I mengenai tarif/ongkos jasa akta maka setiap Notaris wajib menaatinya. Selain itu, seorang Notaris dilarang untuk melakukan publikasi atau promosi diri dengan mencantumkan nama dan jabatannya.

Notaris sebagai manusia dalam proses menjalani kehidupan, khususnya di bidang ekonomi, akan memerlukan suatu akta untuk memperkuat hasil pendapatannya tersebut. Dalam Pasal 52 UUJN dinyatakan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk dirinya sendiri, suami/istri, atau orang lain yang mempunyai hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sama derajat ketiga, serta menjadi pihak kuasa (ayat 1). Ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada

ayat 1 tidak berlaku apabila orang tersebut pada ayat 1 kecuali Notaris sendiri menjadi penghadap dalam penjualan dimuka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan dimuka Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat Notaris. Oleh karena itu, pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 52 UUJN tersebut maka seorang notaris dilarang membuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu atau keuntungan kepada keluarganya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 UUJN yang menyatakan bahwa notaris tidak boleh membuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan atau keuntungan bagi:

- a. Notaris, istri atau suami notaris,
- b. Saksi, istri atau suami saksi, atau
- c. Orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau kebawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.

Salah satu tugas yang diembankan oleh seorang notaris dalam menjalankan profesinya adalah membuat surat-surat yang berhubungan dengan kepentingan perseorangan. Tidak hanya kepentingan perseorangan, notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat surat-surat yang berhubungan dengan

kepentingan badan hukum. Surat-surat tersebut memiliki nilai yang sangat strategis sebagai akta otentik yang memiliki nilai kepastian hukum yang sempurna, terlebih lagi surat pengakuan hutang (*grosse akta*). Oleh karena itu, akta yang dibuat tersebut tidak boleh diperlihatkan kepada orang lain, kecuali kepada orang yang memesannya.

Dalam hubungan antara sesama rekan notaris di Indonesia, seorang notaris yang professional harus memerhatikan dan menjalankan kode etik sebagai berikut:

- a. Notaris dengan sesama rekan notaris hendaklah hormat menghormati dalam suasana kekeluargaan.
- b. Notaris tidak mengkritik, menyalahkan akta-akta yang dibuat oleh rekan notaris lainnya dihadapan klien dan masyarakat, terlebih lagi menjelek-jelekan rekannya sesama notaris. Hendaklah apabila seorang notaris menghadapi suatu akta buatan rekannya yang terdapat kesalahan-kesalahan serius atau yang membahayakan klien, dia wajib memberitahukan rekan yang membuat kesalahan itu akan kesalahan yang dibuatnya, tidak dengan nada/suara untuk menggurui rekannya itu, tetapi untuk menjaga agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan menimpa rekannya tersebut. Apabila dijumpai keadaan termasuk diatas, setelah berhubungan dengan rekan notaris yang bersangkutan, kepada klien yang bersangkutan dapat dan hendaknya dijelaskan apa yang merupakan kesalahan dan bagaimana memperbaikinya.
- c. Notaris tidak membiarkan rekannya berbuat salah dalam jabatannya dan seharusnya memberitahukan kesalahan rekannya dan menolong memperbaikinya. Notaris yang ditolong janganlah bersikap curiga.

- d. Notaris tidak menarik karyawan notaris lainnya secara tidak wajar.
- e. Dalam melakukan tugas jabatannya, notaris tidak melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan notaris, baik moral maupun materil dan menjauhkan diri dari usaha-usaha untuk mencari keuntungan dirinya semata-mata.
- f. Dalam menjalankan profesinya, notaris tidak dibenarkan mempergunakan calo (perantara) yang mendapatkan upah daripadanya.
- g. Notaris dilarang mengadakan persaingan tidak sehat.
- h. Notaris harus saling menjaga dan membela kehormatan dan nama baik korps notaris atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong-menolong secara konstruktif. Contoh dari rasa solidaritas notaris dan sikap tolong-menolong antar notaris misalnya memberikan informasi/masukan dari klien-klien yang nakal setempat.

B. *Covernote*

Covernote berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yang terpisah, yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Melihat dari arti kedua kata itu, maka *covernote* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *covernote* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat.

Covernote dikeluarkan karena adanya pengurusan akta-akta. *Covernote* tidak diserahkan karena belum lunas utangnya, adanya tunggakan BPHTB (Bea

Perolehak Hak Atas Tanah dan Bangunan). *Covernote* tampaknya dalam praktik mengikat secara moral (*moral binding*). Akta atau dokumen yang sedang dalam proses pengurusan di kantor Notaris akan tetapi belum selesai pengurusannya, sedangkan klien (pihak yang berkepentingan) membutuhkan akta atau dokumen tersebut, maka Notaris dapat mengeluarkan surat keterangan yang menyatakan bahwa akta atau dokumen sedang dalam pengurusan di Kantor Notaris yang bersangkutan. Dalam praktiknya surat keterangan itu biasanya di sebut dengan *covernote*. Ada beberapa contoh dari surat keterangan *covernote* Notaris, misalnya:

1. Bila debitor hendak mengambil kredit di Bank dan barang yang akan dijaminakan itu masih dalam proses *roya*, sedangkan Bank baru akan mencairkan kredit bila barang yang dijaminakan telah selesai di *roya* fidusia terlebih dahulu, maka salah satu solusi agar kredit itu dapat dicairkan oleh Bank, yaitu Notaris akan mengeluarkan *cover note* yang berisi keterangan bahwa sertifikat kepemilikan atas barang itu sedang dalam proses *roya* dan apabila telah selesai di *roya* maka akan disetor ke Bank
2. Bila suatu Perseroan Terbatas sedang menunggu surat keputusan pengesahan sebagai Badan Hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dan proses pengurusannya dilimpahkan ke kantor Notaris, maka Notaris akan mengeluarkan *cover note*, yang menerangkan bahwa surat tersebut sedang

dalam proses di Departemen Hukum dan HAM RI apabila telah selesai pengurusannya akan diserahkan kepada pihak yang berkepentingan tersebut.¹⁸

Dikeluarkannya *covernote* oleh notaris yang berisikan pernyataan. Pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara tegas, namun juga tercakup kedalam satu atau lebih perilaku. Terkecuali di tentukan lain, pernyataan, tercakup ke dalam penyampaian keterangan lain, dapat di sampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku.

Covernote muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dapat dikeluarkan oleh notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Bank lebih senang dan terbiasa mencairkan kredit yang disertai dengan hak tanggungan, yang objek jaminan hak tanggungannya adalah tanah. Apalagi tanah bernilai ekonomi dan harganya tidak pernah turun-turun.¹⁹ *Covernote* pada umumnya berisi keterangan notaris antara lain mengenai:

1. penyebutan identitas notaris/PPAT dan wilayah kerjanya;
2. keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
3. keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
4. keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;

¹⁸ “Covernote” melalui, www.negarahukum.com, diakses tanggal 6 maret 2017 pukul 4.51 WIB.

¹⁹ Damang Averroes Al-Khawarizmi, “Covernote”, <http://www.negarahukum.com> diakses Rabu, 8 Desember 2016 12.00 WIB.

5. keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan; tempat dan tanggal pembuatan *covernote*, tanda tangan dan stempel notaris.

C. Jaminan atas Hutang

1. Pengertian Jaminan

Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang di perjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk di miliki kreditur karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang. Hasilnya di gunakan untuk melunasi utang debitur dan apabila masih ada sisanya di kembalikan kepada debitur.

Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga di pergunakan

sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.²⁰

2. Macam-macam Jaminan

Untuk dapat mengetahui tentang macam-macam jaminan utang maka harus diketahui lebih dahulu tentang sumber hukumnya. Ada dua sumber hukum, yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Untuk sumber hukum tertulis, negara kita masih memakai KUH Perdata dan peraturan undang-undang lainnya. Sedangkan sumber hukum tidak tertulis berupa hukum kebiasaan sekarang sudah ditinggalkan. Dari sejumlah peraturannya di dalam KUH Perdata dapat disimpulkan terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.

a. Jaminan umum

Untuk jaminan umum diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan “segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

²⁰ Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta : Rineka Cipta, halaman 196.

Dari rumusan ketentuan tersebut terlihat bersifat umum karena objek yang dapat menjadi jaminan utang dapat berupa apa saja, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari. Kreditur dan debitur cukup bersifat pasif, tidak perlu ada komunikasi secara langsung yang bertimbal balik untuk bersepakat membuat perjanjian jaminan. Oleh karena itu dapat di katakan perjanjian yang demikian terjadi karena undang-undang. Ada kemungkinan debitur mempunyai lebih dari seorang kreditur, dan tanpa adanya perjanjian yang di adakan para pihak terlebih dahulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jamina umum yang diberikan oleh undang-undang itu.

Jadi didalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitur secara otomatis merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa yang lebih dahulu membuat perjanjian pokoknya (utang piutang). Semua kreditur mempunyai hak yang sama terhadap objek jaminan, namun mengenai pembayaran utang tidak dapat dibagi rata dari hasil penjualan barang tersebut. Untuk pembayaran utang yang dimaksud dengan cara mengikuti ketentuan Pasal 1132 KHU Perdata, yaitu hasil penjualan barang-barang jaminan dibagikan kepada para kreditur menurut keseimbangan, dengan memperhitungkan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur, kecuali di antara para kreditur ada yang mempunyai hak untuk didahulukan.

b. Jaminan khusus

Jaminan khusus yang diatur di dalam KUH Perdata dari segi objeknya dapat berupa barang maupun orang. Untuk jaminan berupa barang, debitur

menyediakan barang-barang tertentu yang kemudian dibuat perjanjian jaminannya. Apabila debitur wanprestasi, barang jaminan dijual untuk pembayaran utangnya. Sedangkan jaminan orang (*borgtocht*), yang dimaksudkan adalah ada orang yang menanggung utang orang lain, dengan cara apabila debitur wanprestasi maka barang-barang si penjamin utang bersedia dijual untuk melunasi utang debitur tersebut.

Sejalan dengan di kenalnya dua macam barang, yaitu barang bergerak dan tidak bergerak, telah mempengaruhi jenis pembebanan jaminannya. Dalam KUH Perdata untuk barang bergerak dibebani dengan gadai, sedangkan untuk barang tidak bergerak di bebani dengan hipotek. Gadai diatur dalam Pasal 1150-1161 KUH Perdata, peraturan gadai masih tetap seperti itu, karena belum ada peraturan yang baru. Hipotek objeknya adalah tanah yang tunduk kepada hukum perdata barat. Lembaga jaminan ini dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) masih tetap berlaku sebelum terbentuk lembaga jaminan tanah yang baru. Sekarang ketentuan hipotek yang diatur dalam Pasal 1162-1232 KUH Perdata telah dicabut dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3. Sifat Perjanjian Jaminan

Setiap kali ada perjanjian jaminan, selalu dapat dipastikan ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut perjanjian pokok. Oleh karena itu, tidak mungkin ada perjanjian jaminan

tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, tetapi selalu didasarkan atas perjanjian yang terjadi sebelumnya.

Berlakunya perjanjian jaminan selalu bergantung dengan perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai maka perjanjian jaminannya juga ikut selesai, sebab tidak mungkin ada orang bersedia menjamin sebuah utang kalau utang itu sendiri tidak ada wujudnya. Sifat perjanjian yang demikian disebut *accessoir*. Untuk dapat membuat perjanjian jaminan maka dalam perjanjian pokok dapat di sebutkan secara sederhana tentang adanya janji-janji mengenai jaminan. Dengan janji-janji ini di pergunakan sebagai sumber untuk terbitnya perjanjian jaminan yang di kehendaki oleh kreditur dan debitur. Jadi ketika membuat perjanjian jaminan, hal itu merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.²¹

4. Prinsip-prinsip hukum jaminan

Beberapa prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a. Kedudukan harta para pihak penjamin

Pasal 1131 KUH Perdata mengatur tentang kedudukan harta pihak pemijam, yaitu bahwa harta pihak penjamin adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas hutangnya. Pasal 1131 KUH Perdata menetapkan bahwa semua harta pihak peminjam, baik yang berupa harta bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang aka nada dikemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam.

²¹ *Ibid.*, halaman 199.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta pihak yang berutang (pihak penjamin) atas perikatan utangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata pihak pemberi pinjaman akan dapat menuntut pelunasan utang pihak penjamin dari semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya dikemudian hari. Pihak pemberi pinjaman mempunyai hak untuk menuntut pelunasan utang dari harta yang akan diperoleh oleh pihak peminjam di kemudian hari.

Dengan memperhatikan kedudukan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata bila dikaitkan dengan suatu perjanjian pinjaman uang akan lebih baik ketentuan tersebut dimasukkan sebagai klausul dalam perjanjian pinjaman uang, termasuk dalam perjanjian kredit.

b. Kedudukan pihak pemberi jaminan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa kedudukan pihak pemberi pinjaman dapat dibedakan atas dua golongan yaitu, yang mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing dan yang mempunyai kedudukan di dahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.

Mengenai alasan yang sah untuk di dahulukan sebagaimana yang tercantum pada bagian akhir ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata adalah berdasarkan ketentuan dari peraturan perundang-undangan, antara lain berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1133 KUH Perdata, yaitu

dalam hal jaminan utang diikat melalui gadai atau hipotek. Kedudukan sebagai kreditor yang mempunyai hak didahulukan juga ditetapkan oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pemegang hak tanggungan dan pemegang jaminan fidusia mempunyai hak didahulukan dari kreditor lainnya untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil pencairan (penjualan) jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan atau jaminan fidusia.

Pihak pemberi pinjaman di larang memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji (wanprestasi). Ketentuan yang demikian diatur oleh Pasal 1154 KUH Perdata tentang gadai, Pasal 1178 KUH Perdata tentang hipotek. Larangan yang sama terdapat pula dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yaitu pada Pasal 12 UU Hak Tanggungan, Pasal 33 UU Jaminan Fidusia.

D. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah :

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

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditornya yang lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang di jadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikemukakan ciri-ciri Hak Tanggungan adalah :

- a. Memberikan kedudukan yang di utamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.²²

Objek hak tanggungan, yaitu benda atau hak apa saja yang dapat dikaitkan dengan hak tanggungan, adalah:

- a. Hak milik atas tanah.
- b. Hak guna usaha.

²² Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 5.

- c. Hak guna bangunan.
- d. Hak pakai atas tanah Negara, sepanjang hak pakai tersebut di daftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
- e. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.
- f. Bawah tanah, sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka keberadaan benda objek jaminan merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi suatu jaminan utang. Bukan hanya itu, bahkan hak tanggungan akan mengikuti benda objek jaminan utang, kemanapun benda tersebut berada atau dialihkan. Pasal 7 dari undang-undang hak tanggungan dengan tegas menentukan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya, kedalam tangan siapapun objek tersebut berada.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hipotel dan *Credietverband* dalam Staatblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatblad 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.

