

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS *COVERNOTE* YANG DIKELUARKAN YANG MENJADI SUATU DASAR KEPERCAYAAN SUATU BANK

Nadya Tahsya Rachmasari Ham

ABSTRAK

Ham, Nadya Tahsya Rachmasari. “Pertanggungjawaban Notaris Atas *Covernote* Yang Dikeluarkan Yang Menjadi Suatu Dasar Kepercayaan Suatu Bank” (Desember 2020)

Suatu perjanjian kredit yang dilakukan perbankan dapat mengakibatkan resiko yang besar sehingga bank dituntut berhati-hati dalam mengelola risiko kredit untuk meminimalkan potensi kerugian dengan memerhatikan asas-asas prekreditasi yang sehat diantaranya adalah asas kepercayaan. Asas kepercayaan Perbankan juga dimaksudkan dalam hal menggunakan jasa Notaris. Salah satunya dengan penerbitan Surat Pernyataan Notaris atau biasa disebut dengan *Covernote*. *Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris sebagai jaminan bagi kreditur bahwa Notaris akan menjamin seluruh proses pengurusan baik surat-surat maupun dokumen hukum untuk pengurusan jaminan debitur ke kreditur dapat terlaksana. *Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT sendiri bukanlah merupakan akta autentik, melainkan hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh kantor Notaris/PPAT, dimana di dalam surat keterangan tersebut menerangkan mengenai pengurusan apa saja yang sedang diproses di kantor Notaris/PPAT yang bersangkutan, sehingga pada dasarnya *covernote* tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara debitur dan kreditur. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sendiri tidak menjelaskan tentang wewenang dan tugas seorang Notaris/PPAT untuk membuat *covernote*. Notaris menerbitkan *covernote* itu melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dokumen Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum jadi hanya mengikat kepada diri Notaris saja. *Covernote* hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian. Perjanjian tersebut termasuk kedalam perjanjian garansi sebagaimana pasal 1316 KUHPerdota. Hal yang dituangkan dalam *covernote* tersebut adalah kewajiban seorang Notaris untuk melakukan hal-hal yang sebagaimana ia tuangkan di dalam *covernote* tersebut. Akibat yang ditimbulkan oleh adanya *covernote* berlaku ketentuan hukum umum, baik secara perdata maupun pidana. Oleh sebab itu bentuk pertanggungjawaban yang dapat dituntut kepada Notaris/PPAT akibat lalainya atau kesalahan Notaris/PPAT dalam memenuhi *covernote* yang telah dibuatnya adalah pertanggungjawaban perdata berdasarkan wanprestasi atau pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: *Covernote*, Asas Kepercayaan, Notaris

A. PENDAHULUAN

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

Berdasarkan hal tersebut itulah yang menyebabkan seorang Notaris diharapkan dapat menjalankan kewenangannya dengan baik dan dapat dipercaya. Dimana berdasarkan pasal Pasal 16 ayat (1) a Undang-Undang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut dengan **UUJN**) yang menyatakan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajibannya bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”¹

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

Prof. Hamaker menguraikan tugas notaris dengan mengatakan, bahwa notaris diangkat untuk dan atas permintaan dari orang-orang yang melakukan tindakan hukum, hadir sebagai saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang mereka lakukan dan untuk menuliskan (mengkonstantir) apa yang disaksikannya itu.²

Salah satu lembaga yang mempercayakan Jasa Notaris adalah Perbankan, dimana kegiatan lembaga perbankan berfungsi menghimpun dana dari masyarakat misal dari tabungan dan deposito nasabah kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pinjaman kredit, dalam hal ini jasa Notaris dalam pembuatan akta otentik diperlukan disini seperti pembuatan Akta Perjanjian Kredit dan pengikatan jaminan karena akta otentik diperlukan oleh bank sebagai alat bukti kuat yang dapat mengikat calon debitur.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari suatu Negara. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491,

² Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3 (Jakarta:Erlangga, 1996), hal. 42.

lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus melaksanakan prinsip-prinsip operasional bank³.

Pemberian kredit yang diberikan oleh Pihak Bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Dan oleh karena itu pemberian kredit oleh Bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapat keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah *disetujui* oleh kedua belah pihak. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian permohonan kredit sebelum kredit itu disalurkan.⁴ Penilaian yang dilakukan bank dapat dilalui dengan berbagai cara, Menurut Gatot Supramono “Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis* atau prinsip 5 C’s⁵ (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economic*).” analisis prinsip 5C’s Principle, Yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of Economy* (kondisi perekonomian), *Collateral* (Jaminan atau Agunan) sebagaimana diatur di dalam penjelasan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 2 ayat (1) .

Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya factor kemampuan dan kemauan sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit.⁶ Dalam memberikan kredit, bank memiliki pedoman tertentu yang diatur dan ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI) bersama dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang harus dipatuhi oleh setiap Bank.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak Bank sebagai Kreditur dan Debitur maka wajib dituangkan dalam Perjanjian Kredit (akad kredit) secara tertulis.⁷ Ditinjau dari segi hukum, pelaksanaan perjanjian kredit akan menimbulkan hak dan kewajiban untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada Debitur tetapi Kreditur juga mempunyai hak untuk menerima pelunasan atas pinjaman tersebut.⁸ Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga

³ Lili Royani, *Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Perbankan terhadap Covenote sebagai syarat pencairan pembiayaan*, (jurnal, MKn FH UNS, Surakarta) hal.187

⁴ Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, *Covenote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan*, (Jurnal Hukum Volume 1, nomor 1, Acta Diurnal, Bandung 2017) hal. 74

⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009) hal. 158

⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. Ke 6 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hal.333

⁷ *Ibid*, hal.440

⁸ Fadhillia Amalia, *Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap covenote sebagai dokumen hukum (studi kasus PT.Bank XYZ Kantor Cabang Kalimantan)*, (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2016), hal. 2

bank dituntut kemampuan dan efektivitasnya dalam mengelola risiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian sehingga bank wajib memerhatikan asas-asas prekreditasi yang sehat. Dan dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan adanya suatu jaminan.⁹ Jaminan atau tanggungan adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1131 KUH Perdata (Jaminan umum), maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang yang diatur dalam pasal 1139 KUH Perdata.

Jaminan dalam perjanjian kredit harus diteliti terlebih dahulu oleh pihak bank. Untuk meneliti agunan tersebut bank juga dapat meminta bantuan atau jasa notaris.¹⁰ Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dalam hal ini peran dan fungsi notaris sangat penting dalam membantu pemerintah serta pihak-pihak lain yang membutuhkannya memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam pembuatan akta autentik.

Tidak tertutup kemungkinan dalam hal pemberian kredit oleh Bank, terdapat beberapa persyaratan terkait tanah yang akan dijaminkan belum dapat terpenuhi. Tanah yang akan dijaminkan tersebut dimungkinkan masih dalam proses pensertifikatan atau dalam proses balik nama. Bank tentunya tidak akan memberikan kredit apabila persyaratan yang diajukan tersebut belum terpenuhi. Disatu sisi pihak Bank dalam memberikan kredit menerapkan beberapa unsur dari pemberian kredit yang harus dipenuhi agar tidak mengakibatkan timbulnya suatu resiko yang dapat merugikan Bank tersebut.

Tidak tertutup kemungkinan dalam hal pemberian kredit oleh Bank, terdapat beberapa persyaratan terkait tanah yang akan dijaminkan tersebut kemungkinan masih dalam proses balik nama atau proses pengikatan hak tanggungan yang masih berjalan, Notaris/PPAT akan membantu calon debitur untuk meyakinkan Bank dengan mengeluarkan *Covernote*, yang berisikan pernyataan Notaris/PPAT bahwa sedang terjadi proses pensertifikatan atau balik nama atas suatu tanah.

Pada peristiwa proses pembebanan hak tanggungan, Bank lebih sering dan terbiasa menggunakan *covernote* dalam proses pencairan kreditnya yang disertai proses dengan jaminan hak tanggungan atas tanah.¹¹ Secara proses *covernote* tidaklah sebagai unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertipikat hak tanggungan yang berakhir dengan pendaftarannya di badan pertanahan. Walaupun

⁹ Muhammad Djumhana, *hukum perbankan di Indonesia* , hal.448

¹⁰ Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, hal.74

¹¹ Widya Indrayeni, *Akibat Hukum Diterbitkannya Covernote oleh Notaris terhadap Pihak-Pihak yang Berkepentingan dalam Transaksi Kredit Perbankan*, (Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012) hal.3

begitu *covernote* sering dijadikan sebagai pengganti dimana bila ada kekurangan jaminan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit.

Peran dan fungsi serta kedudukan *covernote* dalam dunia perbankan menjadi sangat penting sebagai payung hukum sementara sampai dengan proses di kantor Notaris / PPAT selesai dan sampai diserahkannya objek jaminan kepada kreditur.¹² Pembuatan *covernote* dilakukan karena adanya kebutuhan dan hanya menjadi pegangan sementara Bank sampai dengan diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan. Notaris / PPAT selaku pihak yang memiliki kapasitas untuk membuat *covernote* dengan memuat isi atas kesanggupan / janji Notaris kepada pihak yang membutuhkan *covernote* tersebut.

Berkaitan dengan wewenang notaris dalam membuat akta autentik, tujuan dibuatnya akta adalah untuk mengikat secara hukum kedua belah pihak yang akan melakukan perbuatan hukum. Keberadaan alat bukti tertulis berupa akta autentik menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum.¹³ Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa (perbuatan, perjanjian, maupun ketetapan) dan ditandatangani.¹⁴

Pada Akta Perjanjian Kredit, akta perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris merupakan instrument yang mengikat pihak kreditur dan debitur. Setelah dibuat dan ditandatangani perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, maka biasanya pihak kreditur akan meminta kepada notaris untuk membuat *Covernote*.

Seperti Hal nya yang terjadi dalam pembuatan *Covernote* yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT ABC yang ditujukan kepada Bank BRI. Dimana Notaris/PPAT tersebut berjanji akan menyelesaikan Proses Pengikatan Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang diberikan. Namun selama jangka waktu yang telah diberikan berdasarkan *covernote* yang diterbitkan Notaris/PPAT ABC Tersebut, ternyata Notaris/PPAT tersebut melakukan kesalahan atau kelalaian dimana Notaris tersebut tidak mampu menyanggupi proses penyelesaian tepat waktu ,dikarenakan saat proses tersebut terjadi kesalahan dimana kemungkinan Notaris tidak melakukan cek fisik terhadap tanah yang akan diikat hak tanggungan kepada BPN, sehingga tanah yang bersangkutan tersebut kemungkinan terjadi sengketa atas tanah tersebut, atau Notaris/PPAT yang bersangkutan tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak ketiga atau dalam hal ini BPN dalam hal memenuhi biaya pengikatan hak tanggungan yang seharusnya sudah dilakukan, sehingga tanah yang jadi objek jaminan tidak dilakukan pengikatan. Sehingga menyebabkan kerugian dari Pihak Bank Rakyat Indonesia khususnya apabila terjadi kredit macet karena objek jaminan tidak bisa diikat secara

¹² Siska Novista, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Mengeluarkan Covernote*, Tesis (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018), hal. 4

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Pedata*, (Jakarta:Intermasa, 1991), hal. 178

¹⁴ Subekti, *Hukum Pembuktian*,(Jakarta: PradnyaParamita,1995, Cet.ke-5)hal. 25

penuh. Dimana saat melakukan eksekusi terhadap debitur yang wanprestasi, membuat Bank kesulitan untuk melakukan eksekusi apabila objek akan dilelang.

Kasus kasus seperti diatas sering terjadi dalam praktik pemberian jaminan dengan hak tanggungan dalam perjanjian kredit terjadi akibat adanya jaminan berupa sebidang tanah yang kepemilikannya masih berupa segel, girik, atau petok atas nama calon nasabah debitur. Notaris menyatakan sanggup membantu bank dan calon nasabah debitur untuk proses pendaftaran hak atas tanah sampai keluarnya Sertipikat Hak Milik (SHM) dan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan. Sebagai bukti kesanggupan tersebut biasanya notaris mengeluarkan *covernote* sebagai syarat efektif pencairan kredit dalam perjanjian kredit.

Covernote merupakan surat keterangan yang berisikan kesanggupan dari notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh kreditur. Biasanya *covernote* diterbitkan oleh notaris dalam hal persyaratan formil untuk keperluan pencairan kredit yang diinginkan oleh kreditur belum sepenuhnya dipenuhi oleh debitur. Biasanya terkait dengan agunan yang harus dipastikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikannya.¹⁵

Covernote bukanlah merupakan produk notaris sebagaimana telah ditentukan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Covernote* merupakan surat keterangan dari notaris untuk kreditur yang menerangkan bahwa proses-proses yang berkaitan dengan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur sementara dalam pengerjaan dari pihak notaris, seperti misalnya pembebanan agunan kredit, Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan, pengikatan Hak Tanggungan, dan lain-lain.

Notaris/PPAT yang mengeluarkan *covernote* bukanlah sekedar memberikan surat keterangan baik mengenai jaminan debitur sebagai pemberi hak tanggungan maupun jaminan kelengkapan berkas pada suatu instansi. Tentu saja dalam mengeluarkan *covernote* tersebut ada konsekuensi hukumnya.¹⁶

Dilihat dari kewenangan Notaris dan PPAT sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, tidak disebutkan kewenangan Notaris/PPAT untuk membuat *covernote* dalam hal pemberian kredit, namun kenyataan yang terjadi dalam praktiknya seolah *covernote* memiliki nilai yang tinggi, sampai-sampai kredit dapat dicairkan ketika belum ada jaminan yang pasti dan kuat. Artinya *covernote* bukanlah produk Notaris/PPAT berdasarkan undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan pemerintah tentang PPAT, juga bukan akta autentik bahkan tidak ada satu pasalpun yang menyebutkannya, dikarenakan *covernote* hanyalah suatu keterangan atau catatan penutup yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT.

¹⁵ Rahmiah Kadir dkk, *Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote*, Mimbar Hukum, Vol. 31, No.2 (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2019) hal.192

¹⁶ Singgih Budiyono dan Gunarto, *Akibat Hukum Covernote yang dijadikan Dasar Perjanjian Kredit di Perbankan*, *Jurnal Akta*, Vol.4, No.4, (Semarang: MagisterKenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, 2017) ,hal. 787

Namun aturan mengenai *covernote* tidak terdapat dalam UUJN maupun Peraturan Perundang-Undangan lain terkait Notaris maupun PPAT. Tidak adanya aturan pasti dan jelas yang mengatur mengenai *covernote* menyebabkan ketidakpastian mengenai bentuk dan isi *covernote*. Meskipun belum adanya aturan pasti akan *covernote* yang dikeluarkan Notaris/PPAT, pada kenyataannya *covernote* sudah diterima oleh banyak pihak atas dasar kepercayaan dan sering dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum. Para Pihak percaya dengan *covernote* yang berisikan pernyataan resmi dari Notaris/PPAT.

Oleh Karena itu menegeluarkan *covernote* sebagai dasar pemberian kredit kredit memiliki resiko yang cukup tinggi, sebagaimana yang terjadi pada Bank BRI yang telah mencairkan kreditnya sebagai dasar *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT ABC dimana terjadinya kesalahan bahwa objek jaminan hak tanggungan tidak dapat diikat secara penuh dikarenakan Pihak Notaris/PPAT tidak memenuhi kewajiban sesuai *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT tersebut yang menyebabkan bank mengalami kerugian.