Ketidak sesuaian ini karena pada undang-undang lama yang dapat dijadikan objek hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sedangkan pada undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjadi objek hak tanggungan tidak hanya hak atas tanah tersebut, tetapi ditambah dengan hak pakai dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha sebagai objek yang dibebaninya Hak-hak tersebut sebagai objek hipotik dan hak milik dapat sebagai objek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah di konvensi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada Tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat

dalam UUPA, tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata dan *Credietverband*.

E. Perjanjian

Di dalam kehidupan sehari-hari, manusia selalu terlibat dalam pergaulan dengan sesamanya, sehingga terjadi hubungan antar manusia yang di sebut juga dengan hubungan antar individu. Hubungan antar individu menimbulkan perhubungan yang dapat bersifat perhubungan biasa dan perhubungan hukum.

Suatu perhubungan disebut perhubungan hukum, apabila hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut diatur oleh hukum, yaitu hubungan antara sesama manusia yang di lindungi oleh hukum atau akibat-akibat yang di timbulkan oleh pergaulan itu di lindungi oleh hukum.

Hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak atau lebih di dahului oleh perbincangan-perbincangan di antara para pihak dan adakalanya mewujudkan suatu perjanjian atau perikatan, tetapi adakalanya tidak mewujudkan perjanjian atau perikatan. Hubungan hukum yang timbul karena perjanjian itu mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sebagaimana daya mengikat undang-undang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ikatan yang lahir dari perjanjian yang demikian dinamakan perikatan. Jadi dapat dikatakan bahwa perikatan menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuat.

Berdasarkan dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang

ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdato) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum. Sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terhalang.

Perjanjian merupakan sendi yang penting dari Hukum Perdata, karena Hukum Perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasarkan atas janji seseorang. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara para pihak yang membuatnya. Dengan demikian hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan.

Perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber lain, yaitu Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan di lahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang". Perikatan menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban masing-masing. Perjanjian menunjukkan suatu janji atau perbuatan hukum yang saling mengikat antara para pihak.

Definisi yang dikemukakan oleh Subekti, dapat disimpulkan bahwa perikatan memiliki unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:²³

1. Adanya hubungan hukum, yaitu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum.
2. Adanya pihak kreditur dan debitur, yaitu pihak yang aktif berpiutang (kreditur) dan berhak atas prestasi tertentu, sedangkan debitur adalah pihak yang diwajibkan memberikan prestasi tertentu.
3. Adanya prestasi, yaitu hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan baik oleh kreditur maupun oleh debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap perikatan adalah untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Perikatan untuk memberikan sesuatu berupa menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang, misalnya pihak yang menyewakan berkewajiban memberikan barang atau kenikmatan dari obyek sewa menyewa kepada penyewa. Perikatan untuk berbuat sesuatu berupa perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan, misalnya perjanjian perburuhan, melukis, membuat bangunan, dan lain-lain. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya seorang berjanji untuk tidak mendirikan bangunan atau benteng yang tinggi sehingga menghalangi masuknya cahaya matahari ke rumah tetangga, perjanjian untuk tidak mendirikan sesuatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Perikatan yang terdapat dalam lapangan hukum harta kekayaan harus dapat di nilai dengan uang. Apabila perikatan tersebut tidak dapat dinilai dengan

²³ “unsur-unsur perikatan” melalui, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/53375/Chapter%20II.pdf?sequence=3>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

uang, bukanlah merupakan perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdara. Hal ini sejalan dengan pendapat Pitlo yang menyatakan bahwa mengenai obyek-obyek hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang, pada mulanya bukanlah termasuk hubungan hukum yang di beri akibat hukum, misalnya istirahat buruh, penghinaan dan lain sebagainya. Dalam perkembangan selanjutnya, pendapat ini kurang tepat, karena dalam pergaulan masyarakat banyak hubungan yang sulit di nilai dengan uang. Jika pendapat tersebut tetap di pertahankan maka terhadap hubungan yang tidak dapat dinilai dengan uang tidak akan menimbulkan akibat hukum, sehingga akan mengganggu rasa keadilan dalam masyarakat. Pada perkembangan dewasa ini, hubungan hukum yang tidak dapat di nilai dengan uang telah diterima dalam lapangan harta kekayaan.²⁴

Perjanjian dapat melahirkan lebih dari satu perikatan, seperti dalam perjanjian jual beli, akan lahir perikatan untuk membayar, menyerahkan barang, menjamin dari cacat tersembunyi, menjamin barang yang dijual dari tuntutanpihak ketiga dan lain-lain. Perikatan yang bersumber dari undang-undang pada umumnya perikatan yang dilahirkan dan ditentukan secara khusus oleh undang-undang, seperti ganti rugi, kewajiban mendidik anak, pekarangan yang berdampingan dan lain-lain.

Perikatan diatur dalam Buku KUHPerdara, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Aturan mengenai perikatan meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum meliputi aturan yang tercantum dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353), dan

²⁴ “hukum perikatan” melalui, <https://tiarramon.wordpress.com/2010/03/30/bab-i-pendahuluan/>, diakses pada tanggal 25 April 2017.

Bab IV KUH Perdata yang berlaku bagi perikatan umum. Adapun bagian khusus meliputi Bab III (kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata yang berlaku bagi perjanjian-perjanjian tertentu saja, yang sudah ditentukan namanya dalam bab-bab bersangkutan.

Pengaturan nama didasarkan pada “sistem terbuka”, maksudnya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja, baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam undang-undang. Sistem terbuka dibatasi oleh tiga hal, yaitu:

1. Tidak dilarang undang-undang
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Sesuai dengan penggunaan sistem terbuka, maka pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat terjadi, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dengan kata lain, sumber perikatan adalah undang-undang dan perikatan. Dalam pasal 1352 KUH Perdata, perikatan yang terjadi karena undang-undang dirinci menjadi dua, yaitu perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan dalam undang-undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang, dalam pasal 1353 KUH Perdata dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechmatig daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Subjek perikatan disebut juga pelaku perikatan. Perikatan yang dimaksud meliputi perikatan yang terjadi karena perjanjian dan karena ketentuan undang-undang. Pelaku perikatan terdiri atas manusia pribadi dan dapat juga badan hukum atau persekutuan. Setiap pelaku perikatan yang mengadakan perikatan harus:

1. Ada kebebasan menyatakan kehendaknya sendiri
2. Tidak ada paksaan dari pihak manapun
3. Tidak ada penipuan dari salah satu pihak, dan
4. Tidak ada kekhilafan pihak-pihak yang bersangkutan

Persetujuan pihak merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak untuk saling memenuhi kewajiban dan saling memperoleh hak dalam setiap perikatan. Persetujuan kehendak juga menentukan saat kedua pihak mengakhiri perikatan karena tujuan pihak sudah tercapai. Oleh sebab itu, dapat dinyatakan bahwa perikatan menurut sistem hukum perdata, baru dalam taraf menimbulkan kewajiban dan hak pihak-pihak, sedangkan persetujuan kehendak adalah pelaksanaan atau realisasi kewajiban dan pihak-pihak sehingga kedua belah pihak memperoleh hak masing-masing.