B. PEMBAHASAN

2.1 Keterkaitan antara Covernote dan perjanjian kredit

Covernote adalah sebuah surat yang berisi keterangan yang dibuat oleh seorang notaris dimana Covernote tersebut diterbitkan oleh Notaris pada saat telah terjadinya perjanjian kredit dengan tujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan bank. Bank dalam hal ini bertindak selaku kreditor atau pemberi kredit.¹⁷

Penandatanganan perjanjian kredit antara bank dengan debitor yang mempergunakan jaminan pada umumnya akan diikat dengan akta Notaris untuk kemudian diproses pembebanan jaminan. Sebelum proses pembebanan jaminan selesai dilakukan, maka Notaris/PPAT akan mengeluarkan Covernote kepada bank selaku kreditor. Alasan dikeluarkannya *covernote* adalah dikarenakan seorang notaris yang belum dapat menyelesaikan pekerjaan yang dilakukannya terkait dengan wewenang dan tugasnya dalam hal penerbitan sebuah akta autentik.

Pendapat mengenai bahwa *Covernote* tersebut terlampir di dalam Lampiran III Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor POJK.03/2017 tentang Prinsip Kehatihan Dalam Aktivitas Sekuritas Aset Bagi Bank Umum bagian ke III nomor 4 mengenai Pelaksanaan Akad Kredit menyatakan bahwa:

“Dalam rangka pelaksanaan akad kredit, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka memastikan:

¹⁷ Gusti Ayu Putu Wulan Pradnyasari, I Made Arya Utama, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Hukum Kenotariatan Vol. 3 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, Desember 2018, hal. 446-457, hal.448

- a. Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit.
- b. Terdapatnya surat keterangan resmi (*cover note*) dari Notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi Pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada Bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan.”¹⁸

Selain itu, disebutkan kembali mengenai *Covernote* di dalam Pasal 16 ayat (2) huruf D Penjelasan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang menyatakan:

“Dalam hal akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan belum tersedia maka untuk pencairan plafon dapat dilaksanakan setelah Bank menerima berita acara serah terima dan *cover note* dari Notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). *Cover note* dari Notaris atau PPAT antara lain memuat informasi mengenai penyelesaian akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut dan kesanggupan dari Notaris atau PPAT untuk menyerahkan akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan.”¹⁹

Keberadaan *covernote* ini sendiri dianggap sangatlah penting terkait dengan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, namun faktanya bahwa secara yuridis mengenai *covernote* ini belum diatur secara tegas dalam perundang-undangan baik didalam UUJN, UUJN Perubahan, maupun pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT). Kasus kasus yang sering terjadi dalam praktik pemberian jaminan dengan hak tanggungan dalam perjanjian kredit terjadi akibat adanya jaminan berupa sebidang tanah yang kepemilikannya masih berupa segel, girik, atau petok atas nama calon nasabah debitur.

Secara keseluruhan, baik didalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah PPAT, tidak ada satupun pengaturan mengenai Tafsiran atas *Covernote* dan pengaturan mengenai kewenangan Notaris atau PPAT untuk mengeluarkan surat keterangan tersebut. Meskipun begitu, *Covernote* sering dijadikan sebagai pengganti

¹⁸ Indonesia, *Lampiran III Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor POJK.03/2017 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritas Aset Bagi Bank Umum bagian ke III nomor 4 mengenai Pelaksanaan Akad Kredit*

¹⁹ Indonesia, *Penjelasan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*, Pasal 16 ayat (2) huruf D

atas kekurangan bukti jaminan sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit. *Covernote* dapat dikatakan merupakan bagian dari proses pembebanan benda jaminan sampai pada pendaftaran hak jaminan yang dapat berupa setipikat hak tanggungan.²⁰ Karena itulah *Covernote* menjadi bagian dari proses terbentuknya dua perbuatan hukum yaitu pinjaman kredit dan perjanjian agunan.

Penandatanganan perjanjian kredit antara bank dengan debitor yang mempergunakan jaminan pada umumnya akan diikat dengan akta Notaris. Setelah penandatanganan tersebut yang kemudian dilanjutkan kedalam proses pembebanan jaminan. Sebelum proses pembebanan jaminan selesai dilakukan, maka Notaris/PPAT akan mengeluarkan *Covernote* kepada kreditor dalam hal ini adalah bank. *Covernote* biasanya dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik.²¹

Dilihat dari tugas dan kewenangan notaris, Notaris adalah pejabat umum yang brewenang membuat akta-akta selain akta yang menjadi kewenangan PPAT, dan akta yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT adalah akta autentik. Sedangkan PPAT hanya berwenang membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah, seperti:

1. Jual Beli atas tanah
2. Tukar-Menukar atas tanah
3. Hibah atas tanah
4. Pemasukan hak atas tanah ke dalam perusahaan
5. Pembagian Hak Bersama atas Tanah
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Mencermati tugas dan kewenangan Notaris dalam UUJN maupun UUJN Perubahan satupun tidak terdapat pasal yang memberi ketegasan bahwa seorang notaris bisa untuk membuat *covernote* dalam rangka untuk menjelaskan bahwa akta yang nantinya akan dibuat sedang diproses. Begitu juga terkait dengan tugas dan kewenangan dari PPAT sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ada satu pasalpun yang mengatur tentang kewenangan dari PPAT untuk membuat *Covernote* atas proses pembebanan jaminan dalam perjanjian kredit bank. *Covernote* dibuat karena ada dibutuhkan sebagai pegangan bagi bank hingga nanti semua akta dan jaminan atau agunan yang didaftar di notaris telah diserahkan. *Covernote* yang dibuat oleh seorang notaris berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH

²⁰ Mohammad Sigit Gunawan, "Perandan Fungsi *Covernote* Notaris Pada Peralihan Kredit (Take Over) Pada Bank", *Jurnal Ilmiah Indonesia* Vol.3, No 1, Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, 2018, hal. 82

²¹ Muhaymiyah Tan Kamelo (et.al), "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, Vol. 5 No. 1, Januari 2017, hal. 59

Perdata yang menentukan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dimana pasal 1338 ayat (1) merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak. Seorang notaris adalah pihak yang mempunyai kewenangan dalam rangka untuk membuat covernote yang mencantumkan janji dan kesanggupan dari notaris tersebut kepada pihak bank yang memerlukan covernote.²²

Perjanjian itu sendiri merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksudkan dalam buku III KUPerdata.

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Hukum perjanjian sebagai bagian dari hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam hukum kekayaan.²³ Karena perjanjian menimbulkan hubungan dalam lapangan kekayaan, maka dapat kita simpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian terbagi menjadi Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak. Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang memuat hak pada salah satu pihak, dan hak tersebut menjadi kewajiban bagi pihak lawannya. Perjanjian Sepihak adalah suatu perjanjian yang dinyatakan oleh salah satu pihak saja. Dalam arti lain bahwa perjanjian sepihak itu berupa pernyataan sepihak, tetapi menimbulkan akibat bagi kedua pihak, yaitu pihak yang memiliki hak tagih, dan pihak yang dibebani kewajiban.²⁴

Perjanjian Sepihak mempunyai arti bahwa perjanjian yang prestasinya hanya ada pada salah satu pihak saja. Pasal 1237 KUH Perdata menjelaskan mengenai risiko atas terjadinya perjanjian sepihak bahwa:

²² Juliyanto, D. W., & Imanullah, M. N. (2018). Problematika Covernote Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan/Kredit Dalam Dunia Perbankan. *Jurnal Repertorium*, 5(2).51-64, h. 53

²³ Dicky Irfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra dan Siti Hajati Hoesin, *TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVER NOTE BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI KASUS COVER NOTE NO: 209/SK-NF/XII/2013 DIBUAT OLEH NOTARIS FMO DI CIKARANG, BEKASI)*, *Jurnal Hukum*, Vol 1, No 001, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (2019), hal.8

²⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, hal. 49

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilakukan adalah tanggungan si berpiutang, jika si berutang lalai akan menyerahkannya, jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak kelalaian kebendaan adalah atas tanggungannya”.

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Hukum perjanjian sebagai bagian dari hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam hukum kekayaan.²⁵ Karena perjanjian menimbulkan hubungan dalam lapangan kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.

Mengenai bentuk dari perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal apabila dibuat secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan.²⁶ Dengan demikian bentuk tertulis suatu perjanjian tidak saja sebagai alat pembuktian, tetapi juga untuk memenuhi syarat adanya peristiwa (perjanjian) itu. Seperti halnya daripada *Covernote*.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang menjadi dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuannya. Antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan Berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, dikarenakan merupakan suatu perwujudan atas kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Asas Konsensualisme mempunyai korelasi dengan asas Kebebasan Berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak dalam hal ini bukan berarti tidak ada batasan sama sekali, ketentuan ini dapat dikatakan demikian karena asas ini dikecualikan dalam hal-hal berikut:

- Adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).
- Berlakunya ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :”Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

²⁵ Dicky Irfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra dan Siti Hajati Hoesin, *Tanggung Jawab Notaris*, hal.8

²⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, cet. Ke 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal.43

melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang.

b. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme menekankan suatu janji lahir pada detik terjadinya consensus (kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak) mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Apabila perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis maka bentuk tercapainya consensus adalah saat ditandatanganinya perjanjian itu oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Namun demikian, tidak semua perikatan tunduk dengan asas ini, karena terhadapnya ada pengecualian yakni terhadap perjanjian formal (hibah, perdamaian, dan lain-lain) serta perjanjian riil (pinjam pakai, pinjam-meminjam, dan lain-lain).

c. Asas Kepribadian

Asas ini diatur didalam Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata dimana dinyatakan bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian.

Menurut Badruzaman, (1995:94) KUH Perdata membedakan ada 3 golongan yang tersangkut dalam suatu perjanjian, yaitu:

- Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- Para ahli mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya
- Pihak ketiga.

Dalam hal ini ada pengecualian sebagaimana diatur dalam pasal 1317 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna untuk kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu”.

d. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut prestasi, bila perlu melalui kekayaan debitur, tetapi ia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan itikad baik. Dengan demikian, terlihat hak kreditur kuat yang diimbangi dengan kewajiban memperhatikan itikad baik, sehingga kreditur dan debitur keduanya seimbang.

e. Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini menyatakan dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yang sebagai undang-undang bagi para pihak.

f. Asas Moral

Asas ini bias dijumpai dalam perbuatan sukarela dari seseorang seperti *zaakwaarneming* yang diatur dalam Pasal 1354 KUH Perdata. Begitu pula asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang memberi motivasi kepada pihak-pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatutan (moral).

g. Asas Kepatutan

Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang antara lain menyebutkan bahwa “perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan...”

Asas ini selayaknya tetap dipertahankan karena melalui Asas Kepatutan ini dapat diketahui bahwa hubungan para pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat (Badruzaman, 2001:89).

Terkait dengan kepatutan khususnya dalam mengeluarkan *covernote* harus dipilah terhadap perbuatan yang memang mengharuskan membutuhkan *covernote* dan perbuatan yang seharusnya bukan menjadi kewenangan Notaris mengeluarkan *covernote*, apabila tetap masih dikeluarkan maka dapat menimbulkan indikasi sebagai perbuatan melawan hukum bagi Notaris bersangkutan. Potensi surat *covernote* dapat menjadi perbuatan melawan hukum ketika akibat dari dikeluarkannya surat *covernote* Notaris tersebut memenuhi unsur-unsur tentang suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut termasuk melanggar undang-undang, melanggar hak subjektif, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kaidah kesucilaan berkaitan dengan norma moral, bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Pada dasarnya perbuatan mengeluarkan *covernote* yang berpotensi melawan hukum selain dilihat dari kepatutan dapat dilihat juga dari kesalahan Notaris yang bersangkutan.²⁷ Dalam Pasal 1365 KUH Perdata kesalahan dinyatakan sebagai pengertian umum, dapat mencakup kesengajaan maupun kelalaian. Dikaji dari sisi kesengajaan berarti *covernote* yang hendak dikeluarkan sudah diketahui akan menyebabkan kerugian terhadap pihak lain. Sedangkan kelalaian dalam hal ini *covernote* yang dikeluarkan tidak diketahui oleh Notaris akan dapat menyebabkan terjadi potensi perbuatan melawan hukum, kelalaian dalam hal ini terjadi karena kurang hati-hatian Notaris.

Mengenai kedudukan perbuatan dari *covernote* oleh Notaris, ada 2 (dua) perbuatan yang dapat terjadi apabila *covernote* terjadi kesalahan yang menyebabkan Bank mengalami kerugian. Perbuatan tersebut dapat berupa perbuatan melawan

²⁷ Sheila Wiyasih Elang, “Kajian Kepatutan Perbuatan Notaris Terhadap Tindakan Mengeluarkan *Covernote* dalam Menjalankan Tugas Sebagai Pejabat Umum”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2018, hal. 76

hukum dan dapat pula menjadi perbuatan melanggar persetujuan (Wanprestasi).²⁸ Kedua perbuatan tersebut dapat terjadi bersama pada suatu peristiwa yang bersamaan.

Covernote hadir dalam praktek pencairan kredit sudah menjadi suatu kebiasaan yang hidup dalam dunia praktek Notaris/PPAT yang menjalin hubungan kerja sama dengan bank sebagai kreditur. Sebagaimana dalam hal perjanjian kredit, yang kemudian dibuatkan SKMHT dan APHT, semuanya ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris, meskipun secara administratif belum selesai, dan si pihak debitur membutuhkan dana dengan segera, maka untuk menengahi baik kepentingan dari Bank sebagai pemberi kredit dan para pihak sebagai debitur, maka Notaris akan mengeluarkan *Covernote*, yang menyatakan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan, jika Bank telah menerima *covernote* tersebut, artinya telah memberi cukup alasan bagi bank untuk mencairkan kredit tersebut kepada debitur. Sehingga pada dasarnya *covernote* tersebut dapat dilakukan oleh Notaris dalam segala situasi dan kondisi yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Covernote adalah sebuah surat yang isinya merupakan keterangan yang dibuat oleh seorang Notaris pada saat telah terjadi perjanjian kredit. *Covernote* bertujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan atau jaminan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan bank. Bank dalam hal ini bertindak selaku kreditor atau pemberi kredit. *Covernote* sangat dibutuhkan oleh kreditur selaku pihak yang pemberi pinjaman (berpiutang), karena memuat kesanggupan dari Notaris dalam menjalankan isi dari *covernote* tersebut.

Covernote yang dibuat oleh seorang Notaris berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1316 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *Covernote* hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian.²⁹ Perjanjian tersebut termasuk kedalam perjanjian garansi sebagaimana pasal 1316 KUHPerdata. Seorang Notaris adalah pihak yang mempunyai kewenangan dalam rangka untuk membuat *covernote* yang mencantumkan janji dan kesanggupan dari Notaris tersebut kepada pihak bank yang memerlukan *covernote*.³⁰

Dalam praktiknya *covernote* menjadi sangat penting keberadaannya, dan oleh karenanya *covernote* hanya mengikat secara moral dan muncul berdasarkan praktik

²⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, hal.130

²⁹ Dicky Irfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra dan Siti Hajati Hoesin, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Cover Note Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit (Studi Kasus Cover Note No: 209/SK-NF/XII/2013 Dibuat Oleh Notaris FMO di Cikarang, Bekasi)”, *Jurnal Hukum*, [Vol 1, Nomor 001](#), [Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019](#), hal.15

³⁰ Juliyanto, D. W., & Imanullah, M. N. (2018). “Problematika *Covernote* Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan/Kredit Dalam Dunia Perbankan”. *Jurnal Repertorium*, 5(2).51-64, hal. 53

dan kebutuhan, dan bentuk mengikatnya itu hanya terletak pada notaris apabila notaris tidak menyangkal tandatangannya.³¹

Covernote yang dibuat oleh seorang Notaris berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1316 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Covernote hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian. Perjanjian tersebut termasuk kedalam perjanjian garansi sebagaimana pasal 1316 KUHPerdata. Seorang Notaris adalah pihak yang mempunyai kewenangan dalam rangka untuk membuat *covernote* yang mencantumkan janji dan kesanggupan dari Notaris tersebut kepada pihak bank yang memerlukan *covernote*.³² Surat Pernyataan Notaris yang dituangkan dalam *covernote* tersebut merupakan kewajiban seorang Notaris untuk melakukan hal-hal yang sebagaimana ia tuangkan di dalam *covernote* tersebut.