Bagaimana jika halnya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sehingga pihak lainnya tidak memperoleh hak dalam perikatan, hal ini dapat dikatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya itu telah melakukan wanprestasi yang merugikan pihak lain. Dengan kata lain, perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak.²⁵

Perikatan hapus:

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Karena pembaharuan utang
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi

²⁵ “perikatan” melalui, <http://rima-suryani.blogspot.co.id/2014/11/makalah-hukum-perikatan.html>, diakses pada tanggal 17 April 2017.

5. Karena percampuran utang
6. Karena pembebasan utang
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I Buku ini
10. Karena lewatnya waktu, yang diatur dalam suatu bab tersendiri

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum *Covernote* Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang

Istilah *covernote* notaris dalam praktek kenotariatan sering juga disebut surat keterangan notaris yang lahir dan berkembang dari kebutuhan praktek kenotariatan yang lazim berlaku, karena dalam sistem hukum positif yang ada di Indonesia baik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun dalam ketentuan perundangan lainnya tidak ditemukan istilah atau mengenai *covernote* Notaris.

Peran *covernote* merupakan sebagai bentuk keterangan notaris terhadap akta yang sedang diurusnya, misalnya notaris sedang perpanjangan sertifikat atau juga proses pengurusan balik nama. Fungsi *covernote* adalah merupakan sebagai alasan pihak debitur untuk menyatakan bahwa sertifikat yang sebagai jaminan sedang diurus atau dikerjakan oleh notaris.

Peran dan fungsi serta kedudukan *covernote* dalam dunia perbankan menjadi sangat penting, tetapi fakta yuridisnya *covernote* tidak diatur dalam perundang-undangan. 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 selaku pihak yang memiliki kapasitas untuk membuat *covernote* dengan memuat isi atas kesanggupan/janji notaris kepada pihak yang membutuhkan *covernote* tersebut.

Pembuatan *covernote* oleh notaris dalam proses penarikan adalah sebagai bentuk kepercayaan yang diberikan oleh perbankan terhadap notaris yang bersangkutan yang telah menjadi kebiasaan umum di dalam bisnis perbankan. Meskipun tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap *covernote* tersebut notaris mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan pengurusan yang menjadi tugas dan tanggung jawabnya terhadap perbankan secara professional tepat pada waktu yang telah ditetapkan agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Notaris/PPAT juga harus tetap memperhatikan setiap ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku dalam mengeluarkan *covernote* agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lain.

Covernote dikeluarkan notaris rekanan bank karena proses pengikatan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang cukup dan tentunya butuh pegangan sementara sebelum jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan diterima oleh bank. Notaris sebelumnya akan melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah terlebih dahulu pada kantor pertanahan. Setelah dapat dipastikan sertifikat tersebut tidak dalam sengketa maka notaris/PPAT baru berani menyampaikan kepada bank bahwa calon nasabah siap dilakukan penandatanganan akad. *Covernote* pada prakteknya dibuat oleh notaris/PPAT untuk digunakan sebagai keterangan bahwa penandatanganan akta telah benar-benar dilakukan oleh bank dan nasabah dihadapan notaris serta berisi keterangan bahwa sertifikat yang menjadi jaminan sedang dalam proses dikantor notaris/PPAT yang bersangkutan.

Perjanjian Kredit ketika kemudian dibuatkan SKMHT dan atau APHT, karena semuanya telah ditandatangani oleh para pihak di hadapan notaris,

meskipun secara administratif kenotarian belum selesai, maka untuk kepentingan bank (pemberi kredit) dan para pihak (debitur), notaris akan membuat/mengeluarkan *covernote*, yang menyatakan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan, jika bank telah menerima *covernote* seperti itu, telah cukup alasan bagi bank untuk mencairkan kredit tersebut kepada debitur.

Dibutuhkan waktu yang cukup lama antara penandatanganan akta perjanjian kredit dengan penarikan kredit. Setelah ditandatanganinya perjanjian kredit oleh pihak bank dan pihak debitor di hadapan Notaris, kredit tidak langsung dapat ditarik oleh debitor. Penarikan kredit harus dilakukan sesuai syarat-syarat dan tata cara penarikan yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Bank dapat memberikan penarikan kredit atau kredit dapat efektif ditarik oleh debitor apabila syarat-syarat penarikan kredit berdasarkan ketentuan perjanjian kredit telah dipenuhi oleh debitor.

Apabila akta perjanjian kredit dan pengikatan agunan telah ditandatangani oleh para pihak, maka untuk mempercepat proses penarikan kredit, diperlukan adanya peran dari Notaris dalam memenuhi salah satu syarat penarikan kredit, yaitu dengan menerbitkan *Covernote* sebagai surat keterangan. Surat ini dikeluarkan oleh Notaris untuk digunakan sebagai keterangan bahwa penandatanganan akta telah dilakukan dan pembuatan akta telah memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai alat bukti yang sah. *Covernote* diperlukan karena salinan akta tidak dapat diselesaikan melakukan proses pembuatan akta, mulai dari pemeriksaan data/berkas, penelitian syarat, dan pembuatan/penyusunan akta.

Selanjutnya akta yang dibuat harus dibacakan, ditandatangani para pihak, saksi-saksi dan Notaris, serta dibuatkan salinannya sehingga keseluruhannya tidak dapat diselesaikan pada hari yang sama. Setelah *covernote* diterbitkan oleh Notaris dan diserahkan kepada pihak bank, selanjutnya bank akan menggunakan *covernote* tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya pengikatan dalam akta perjanjian kredit dengan pihak debitor, dan agunan telah diikat dan dikuasai oleh bank yang dipercayakan kepada Notaris yang menerbitkan *covernote* tersebut.

Harus diperhatikan bahwa *covernote* tidak dapat menggantikan fungsi sertipikat hak tanggungan dan atau sertipikat fidusia, dengan demikian sepanjang belum ada sertipikat hak tanggungan atau sertipikat fidusia. Perlu diingat *covernote* sebagai surat keterangan dari notaris mempunyai fungsi bermacam-macam, tergantung pada kepentingan untuk apa *covernote* tersebut dibuat.

Seperti dapat dicontohkan bahwa adanya *covernote* didasari pada adanya ketika kegiatan perjanjian kredit yang kemudian dibuatkan SKMHT (Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan) dan atau APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan), karena semuanya telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris, meskipun secara administratif kenotarisan belum selesai, maka untuk kepentingan Bank (pemberi kredit) dan para pihak (debitur), Notaris akan membuat/mengeluarkan *covernote*, yang menyatakan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan, jika Bank telah menerima *covernote* seperti itu, telah cukup alasan bagi Bank untuk mencairkan kredit tersebut kepada debitur. Ada beberapa contoh dari surat keterangan *covernote* Notaris, misalnya:

1. Bila debitur hendak mengambil kredit di Bank dan barang yang akan dijaminkan itu masih dalam proses roya, sedangkan Bank baru akan mencairkan kredit bila barang yang dijaminkan telah selesai di roya fidusia terlebih dahulu, maka salah satu solusi agar kredit itu dapat dicairkan oleh Bank, yaitu Notaris akan mengeluarkan *covernote* yang berisi keterangan bahwa sertifikat kepemilikan atas barang itu sedang dalam proses roya dan apabila telah selesai di roya maka akan disetor ke Bank.
2. Bila suatu Perseroan Terbatas sedang menunggu surat keputusan pengesahan sebagai Badan Hukum dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dan proses pengurusannya dilimpahkan ke kantor Notaris, maka Notaris akan mengeluarkan *covernote*, yang menerangkan bahwa surat tersebut sedang dalam proses di Kementerian Hukum dan HAM RI apabila telah selesai pengurusannya akan diserahkan kepada pihak yang berkepentingan tersebut.²⁶

Notaris sebagai pejabat umum yang dipercayakan oleh masyarakat atas akta yang dibuatnya, untuk mengikat barang jaminan yang menjadi agunan di bank diperlukannya APHT. APHT digunakan sebagai pelunasan atas utang debitur terhadap kreditur (bank) apabila debitur wanprestasi. Pembuatan APHT dibutuhkan waktu yang tidak sebentar, sehingga dibuatlah surat keterangan atau yang biasa disebut *covernote* yang dibuat oleh notaris sebagai pegangan sementara bank.