Covernote dapat dikatakan merupakan perbuatan administrasi biasa yang dilakukan oleh Notaris selayaknya surat menyurat biasa. *Covernote* hanyalah layaknya persuratan biasa yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh suatu instansi atau lembaga yang menerangkan suatu hal berkaitan dengan pelaksanaan fungsinya. Jadi, *covernote* bukanlah suatu akta yang merupakan produk hukum notaris dalam melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan hanya merupakan surat keterangan sebagai pejabat publik kepada instansi atau lembaga tertentu yang isinya menerangkan pelaksanaan wewenang dan fungsinya.

2.2 Dasar Kepercayaan Perbankan atas Kekuatan Hukum dari *Covernote*

Pencairan Kredit yang dilakukan oleh Kreditur kepada Debitur mengandung resiko bagi bank. Oleh karena itu tentunya Pihak Bank harus menerapkan asas kehati-hatian dalam setiap pencairan kredit terhadap debitur. Bank harus mengetahui seluk beluk calon nasabah yang mengajukan permohonan pengajuan kredit untuk menghindari kerugian pada bank dikemudian hari.

Dalam menjalankan penyaluran dana, penyediaan dana, ataupun dalam kegiatan usaha lainnya maka bank harus bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian., antarlain, dengan menerapkan penyebaran/diversifikasi portofolio penyediaan dana yang diberikan, sebagaimana diwajibkan dalam ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.³³ Ketentuan tersebut apabila dipandang secara luas merupakan ketentuan yang memberikan batasan-batasan tertentu untuk bank dalam hal menjalankan kegiatan penerimaan dana ataupun penyalurannya. Kewajiban tersebut sangatlah beralasan dikarenakan dalam praktik perbankan selama ini salahsatu

³¹ Desy Amelia Rosyidah , *TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENGELURKAN COVERNOTE DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH*, JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN Volume 3 Nomor 2, Program Studi Magister Kenotariatan PPS Unisma, Agustus 2019

³² Juliyanto, D. W., & Imanullah, M. N. (2018). *Problematika Covernote Notaris Sebagai Pegangan Bank*, hal. 53

³³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, hal.474

penyebab utama kegagalan perbankan bermula dari dilanggarnya prinsip kehati-hatian serta dalam hal pemberian kredit melebihi kewajaran.

Pada prinsipnya, bank baru memutuskan memberikan kredit apabila bank telah memperoleh keyakinan atas nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya kepada bank. Itikad baik nasabah akan diperoleh dalam permohonan kreditnya.

Peyaluran kredit bank harus dilakukan dengan berpegangan pada beberapa prinsip, antara lain:

a. Prinsip Kepercayaan

Sesuai dengan asal kata “kredit” yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya wajib bersamaan dengan kepercayaan. Yakni kepercayaan dari debitur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh debitur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk memenuhi unsur kepercayaan ini, perlu dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit.

b. Prinsip Kehati-hatian

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan

Untuk mencegah terjadinya resiko yang tidak diinginkan dalam hal ini terjadi kerugian tersebut, Bank wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap nasabahnya dalam berbagai aspek. Penilaian tersebut bermaksud agar bank mempunyai keyakinan akan kemampuan dari calon debitur dalam memenuhi kewajibannya. Kewajiban atas penilaian tersebut diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa:

“Usaha Bank Umum, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, meliputi

1. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan mampu serta kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkereditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Selain itu, berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah. Menurut Gatot Supramono “Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis* atau prinsip 5 C’s (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economic*).”³⁴ Cara penilaian yang demikian bukan hal yang baru bagi bank karena prinsip tersebut sudah diatur dan bank selalu mempraktikkan sejalan dengan prosedur pemberian kredit.

Cara yang dapat digunakan adalah dengan melakukan analisis 5 C seperti penjelasan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 2 ayat (1)

“Yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian dalam penanaman dana yaitu penanaman dana dilakukan antara lain berdasarkan:

- 1) Analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan sekurang-kurangnya faktor 5C (*Character, Capital, Capacity, Condition of economy & Collateral*);
- 2) Penilaian terhadap aspek prospek usaha, kinerja (*performance*) dan kemampuan membayar.”

Adapun makna dan penjelasan atas prinsip-prinsip tersebut antara lain:

1. Watak (*character*)

Watak seorang nasabah dinilai oleh bank adalah untuk mengetahui sifat-sifatnya dalam hubungannya dengan masalah tanggung jawab nasabah. Penilaian watak didasarkan pada hubungan nasabah yang selama ini telah terjalin dengan bank. Penilaian watak dapat diperoleh dari data-data yang disampaikan dalam permohonan kredit. Disitu dapat diketahui apakah data-data yang disampaikan terdapat hal yang tidak benar, nantinya akan berpengaruh terhadap kelancaran pengembalian kredit.

2. Kemampuan (*capacity*)

Dalam pengajuan kredit nasabah pasti mengemukakan apa tujuan penggunaan kredit diminta. Untuk itu bank harus melakukan penelitian atas kemampuan nasabah dalam mengelola proyek yang akan dibiayai dengan kredit dengan meneliti latar belakang nasabah tersebut.

3. Modal (*captal*)

Penilai terhadap modal dilakukan dengan menganalisis dari laporan keuangan yang disampaikan oleh nasabah, biasanya nasabah diminta oleh bank untuk menyampaikan laporan keuangan minimal dua tahun terakhir.

³⁴Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis* hal.

Laporan tersebut akan diperbandngkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan dan permodalan perusahaan. Analisis tersebut juga untuk mengetahui tingkat kemampuan nasabah dalam menyediakan modal terhadap proyek yang akan dibiayai oleh kredit bank. Biasanya bank tidak memberi kredit sebanyak 100% untuk membiayai sebagian dari nilai proyeknya.

4. Agunan (*colateral*)

Pada dasarnya penilaian agunan dilakukan terhadap barang-barang yang akan dijaminakan oleh nasabah bank. Penilaian dengan menaksir nilai barangnya apakah dapat menutup kredit yang akan diberikan bank seandainya nasabah tidak dapat melunasi utangnya dikemudian hari.

Sehubungan dengan itu, dalam penjelasan Pasal 8 UUP menentukan bahwa apabila berdasarkan unsur-unsur lain bank telah mendapat keyakinan akan kemampuan nasabah untuk mengembalikan utangnya, agunan dpat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Menurut Gatot Supramono bahwa “Bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit bank.”³⁵

5. Prospek (*Condition Of Economy*)

Kondisi usaha atau prospek usaha dari objek yang dibiayai dengan kredit harus dinilai oleh bank untuk mengetahui keadaan masa depannya. Penilaiannya dilakukan dari berbagai segi sehingga dapat diketahui kemungkinan adanya faktor yang menghambat atau memperlancar keadaan usaha nasabah.

c. Prinsip 5P

Dalam suatu pemberian kredit oleh bank selain pinsip 5C juga terdapat apa yang dinamakan prinsip 5P. Yang merupakan singkatan dari *Party*, *Purpose*, *Payment*, *Profitability*, dan *Protection*.

d. Prinsip 3R

Returns atau balikan maksudnya adalah hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan tersebut. *Repayment* atau penghitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan atau kredit. *Risk bearing abilty*, yaitu perhitungan besarnya kemampuan debitur dalam menghadapi risiko yang tidak terduga.

Berdasarkan hal tersebut bank akan melakukan penelitian apakah pihak debitur dapat mempunyai itikad baik atau tidak dan dapat mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh pihak kreditur. Keyakinan berdasarkan tersebut merupakan jaminan bagi bank untuk memberikan kredit kepada nasabah atau calon sebiturnya.

Hak Tanggunga adalah jaminan yang objeknya adalah hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa:

³⁵ *ibid*, hal. 160

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

Selanjutnya ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan :

“Tata cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

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

“Pembebanan Hak:

1. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa atas hak milik dan pemberbanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang bewenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan menjadikan hutang yang diberikan oleh kreditor kepada debitur mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sertipikat tersebut menjadi penentu cair atau tidaknya hutang dengan agunan Hak Tanggungan. Artinya hutang dengan Hak Tanggungan baru akan cair apabila sudah diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan.

Berdasarkan Narasumber dari PT. Bank BRI menjelaskan bahwa dalam proses pencairan kredit di PT. Bank BRI itu, pencairan dengan jaminan Hak tanggungan membutuhkan waktu yang lama dikarenakan prosesnya yang panjang dan keadaan dimana pihak debitur meminta agar proses pencairan kredit untuk segera dilakukan. Berdasarkan pertimbangan tersebut berdasarkan kebijakan dari Bank PT.BRI

memutuskan bahwa pencairan Kredit akan tetap dilaksanakan, dengan alternative memintta Notaris rekanan bank dalam hal ini Notaris ABC untuk membuatkan *covernote* sebagai pegangan sementara kreditur atas jaminan yang belum terbit Sertipikat. Narasumber menyatakan bahwa hak tanggungan sangat memerlukan penerbitan *covernote* dikarenakan hak tanggungan masih perlu dilakukannya proses balik nama, bisa saja masih dalam berupa milik adat, atau dalam hal pajak, atau masih dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan setempat. Untuk itu, agar kredit debitur bisa segera cair meskipun surat tanah yang akan menjadi hak tanggungan belum selesai diproses, maka Notaris/ PPAT yang bekerja sama dengan bank yang bersangkutan akan diminta untuk mengeluarkan *covernote* sebagai pegangan bank selama proses penerbitan Sertipikat atas jaminan yang sedang diproses oleh Notaris/PPAT selesai.

Dikeluarkannya *covernote* terjadi ketika Notaris / PPAT telah benar-benar mempunyai keyakinan atas proses kebutuhan mendesak debitur dan kreditur.³⁶ Debitur selaku pihak yang ingin kreditnya cepat dicairkan oleh pihak bank, dan pihak kreditur sebagai pihak yang ingin cepat mencairkan pengajuan kredit yang diajukan debitur. Dalam praktek didunia perbankan terjadi persaingan usaha yang menuntut bank untuk cepat dalam memberikan fasilitas kredit terhadap debitur. Oleh karena itu, kekurangan data jaminan yang dimiliki debitur diselesaikan dengan diterbitkannya *covernote* oleh Notaris / PPAT. *Covernote* yang dibuat oleh Notaris / PPAT memegang peranan penting dalam pelaksanaan pencairan kredit didalam dunia perbankan. *Covernote* digunakan sebagai bukti pengikatan jaminan dan/ atau pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit.

Penggunaan *Covernote* Notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun demikian Notaris harus tetap berhati-hati dan saksama dalam melakukan pemeriksaan kebenaran dan keabsahan dokumen yang akan menjadi jaminan.³⁷ Kewajiban untuk berhati-hati ini karena Notaris yang memberikan jasanya kepada bank merupakan pihak terafiliasi. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka (2) huruf c Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa salah satu pihak terafiliasi adalah pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum dan konsultan lainnya. Selain itu, Notaris merupakan salah satu profesi yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan dengan profesi lain.

Covernote dikeluarkan Notaris / PPAT rekanan bank karena proses pengikatan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya bank butuh pegangan sementara sebelum Sertifikat hak Tanggungan diterima oleh Bank. Dalam

³⁶ SISKANOVISTA, *TANGGUNG JAWAB NOTARIS-PPAT DALAM MENGELUARKAN COVERNOTE*, Tesis, (Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018) hal. 103

³⁷ Bonny Oktafian, Ridwan, Achmad Syarifuddin, "Legalisasi Pejanjian Kredit Oleh Notaris Yang Berbeda Dengan Notaris Pembuat *Covernote*", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 8 Nomor 1, (Universitas Sriwijaya, Palembang, 2009) Hal. 81-98, hal. 90

dunia perbankan Notaris / PPAT adalah jabatan kepercayaan yang telah dipercaya dalam proses pencairan kredit salah satunya dengan penerbitan covernote.

Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang memiliki keahlian dalam membuat suatu perjanjian termasuk diantaranya perjanjian jaminan.³⁸ Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa kepercayaan dan keahlian notaris tersebut membuat bank memberikan kepercayaan bahwa covernote yang dibuat oleh notaris yang menerangkan telah membuat akta jaminan tersebut dan kemudian akan didaftarkan sudah memberikan kepastian terhadap bank bahwa objek jaminan tersebut dapat langsung eksekusi dikemudian hari jika debitur tidak melunasi hutangnya kepada bank.

Covernote dibuat dengan dasar kepercayaan antara bank dan notaris guna pencairan kredit dikarenakan pembebanan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) terhadap sertifikat hak milik atas tanah debitur sebagai jaminan/anggungan sedang dalam proses pengurusan. Penerbitan covernote notaris dibuat dan dilandasi kepercayaan bank terhadap kredibilitas Notaris sebagai pejabat umum dan juga dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berkaitan dengan penjelasan diatas, covernote notaris dibuat dan diterbitkan oleh notaris dikarenakan kebutuhan praktik. Hal ini disebabkan, dalam proses pengurusan administratif terhadap pembebanan APHT terhadap sertipikat hak atas tanah debitur memerlukan waktu yang cukup lama. oleh karenanya covernote hanya mengikat secara moral dan muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan bentuk mengikatnya itu hanya terletak pada notaris apabila notaris tidak menyangkal tandatangannya. Karena covernote mengikat notaris maka notaris mempunyai tanggung jawab yang sangat besar terhadap covernote yang telah dikeluarkan, karena didalam covernote memuat janji-janji sehingga apabila hal-hal yang tertulis di dalam covernote tidak sesuai dengan yang diperjanjikan maka notaris itulah yang akan menanggung akibatnya atau yang akan mendapatkan tuntutan dari pihak bank dan debitur.

2.3 AKIBAT HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS COVERNOTE YANG TELAH DIKELUARKAN

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan wewenang oleh undang-undang yang dimana setiap perbuatan yang dilakukan oleh notaris diatur didalam undang-undang yang mengharuskan notaris untuk tunduk pada ketentuan yang ada di dalamnya. Untuk menghindari kesalahan dalam pelaksanaan jabatan sehingga menimbulkan dampak dengan adanya kerugian baik terhadap diri notaris sendiri maupun para pihak yang berhubungan langsung dengan notaris. Dengan begitu seorang notaris dituntut untuk memahami dengan seksama secara utuh segala sesuatu yang berkenaan dengan Undang-undang Jabatan Notaris.

³⁸ Michael Boy Sembiring, *AKIBAT HUKUM PENERBITAN COVERNOTE OLEH NOTARIS/PPAT TERHADAP PIHAK-PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN*, Tesrs (Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018) Hal. 41

Covernote dalam praktiknya dibuat oleh seorang notaris yang merangkap sebagai PPAT dimana notaris tersebut telah menjadi rekanan suatu bank ataupun bank syariah, dimana covernote digunakan sebagai surat keterangan yang dibuat untuk menjelaskan bahwa penandatanganan akta telah benar-benar dilakukan oleh bank dan nasabah dihadapan notaris, covernote yang merupakan surat keterangan memiliki kaitan dengan suatu pembiayaan yang diikat dengan hak tanggungan yang didalamnya berisi keterangan bahwa sertifikat yang menjadi agunan sedang dalam proses di kantor notaris-PPAT yang bersangkutan, dimana dengan pemasangan hak tanggungan tersebut memerlukan waktu yang tidak sebentar dan tidak dapat diselesaikan pada waktu itu juga.