Berdasarkan dalam praktek notaris sehari-hari, adapun ciri-ciri *covernote* sebagai berikut:

²⁶ “Seputar Kenotariatan” melalui, melalui <http://apakabarakta.blogspot.co.id>, diakses tanggal 29 Februari 2017.

- a. Dibuat di atas kertas dengan kepala surat yang menunjukkan notaris yang membuat *covernote*.
- b. Ditandatangani oleh notaris dan dibubuhi cap jabatan notaris yang bersangkutan, diberi tanggal dan nomor *covernote*.²⁷

Covernote notaris yang berkaitan dengan pengikatan agunan biasanya berisi:

- a. Jenis dokumen pengikatan yang sudah ditandatangani, kelengkapan dokumen yang diperlukan dan tingkat kepengurusannya.
- b. Kesanggupan dari notaris untuk menyerahkan asli bukti hak dan pengikatan kepada bank apabila pengurusan telah selesai dilakukan.
- c. Jangka waktu pengurusan.

Proses pencairan kredit dalam praktek di lapangan mengenal yang dinamakan *covernote* yang dibuat oleh notaris untuk mempercepat proses pencairan kredit dikarenakan begitu banyak dan lamanya proses yang harus dilakukan sebelum pencairan kredit. *Covernote* lahir sebagai solusi dalam dunia perbankan untuk memberi kenyamanan bagi debitur untuk segera menerima pencairan kredit tanpa menunggu lama. *Covernote* adalah surat keterangan yang berisi tentang sedang dilakukannya proses hukum yang diserahkan atau dipercayakan oleh notaris, kesanggupan notaris untuk menyelesaikan proses tersebut serta menyerahkan hasilnya pada pihak yang berhak. *Covernote* itu sendiri mengandung konsekuensi atau mengandung beban yang harus

²⁷ “Seputar Kenotariatan” melalui, melalui <http://apakabarakta.blogspot.co.id>, diakses tanggal 29 Februari 2017.

diselesaikan, hal itu diakibatkan karena keterangan yang berisi kesanggupan untuk menyelesaikan suatu proses dan menyerahkan hasil.

Covernote sebagai pegangan sementara bank untuk menunggu akta pengikatan jaminan selesai diproses oleh notaris. Dalam memberikan pinjaman kredit kepada (calon) nasabah, perlunya dilakukan pengikatan terhadap objek yang dijadikan jaminan tersebut. Adapun kegunaan jaminan kredit tersebut, yaitu:

- a. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayarkan kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Notaris sebagai pejabat umum yang dipercayakan untuk membuat *covernote* memiliki dasar pertimbangan notaris menggunakan *covernote* sebagai syarat penarikan kredit, yaitu:

1. *Covernote* merupakan surat kesanggupan dari notaris untuk menyerahkan perjanjian kredit, APHT, dan asli sertipikat.

2. Karena pada saat akad kredit, notaris tidak dimungkinkan dapat menyerahkan secara langsung asli perjanjian kredit dan SKMHT serta sertipikat pada saat yang bersamaan.
3. Bank menggunakan *covernote* sebagai dasar untuk penarikan kredit karena didalam syarat pencairan tersebut telah dimasukkan klausul untuk pencairan, lalu dilakukan pengikatan agunan secara yuridis sempurna atau minimal *covernote* notaris yang menyatakan bahwa agunan sedang dalam proses pengikatan pada instansi yang berwenang.
4. *Covernote* merupakan surat keterangan yang diterbitkan oleh notaris dimana notaris belum menuntaskan pekerjaannya terkait tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan suatu akta otentik.
5. Pembuatan *covernote* oleh notaris bukanlah satu-satunya syarat untuk pencairan kredit, syarat pencairan kredit banyak dan berbeda-beda, tergantung fasilitas kreditnya (apa yang dibutuhkan). Ketentuan persyaratan tergantung pemegang kekuasaan tertinggi di bank. Apabila ada persyaratan yang tidak terpenuhi, maka kreditnya tidak bisa dicairkan.
6. Kepercayaan bank terhadap *covernote* yang dibuat oleh notaris untuk mencairkan kredit didasari karena jabatan notaris/PPAT sebagai pejabat umum dianggap dipercaya karena kepastiannya, sehingga surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris/PPAT dianggap benar adanya.
7. *Covernote* tersebut dapat terlaksana apabila dimungkinkan dan tercantum dalam syarat kredit yang telah diputus oleh pejabat yang berwenang memutus kredit.

8. Antara bank dan notaris sudah berkomitmen untuk menjalin hubungan kerjasama yang telah dituangkan secara tertulis dalam perjanjian Mou mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dimana dalam perjanjian tersebut notaris selaku mitra bank akan melakukan pengikatan terkait perjanjian kredit. Kepercayaan itu juga didasari dengan proses pembuatan *covernote* oleh notaris perihal yang akan dicantumkan dalam *covernote* telah melalui proses verifikasi dari notaris kepada pihak yang berwenang menerbitkan perihal yang membutuhkan proses, misalnya pengecekan status sertifikat tanah di Kantor Pertanahan.²⁸

Pada umumnya proses *covernote* Notaris tidak ada aturan baku yang mengatur mengenai bentuk dan tata cara penulisannya, akan tetapi penulisan dari *covernote* biasanya dilakukan atas kop surat Notaris, ditandatangani dan dicap oleh Notaris, sedangkan lainnya disesuaikan dengan proses apa yang sedang dalam pengurusan di kantor Notaris.²⁹

Berdasarkan hal tersebut di atas, mengenai bentuk dan tata cara penulisan *covernote*, pada dasarnya masih tidak berbeda dengan bentuk dan tata cara penulisan yang ada pada sebuah akta, yang pada pokoknya juga menerangkan persyaratan harus memenuhi surat itu harus ditanda-tangani, surat itu harus membuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dan surat itu diperuntukan sebagai alat bukti.³⁰

²⁸ “Seputar Kenotariatan” melalui, melalui <http://apakabarakta.blogspot.co.id>, diakses tanggal 29 Februari 2017

²⁹ “Seputar Kenotariatan” melalui, melalui <http://apakabarakta.blogspot.co.id>, diakses tanggal 29 Februari 2017

³⁰ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung:CV Mandar Maju, halaman 100.

Pengertian *covernote* sebagai surat keterangan yang diterbitkan oleh notaris yang isinya telah menerangkan bahwa telah ditandatanganinya akta oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris, tentang sifat akta dengan nomor dan tanggal sesuai dengan yang ada dalam protokol notaris. *Covernote* dapat dijadikan bukti telah terjadinya perikatan hukum dengan debitur tanpa menunggu diterimanya salinan akta.

Isi *covernote* tergantung pada permasalahan, situasi dan kondisi. Pada praktek kenotariatan *covernote* disebut juga sebagai surat keterangan notaris yang lahir dan berkembang dari kebutuhan praktek kenotariatan yang sering terjadi, karena dalam hukum positif yang ada di Indonesia tidak ditemukan istilah ataupun pengaturan tentang *covernote*.

Covernote dibuat dalam bentuk surat keterangan yang dibuat oleh notaris sendiri atas suatu tindakan hukum para pihak yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris. *Covernote* sebenarnya bukanlah unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertifikat hak tanggungan, maka dalam pembuatan sertifikat hak tanggungan, *covernote* menjadi bagian dari proses terbentuknya dua peristiwa hukum perjanjian yaitu perjanjian pinjaman kredit dan perjanjian agunan/jaminan hak tanggungan. *Covernote* ini sering dijadikan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam perjanjian kredit. Pencairan kredit bank biasanya dapat dilakukan dengan dasar *covernote* yang telah dikeluarkan oleh notaris dan pada dasarnya *covernote* tersebut dapat dilakukan dalam segala situasi dan kondisi yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

Bentuk dan isi dari *covernote* tersebut memang tidak ditentukan oleh undang-undang seperti yang sudah dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat. Namun dalam hal ini, *covernote* dapat dijadikan alat bukti tertulis oleh pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan *covernote* tersebut atas tidak dilaksanakannya janji/kesanggupan atas perbuatan hukum tertentu yang telah dituangkan didalam isi *covernote* oleh notaris yang bersangkutan dan bentuk *covernote* dibuat secara tertulis tetapi tidak didalam akta autentik.

Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan atas tugas jabatannya serta telah mengucapkan sumpah jabatan, sehingga notaris harus memberikan keterangan yang benar dalam melaksanakan tugas jabatannya tersebut. *Covernote* sebagai alat bukti tertulis memiliki kekuatan hukum terkait keterangan yang telah dituangkan didalamnya serta telah menyatakan kesanggupan/janjinya.

B. Peranan Notaris Terhadap *Covernote* Yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang

Sebagaimana telah diketahui bahwa kewenangan membuat akta autentik adalah kewenangan Notaris dan juga kewenangan PPAT, dari cara pembuatannya akta dibedakan menjadi 2 (dua) yakni akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk dimana akta itu dibuat.

Akta autentik adalah suatu akte yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti yang dibuat oleh seorang Pejabat yang berkuasa untuk itu dimana akte itu dibuat, menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Perdata dan dua macam akta autentik yaitu:

1. Dibuat oleh Pejabat yang berwenang

Contohnya akta dibuat oleh pejabat yaitu bila Notaris membuat suatu *perslag* atau laporan tentang suatu rapat yang dihadirinya dari suatu perseroan terbatas maka akta tersebut termasuk kedalam akta yang dibuat oleh Notaris

2. Dihadapan Pejabat yang berwenang

Contohnya apabila dua orang datang kepada Notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris tersebut supaya dibuatkan suatu akte atas perjanjian yang mereka sepakati, maka akta ini adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris.

Ketentuan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta autentik memberikan diatara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, karena suatu akta autentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.

Disamping itu akta autentik mempunyai kekuatan:

1. Membuktikan bahwa antara pihak, bahwa mereka menerangkan apa yang mereka tulis dalam akta.
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi kekuatan pembuktian material tau kekuatan pembuktian mengikat.
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, maksudnya adalah bahwa akta autentik juga mengikat pihak ketiga.

Jadi jelaslah berdasarkan uraian diatas bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, Pejabat umum bagi perjanjian pada umumnya, Pejabat umum adalah membuat akta sendiri meliputi Notaris dan PPAT, jika berkaitan dengan perjanjian antara Bank dan Nasabah maka Pejabat yang berhak membuat Perjanjian antara mereka adalah Notaris sedangkan Pejabat yang membuat akta jaminan antara Bank dan Debitur yang apabila jaminanya berupa tanah dan bangunan adalah PPAT, jadi dalam satu perjanjian Kredit yang diberikan oleh Bank selaku Kreditur kepada nasabah selaku debitur terdapat dua pejabat yang terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu Notaris dan PPAT dimana kewenangan mereka berbeda.

Covernote walaupun bukan sebagai produk Notaris secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam penarikan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses pengajuan Ijin pada suatu instansi. *Covernote* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu surat yang nantinya dijadikan

Hak Tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan yang sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Pemberian dan pembebanan hak tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai janji pelunasan hutang yang dituangkan dalam perjanjian terpisah dari perjanjian utang piutang dan suatu pemberian hak tanggungan haruslah dilakukan dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT, serta wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan. Jadi apabila dikeluarkan *Covernote* yang merupakan surat keterangan biasa yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang nota bene adalah PPAT sekaligus, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa diterbitkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT yang Notaris tersebut. Diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Menurut Abdullah Choliq, kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:

1. Syarat *legalitas* dan *konstitusional*, tindakan pemerintah dan pejabat bertumbu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
2. Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan.
3. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*Non Retroaktif*).
4. Asas peradilan bebas terjaminnya obyektifitas, imparialitas, adil dan manusiawi.³¹

C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap *Covernote* Yang Dibuat Sebagai Pengganti Jaminan Atas Utang

Istilah pertanggungjawaban dalam Undang-Undang Jabatan Notaris menggunakan istilah tanggung jawab. Pada ketentuan Pasal 65 UUJN menentukan bahwa, Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol. Dapat ditemukan juga dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Kode Etik Notaris, yang selengkapnya dirumuskan: “Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai notaris”.

Menurut P. Simorangkir, tanggung jawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan segala dilihat dari pada

³¹ “Fungsi Hukum Dan Asas-asas Dasar Negara Hukum” melalui, <http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFERENSI-HUKUM.pdf>, diakses pada tanggal 23 Juli 2017.

tindakan yang baik maupun yang buruk, hal tindakan atau perbuatan yang baik, maka tanggungjawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik dalam hal tindakan atau perbuatan yang buruk, maka tanggungjawab berarti wajib memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk.³² Dan menurut Purwahid Patrik, tanggung jawab berarti orang harus menanggung untuk menjawab terhadap segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dan dibawah pengawasannya beserta akibatnya.³³

Berdasarkan pendapat di atas, maka dapat di simpulkan bahwa tanggung jawab Notaris di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), di maksudkan sebagai keterikatan Notaris terhadap ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajiban, dalam arti semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.

Mengenai bentuk dan tanggung jawab notaris, Abdul Kadir Muhammad mengatakan, bahwa bentuk-bentuk tanggungjawab Notaris dapat di beri pengertian sebagai berikut:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris di tuntutan menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang di buatnya itu sesuai dengan aturan huku dan kehendak pihak yang

³² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, halaman 15.

³³ *Ibid.*,

berkepentingan dalam arti sebenarnya bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya.

3. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.³⁴

Apabila notaris menjalankan tugas/jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kode etik yang mengatur serta memperhatikan dan mematuhi berbagai asas yang telah dijelaskan dapat mengontrol notaris dalam menjalankan tugas/jabatannya tetap dalam jalur dan porsinya sehingga menjadikan notaris yang bertanggungjawab atas kepercayaan yang telah diberikan oleh pemerintah untuk memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat terkait akta-akta yang dibuatnya.