Covernote yang dibuat oleh notaris/ PPAT dapat diketahui merupakan sebuah surat keterangan yang dibuat oleh notaris/ PPAT. Akan tetapi, surat keterangan atau covernote tersebut tidak ada diatur didalam undang-undang jabatan notaris maupun peraturan pemerintah tentang pejabat pembuat akta tanah. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa surat keterangan atau covernote yang dibuat oleh notaris/ PPAT tersebut adalah surat keterangan biasa karena syarat suatu surat keterangan yang otentik harus diatur oleh undang-undang.³⁹

Kemunculan covernote dikarenakan adanya kebutuhan yang sangat mendesak dari pihak bank selaku kreditur dan debitur yang aktanya sedang dalam proses pembuatan sertifikat. *covernote* ini terkadang menjadi instrument pamungkas untuk menutup semua tindakan hukum tersebut untuk menindak lanjuti tindakan hukum yang lain.⁴⁰ Kekurangan atas bukti jaminan yang diperlukan dalam proses permohonan kredit membuat pihak bank untuk meminta bukti jaminan pada notaris yang digolongkan dalam bentuk perjanjian bahwa notaris harus dapat menyelesaikan kepengurusan akta debitur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan tersebut yang lebih dikenal dengan covernote.

Covernote yang dikeluarkan oleh notaris maka notaris harus dapat mempertanggungjawabkan isi dari covernote tersebut. Dengan adanya jaminan bahwa covernote yang dikeluarkan notaris dapat dipertanggungjawabkan maka pihak kreditur menjadikannya bukti jaminan sementara hingga proses pembuatan sertifikat selesai dan bukan sebagai jaminan dalam permohonan kredit.⁴¹ Jika notaris tidak mampu memenuhi isi dari covernote maka notaris tersebut harus mempertanggungjawabkannya dengan segera menyelesaikan sertifikat atas tanah.

³⁹ Michael Boy Sembiring, *AKIBAT HUKUM PENERBITAN COVERNOTE OLEH NOTARIS/PPAT TERHADAP PIHAK-PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN*, Jurnal Hukum (Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018) hal. 19

⁴⁰ Dwi Wahyuning Chairani, *Covernote Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Tesis (Universitas Jember, 2017) hal.40

⁴¹ Pande Nyoman Putra Widiantara, A.A Sagung Wiratni Darmadi, *AKIBAT HUKUM COVERNOTE YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, (Artikel Vol 7 No.9, Universitas Udayana, 2019) hal.9

Notaris dituntut untuk senantiasa bertanggung jawab jika ternyata gagal dalam menjalankan isi *covernote* tersebut. Karena pada dasarnya lahirnya *covernote* tersebut adalah hasil dari kesepakatan atau perjanjian antara bank dengan Notaris, di mana Notaris bersedia untuk menjalankan apa yang diminta oleh bank dalam melakukan atau membuat suatu perbuatan hukum seperti pembuatan akta perjanjian kredit, pembuatan akta pemberian hak tanggungan atau pengikatan jaminan sertifikat hak milik.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri tidak dijelaskan tentang wewenang dan tugas seorang Notaris untuk membuat *covernote*. Konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana Notaris tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *covernote* menjadi Hak Tanggungan adalah bahwa pihak yang dirugikan nantinya adalah pihak kreditur.⁴² Untuk debitur yang telah mendapat pinjaman kredit dari Bank maka apabila jaminannya ternyata tidak bisa dijadikan hak tanggungan maka debitur harus bertanggung jawab atas jaminan yang diberikannya, sedangkan bagi Notaris sendiri *covernote* hanya mengikatnya secara moral saja, karena dikeluarkan atas permintaan para pihak

Mengenai Prosedur penerbitan *Covernote* sendiri tidak diatur secara khusus di peraturan perundang-undangan manapun. Berdasarkan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut dengan “**INI**”) Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat Yang Diperluas Ikatan Notaris Indonesia di Balikpapan, 12 Januari 2017 menyatakan bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai Pembuatan Surat keterangan (*Covernote*) oleh Notaris terhadap kegiatan atau terhadap pelaksanaan jabatan Notaris. Meskipun begitu, pada praktiknya sering ditemukan adanya Surat Keterangan (*Covernote*) yang dikeluarkan oleh Notaris untuk mendukung pelaksanaan jabatan Notaris.⁴³ Dalam pembuatan *Covernote* sendiri, Rekomendasi dan Kesatuan Sikap dari INI menyatakan bahwa:

- a) “Tidak membuat *Covernote* yang berisi hal-hal yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang jabatan Notaris. Pembuatan *Covernote* hanya dilakukan apabila akta sudah ditandatangani lengkap dan dibuat dengan memenuhi syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
- a) memberikan pemahaman kepada pihak Bank untuk tetap memperhatikan pemenuhan Prinsip Kehati-hatian Bank dalam pencairan kredit dan pencairan kredit tidak terkait dengan ada atau tidaknya *Covernote* dari Notaris;
- b) Tidak membuat *Covernote* yang sifatnya menjamin sesuatu keadaan yang bukan kewenangan Notaris untuk menjamin/menyatakan hal tersebut, misalnya menjamin

⁴² Vebby Damayanti, Mada Apriandi Zuhir, dan Amin Mansyur, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Cover Note sebagai Jaminan Hutang Atas Sertipikat Hak Atas Tanah”, *Repertorium, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.9 Nomor 1, 2020, hal 19

⁴³ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI) Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat Yang Diperluas Ikatan Notaris Indonesia di Balikpapan, 12 Januari 2017, hal.19

bahwa pengecekan sertifikat tidak bermasalah dan sesuai dengan buku tanah yang ada di bank”⁴⁴

Penggunaan *Covernote* Notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun demikian Notaris harus tetap berhati-hati dan saksama dalam melakukan pemeriksaan kebenaran dan keabsahan dokumen yang akan menjadi jaminan.⁴⁵ Kewajiban untuk berhati-hati ini karena Notaris yang memberikan jasanya kepada bank merupakan pihak terafiliasi. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka (2) huruf c Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa salah satu pihak terafiliasi adalah pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum dan konsultan lainnya. Selain itu, Notaris merupakan salah satu profesi yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan dengan profesi lain.

Notaris sebelumnya akan melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah terlebih dahulu pada kantor pertanahan, setelah dapat dipastikan sertipikat tersebut tidak dalam sengketa maka Notaris/PPAT baru berani menyampaikan kepada bank bahwa calon nasabahnya siap dilakukan penandatanganan akad pencairan kredit

Akibat hukum bagi notaris jika gagal dalam melaksanakan *covernote*, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk segera menyelesaikannya. Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, Notaris dapat meminta perpanjangan waktu untuk menyelesaikan isi *covernote* tersebut. Jika ada permasalahan yang terkait dengan penerbitan dan pelaksanaan *covernote*, biasanya sanksi yang diberikan bagi notaris adalah sanksi moral berupa adanya ketidakpercayaan bank kepada Notaris karena Notaris tidak dapat menyelesaikan apa yang menjadi isi dari *covernote* seperti yang diharapkan. Notaris dianggap telah gagal memenuhi ketentuan Pasal 1366 KUHPer jika kelalaian tersebut disebabkan atas kesalahan notaris dalam menjalankan dan melaksanakan isi *Covernote*.

Penggunaan *Covernote* Notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang. Namun demikian Notaris harus tetap berhati-hati dan saksama dalam melakukan pemeriksaan kebenaran dan keabsahan dokumen yang akan menjadi jaminan.⁴⁶ Kewajiban untuk berhati-hati ini karena Notaris yang memberikan jasanya kepada bank merupakan pihak terafiliasi. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka (2) huruf c Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa salah satu pihak terafiliasi adalah pihak yang memberikan jasanya kepada bank, antara lain akuntan publik, penilai, konsultan hukum dan konsultan lainnya. Selain itu, Notaris

⁴⁴ *Ibid.*, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI) Keputusan Rapat Pleno.

⁴⁵ Bonny Oktafian, Ridwan, Achmad Syarifuddin, “Legalisasi Pejanjian Kredit Oleh Notaris Yang Berbeda Dengan Notaris Pembuat *Covernote*”, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 8 Nomor 1, (Universitas Sriwijaya, Palembang, 2009) Hal. 81-98 ,hal. 90

⁴⁶ Bonny Oktafian, Ridwan, Achmad Syarifuddin, *LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT COVERNOTE*, *Jurna Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol 8 No. 1, (Universitas Sriwijaya, Palembang, 2009) Hal. 81-98 ,hal. 90

merupakan salah satu profesi yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan dengan profesi lain.