Pada dasarnya akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris selain atas dasar permintaan undang-undang juga demi kepentingan pihak-pihak yang membutuhkan jasa Notaris. Juga tentunya merupakan kebutuhan masyarakat pada umumnya, sebab akta Notaris tidak hanya memperjelas status hak dan kewajiban hukum para pihak, tetapi juga terhadap masyarakat sebagai pihak ketiga.³⁵

Pengawasan atas notaris dilakukan oleh menteri (Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris) dan dalam operasionalnya akan dibentuk majelis pengawas (Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris). Keanggotaan majelis pengawas tersebut berjumlah sembilan orang terdiri atas unsur:

³⁴ *Ibid.*, halaman 19.

³⁵ *Ibid.*, halaman 20.

1. Pemerintah sebanyak 3 orang;
2. Organisasi notaris sebanyak 3 orang;
3. Ahli/akademisi sebanyak 3 orang.³⁶

Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris (oleh karena yang diawasi adalah notaris maka disebut juga sebagai Majelis Pengawas Notaris).³⁷ Pengawasan meliputi perilaku notaris dalam pelaksanaan jabatan notaris.

Majelis Pengawas berdasarkan Pasal 68 Undang-Undang Jabatan Notaris terdiri dari:

1. Majelis pengawas daerah (MPD);
2. Majelis pengawas wilayah (MPW);
3. Majelis pengawas pusat (MPP)

Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika notaris melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris diluar wewenang tersebut, maka notaris dapat digugat secara perdata kepengadilan negeri, dengan kata lain bahwa *covernote* tersebut bukan kewenangan notaris, tapi tidak dilarang untuk dibuat oleh Notaris, dengan ketentuan jika *covernote* tersebut tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab Notaris sepenuhnya dengan segala akibat hukumnya.

³⁶ Habib adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 52

³⁷ Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, *Op. Cit.*, halaman 77.

Notaris membuat atau mengeluarkan *covernote* diluar kewenangan sebagai notaris.³⁸

Pembuatan *covernote* oleh notaris/PPAT dalam proses pencairan adalah sebagai bentuk asas kepercayaan yang telah dibangun oleh notaris/PPAT dengan para pihak. Dimana dalam membuat *covernote* biasanya dikeluarkan oleh Notaris disebabkan seorang Notaris belum selesai menyelesaikan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan untuk menerbitkan sebuah akta.

Asas kepercayaan Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya.³⁹ Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa, jika ternyata mereka yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris sebagai orang yang tidak dapat dipercaya, sehingga hal tersebut antara Jabatan Notaris dan Pejabatnya (yang menjalankan tugas Jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak bisa dipisahkan.

Salah satu bentuk dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN).⁴⁰

Covernote mengikat Notaris maka Notaris mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap *covernote* yang dikeluarkan. Dalam *covernote* itu

³⁸ Brierly Napitupulu "Covernote" melalui <http://magister-kenotariatan.blogspot.co.id>, diakses tanggal 1 Maret 2017.

³⁹ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta Timur : Dunia Cerdas,halaman 84.

⁴⁰ Habib Adjie, *Op, Cit.*, halaman 35.

memuat janji-janji, sehingga apabila hal-hal yang tertulis didalam *covernote* tidak sesuai dengan yang diperjanjikan maka Notaris itulah yang akan menanggung akibatnya atau mendapat tuntutan dari pihak bank. *Covernote* Notaris yang dijadikan sebagai syarat efektif dalam perjanjian kredit bank, dan pertanggungjawaban yang dapat dituntut oleh Notaris dalam kegagalan *Covernote* akibat adanya kesalahan atau kelalaian dari Notaris.

Mengenai kesalahan (*beroepsfout*) dari Notaris, yang perlu dipertanyakan selanjutnya mengenai bentuk dari kesalahan, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan perbuatan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, dikatakan telah terjadi wanprestasi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya dinamakan *onrechtmatige daad* atau perbuatan melanggar hukum.⁴¹

Dikaitkan dengan *covernote* yang telah dikeluarkan oleh notaris, dalam hal ini hanyalah sebuah surat keterangan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, yang dibuat oleh notaris mengenai keterangan bahwa sertifikat milik debitur masih dalam pengurusannya, yang hal ini pada dasarnya penerbitan *covernote* oleh notaris tidak ada didasari dengan perjanjian terlebih dahulu, baik perjanjian kepada pihak debitur maupun kepada pihak kreditur (bank) sebagai pihak yang mencairkan kredit. Sehingga nampak jelaslah bahwa penerbitan *covernote* oleh notaris tidak ada hubungannya dengan seorang notaris dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan wanprestasi/ingkar janji terhadap *covernote* yang dibuatnya

⁴¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, halaman 187.

dalam pencairan kredit di bank. Akan tetapi, terhadap perbuatan Notaris yang telah menyebabkan surat keterangan tersebut (*covernote*) menjadi cacat atau tidak sesuai dengan apa yang diterangkan di dalamnya dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara Notaris dengan klien atau pihak yang bersangkutan dalam surat keterangan yang dibuat (*covernote*) tidak pernah ditemui adanya perjanjian terlebih dahulu yang mengikat diantaranya.

Pada dasarnya bank memiliki alasan tertentu mengapa mengeluarkan kredit, sementara belum dibuatkan akta jaminan, hanya berdasarkan *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris, alasannya karena notaris adalah pejabat, keterangannya harus bisa dipegang dan notaris sebagai pejabat publik yang harus terbuka didalam melakukan perbuatan hukum. Dasar hukumnya adalah notaris itu pejabat publik yang memiliki kewajiban memberikan pelayanan secara terbuka kepada masyarakat dengan memberikan keterangan yang benar tentang tugas yang sudah dijalankan. *Covernote* digunakan sebagai pegangan sementara oleh bank sampai proses kepengurusan terhadap akta yang dibuat oleh notaris telah selesai.

Sebelumnya, perlu diketahui bahwa persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia.

Pada awalnya *covernote* yang dibuat oleh notaris ada dikarenakan adanya permintaan guna kepentingan oleh pihak bank (kreditur) sebagai pengikat

/penjamin/penanggung dalam memenuhi perikatan atau perjanjian antara debitur dan kreditur mana kala seorang debitur tersebut tidak memenuhi atas syarat perikatan dalam hal ini berupa jaminannya yaitu sertifikat Hak Tanggungan kepada pihak ketiga yaitu notaris untuk memberikan jaminan sebagai penanggung atau penjamin.

Pada dasarnya hubungan debitur dengan notaris diawali dengan kepercayaan antara debitur dengan notaris atas pembuatan sertifikat yang diurus notaris. Pihak debitur datang kepada notaris untuk meminta jasa notaris dalam pembuatan sertifikatnya. Inti dari *covernote* ini adalah bahwa Notaris memberi keterangan bahwa proses penyelesaian akta berikut pendaftarannya di BPN sedang berjalan dan akan selesai dalam waktu tertentu yang secepatnya akan diserahkan pada pihak bank selaku kreditur. Dengan demikian pencairan kredit tidak perlu menunggu semua proses pembuatan akta dan pendaftarannya selesai cukup dengan *covernote* yang dibuat Notaris sebagai pegangan sementara pihak Bank.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Notaris dalam hal menerbitkan *covernote* sebagai syarat efektif pencairan kredit di bank, apabila tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak bank yang menggunakannya. Secara hukum pihak bank yang mengalami kerugian yang diterbitkan oleh *covernote* Notaris, dapat menuntut pertanggungjawaban Notaris sepanjang dapat membuktikan adanya kesalahan atau kelalaian dari Notaris yang bersangkutan, maka notaris dalam hal ini dapat dimintakan pertanggungjawabannya dengan mengintruksikan

/menyuruh notaris untuk melakukan pembaharuan terhadap *covernote* yang telah dibuatnya sebelumnya.⁴²

Covernote yang dibuat oleh Notaris hanya berlaku sepanjang sertifikat Hak tanggungan yang dibuat para pihak di hadapan Notaris telah selesai. Dalam artian bahwa tanggungjawab seorang notaris terhadap *covernote* yang telah dibuatnya, memiliki jangka waktu yang signifikan, tergantung dari selesainya notaris dalam menyelesaikan pekerjaannya kepada para pihak terkait dalam hal pengurusan sertifikat yang diprosesnya.

Tanggungjawab notaris dalam *covernote* hanya sebatas sampai surat yang diurus notaris masih dalam proses pengurusannya, setelah sertifikat yang dibuat notaris telah selesai, maka *covernote* yang sebelumnya diberikan kepada pihak bank sebagai pegangan sementara bagi pihak bank, akan digantikan dengan sertifikat yang sudah selesai diurus oleh notaris tersebut sebagai bentuk jaminan yang sesungguhnya. Akan tetapi, ketika sertifikat yang di urus oleh notaris tersebut belum juga selesai pada waktu yang sudah ditentukan misalnya selama 3 bulan, maka notaris bertanggungjawab kepada pihak bank untuk melakukan perpanjangan terhadap *covernote* yang dibuatnya, selama dengan jangka waktu perpanjangan *covernote* yang selanjutnya di tentukan.

Meskipun *covernote* itu dari sisi kacamata hukum bukan surat tetapi bisa menjadi alat bukti bagi pihak yang dirugikan, dalam hal ini bank (kreditur). Apabila yang membuat *covernote* tersebut tidak bisa merealisasikan janjinya, maka *covernote* tersebut bisa dijadikan alat bukti serta bisa menuntut atau

⁴² “hukum penandatanganan akta” melalui, <http://magister-kenotariatan.blogspot.co.id/2013/05/implikasi-hukum-penandatanganan-akta-yg-4614.html>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2017.

mengugat notarisnya tersebut walaupun *covernote* itu menggunakan kop surat resmi, tandatangan notaris serta ada cap jabatan.

Covernote yang dikeluarkan oleh Notaris tidak dapat dijadikan sebagai jaminan perorangan atas wanprestasi yang dilakukan oleh klien Notaris tersebut. *Covernote* hanya merupakan surat keterangan yang dikeluarkan sebagai pegangan dasar sementara bagi pihak bank dalam mencairkan kredit. Maka dari itu atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

Covernote walaupun mengikat secara moral dan Bank berani mengeluarkan kredit dengan *covernote* yang di buat oleh notaris, ditinjau dari sudut hukum perdata formil nyatanya tidak memiliki kekuatan yang mengikat dan bersifat sempurna, namun mengikat secara moral. Hanya dengan prinsip kehati-hatian dan kepercayaan Bank sudah mencairkan kredit lalu mengindahkan prinsip publisitas (pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum) untuk itu terhadap akta Pemberi Hak Tanggungan harus didaftarkan.⁴³

Bank pada akhirnya tetap dapat memperoleh sertifikat hak tanggungan, maka *covernote* tidak akan pernah dipermasalahkan sebagai surat keterangan yang menjelaskan bahwa penerbitan APHT dan sertifikat hak tanggungan masih dalam proses.

⁴³ Widya indrayeni. 2012. *Akibat hukum diterbitkannya covernote oleh notaris terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dalam transaksi kredit perbankan*. Jurnal. Depok: FH UI

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pembuatan *covernote* oleh notaris dalam proses penarikan adalah sebagai bentuk kepercayaan yang diberikan oleh perbankan terhadap notaris yang bersangkutan yang telah menjadi kebiasaan umum di dalam bisnis perbankan. Meskipun tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap *covernote* tersebut notaris mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan pengurusan yang menjadi tugas dan tanggung jawabnya terhadap perbankan secara professional tepat pada waktu yang telah ditetapkan agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Notaris/PPAT juga harus tetap memperhatikan setiap ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku dalam mengeluarkan *covernote* agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lain.
2. *Covernote* walaupun bukan sebagai produk Notaris secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam penarikan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses pengajuan Ijin pada suatu instansi. *Covernote* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu surat yang nantinya dijadikan Hak Tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak atas

tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan yang sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

3. Tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* yang dibuat dalam pemberian kredit oleh bank terbatas hanya pada *covernote* yang dibuat oleh Notaris tersebut sudah habis masa berlakunya. Masa berlaku *covernote* tersebut pada saat sertifikat para pihak yang dibuat oleh notaris telah selesai. Bentuk pertanggungjawabannya terletak pada notaris tersebut harus membuat pembaharuan terhadap *covernote* yang di buatnya ataupun melakukan perpanjangan *covernote* atas jangka waktu yang telah habis atau yang sudah ditentukan dalam *covernote* yaitu selama 3 bulan.

B. Saran

1. Hendaknya pembuatan *covernote* oleh Notaris memiliki sebuah payung hukum yang tertulis dalam aturan perundang-undangan, agar memperkuat posisi notaris dalam jabatannya untuk membuat *covernote* sebagai bentuk surat keterangan yang dibuatnya.
2. Hendaknya bentuk dan nisi dari *covernote* yang dibuat oleh notaris dilakukan berdasarkan format yang umum, untuk mempermudah terjadinya keseragaman dalam penerbitan *covernote* sebagai pencairkan kredit di bank.
3. Hendaknya notaris lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam menerbitkan *covernote* sebagai surat keterangan dalam

pemberian pada bank, agar notaris terhindar dari sanksi yang mungkin akan didapatnya

.DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Bambang Sunggono. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Beni Ahmad Saebani. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustakasetia
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum
- Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta : Rineka Cipta
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta Timur : Dunia Cerdas
- Kelik Pramudyadan Ananto Widiatmoko, 2010. *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- R. Abdoel Djamal. 2001. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Santia Dewidan R.M Fauwas Diradja, 2011. *Panduan Teori & Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Sjaifurrachmandan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CVMandar Maju
- Soerjono Soekantodan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- Suhrawardi K. Lubis. 2014. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

Supriadi. 2010. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

Yuwono Ismantoro Dwi, 2011.
Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan. Yogyakarta
: Pustaka Yustisia

B. Peraturan-Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

C. Internet

“Covernote” melalui www.negarahukum.com, diakses tanggal 6 maret 2017 pukul 4.51 WIB.

“Seputar Kenotariatan” melalui <http://apakabarakta.blogspot.co.id>, diakses tanggal 29 Februari 2017

Brierly Napitupulu “Covernote” melalui <http://magister-kenotariatan.blogspot.co.id>, diakses tanggal 11 Maret 2017

“Tentang *Borgtocht*”, melalui <http://www.hukumonline.com>, diakses tanggal 6 Maret 2017

“unsur-unsur perikatan” melalui <http://repository.usu.ac.id> diakses pada tanggal 25 April 2017.

“hukum perikatan” melalui <https://tiarramon.wordpress.com> diakses pada tanggal 25 April 2017.