Notaris sebelumnya akan melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah terlebih dahulu pada kantor pertanahan, setelah dapat dipastikan sertipikat tersebut tidak dalam sengketa maka Noaris/PPAT baru berani menyampaikan kepada bank bahwa calon nasabahnya siap dilakukan penandatanganan akad pencairan kredit.

Narasumber yang merupakan mantan Karyawan PT. Bank BRI di bagian kredit menjelaskan bahwa berdasarkan kasus antara bank PT.BRI dengan Notaris ABC, bahwa Notaris sebelum mengeluarkan *Covernote* tersebut diharuskan segera menyelesaikan kewajibannya, pengecekan bahwa sertipikat tanah tersebut telah dilakukan, sehingga dapat diyakinkan bahwa tanah tersebut tidak terjadi sengketa. Namun Notaris ABC tersebut telah mengeluarkan *Covernote* tanpa pengecekan sertipikat tanah, sehingga setelah dikeluarkannya *covernote* tersebut Notaris ABC tersebut tidak mengetahui bahwa tanah tersebut terjadi sengketa. Sehingga notaris tersebut mengabaikan kewajibannya berdasarkan *covernote* yang telah dibuatnya.

Covernote bukan merupakan akta otentik namun seringkali dianggap suatu dokumen penting yang mempunyai kekuatan hukum, yang sebenarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Bahkan seringkali *covernote* tersebut dijadikan dasar oleh Kreditur untuk melakukan pencairan kredit yang diberikan kepada Debitur, seperti yang dilakukan oleh PT.Bank BRI. Disini *covernote* bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar pada Kreditur yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan. *Covernote* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti APHT dan SKMHT. *covernote* tidak mempunyai kekuatan mengikat antara para pihak namun hanya mengikat Notaris yang menerbitkan *covernote* tersebut, jadi *covernote* hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian ialah perjanjian sepihak sebagaimana pasal 1317 KUH Perdata. Ada tiga aspek tanggung jawab⁴⁷, yaitu :

1. Aspek tanggung jawab administratif Mengenai sanksi administratif bagi Notaris yang melakukan kesalahan dapat dilihat di dalam Pasal 85 UUJN, yang mana terdapat 5 (lima) jenis sanksi administratif yaitu:
 - a. Teguran lisan
 - b. Teguran tertulis
 - c. Pemberhentian sementara
 - d. Pemberhentian dengan hormat
 - e. Pemberhentian tidak hormat

⁴⁷ Dicky Irfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, Siti Hajati Hoesin, *TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVER NOTE BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI KASUS COVER NOTE NO: 209/SK-NF/XII/2013 DIBUAT OLEH NOTARIS FMO DI CIKARANG, BEKASI)*, hal. 15

Sanksi-sanksi tersebut berlaku secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut dilakukan apabila Notaris terbukti melanggar ketentuan pasal-pasal tertentu sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN.

2. Aspek tanggung jawab perdata Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para korban yang dirugikan. Untuk membahas pertanggung jawaban Notaris dalam lingkup keperdataan perlu dipertanyakan terlebih dahulu mengenai bentuk kesalahan yakni apakah kesalahan tersebut merupakan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
3. Aspek tanggung jawab pidana Dalam UUJN diatur bahwa pada saat Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata dan administrasi, tetapi dalam UUJN tidak diatur mengenai sanksi pidana, apabila terjadi pelanggaran pidana maka Notaris dapat dikenakan sanksi pidana terdapat dalam KUH Pidana.

Akibat dari perbuatan/tindakan Notaris tersebut pembebanan hak tanggungan jadi tidak dapat dilakukan dan timbul kerugian secara materiil yang ditanggung baik dari pihak Kreditur maupun Debitur. Antara lain:

Kerugian yang ditanggung oleh Kreditur, jika Debitur tidak membayar lunas hutang kreditnya yaitu:

- a. Posisi Kreditur menjadi tidak aman, yang seharusnya bank mendapatkan posisi kreditur preferen;
- b. Kreditur dapat kehilangan obyek jaminan pelunasan utangnya yaitu Sertifikat Hak Milik; dan
- c. Timbulnya suatu keraguan atau ketidakpercayaan terhadap kekuatan covernote yang dikeluarkan oleh Notaris karena apa yang dilakukan Notaris tidak sejalan dengan apa yang tercantum dalam covernote yang dibuatnya.

Namun dalam hal ini yang menderita dampak kerugian lebih dirasakan oleh Debitur, antara lain:

- a. Kehilangan hak atas tanah Hak Milik; dan Rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Debitur selama proses pelunasan kreditnya, terutama dalam kasus ini Debitur telah membayar lunas biaya-biaya Notaris di saat pencairan kredit di awal pertama kali. Akan tetapi kenyataannya hingga Debitur membayar lunas hutang kreditnya ke Kreditur yang dibuktikan dengan dikeluarkannya surat keterangan lunas oleh Kreditur, proses balik nama sertipikat atas nama Debitur tidak dapat

diselesaikan juga oleh Notaris. Padahal fungsi dari pendaftaran Hak Tanggungan tersebut adalah untuk memastikan agar terdapatnya jaminan bagi Kreidtur, untuk memastikan Debitur membayar lunas hutangnya.

Tetapi dengan sudah terbayarnya semua hutang Debitur tentu saja semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Debitur untuk pengurusan Notaris menjadi sesuatu yang tidak berguna. Secara perdata merupakan perbuatan/tindakan yang dilakukan oleh Notaris merupakan perbuatan wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata). Dimana wanprestasi dapat timbul dari akibat pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya yang dimana di dalam *covernote* yang dibuat oleh Notaris terdapat janji-janji Notaris di dalamnya. Dan terhadap lalainya Notaris tersebut dapat menuntut pemenuhan perjanjian dimana dalam hal ini pemenuhan untuk Balik Nama Sertipikat atas nama Debitur, selain itu Notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban mengenai tuntutan ganti rugi berdasarkan kerugian yang diderita oleh Debitur. Ganti kerugiannya dapat meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut. Bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan Notaris yaitu berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan Debitur yang dirugikan. Kerugian yang dirasakan oleh Debitur yaitu kerugian materiil, kerugian yang terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita. Jadi Notaris atas tindakan wanprestasinya harus mengganti kerugian yang nyata-nyata diderita. Dengan kata lain Notaris selain harus mengganti biaya-biaya, ganti rugi dan bunga yang telah dikeluarkan oleh Debitur, Notaris juga harus tetap menyelesaikan kewajibannya melakukan balik nama Debitur, karena Debitur berhak untuk menerima akta-akta yang sebagaimana disebutkan dalam *covernote*.

C. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan yang disampaikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. *Covernote* yang dibuat oleh seorang Notaris berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1316 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *Covernote* hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian. Perjanjian tersebut termasuk kedalam perjanjian garansi sebagaimana pasal 1316 KUHPerdata. Seorang Notaris adalah pihak yang mempunyai kewenangan dalam rangka untuk membuat *covernote* yang mencantumkan janji dan kesanggupan dari Notaris tersebut kepada pihak bank yang memerlukan *covernote*.⁴⁸ Surat Pernyataan Notaris yang dituangkan dalam *covernote* tersebut merupakan kewajiban seorang Notaris untuk melakukan hal-hal yang sebagaimana ia tuangkan di dalam *covernote* tersebut. *Covernote* dapat dikatakan merupakan perbuatan administrasi biasa yang dilakukan oleh Notaris selayaknya surat menyurat biasa. *Covernote*

⁴⁸ Juliyanto, D. W., & Imanullah, M. N. (2018). Problematika *Covernote* Notaris Sebagai Pegangan Bank, hal. 53

hanyalah layaknya persuratan biasa yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh suatu instansi atau lembaga yang menerangkan suatu hal berkaitan dengan pelaksanaan fungsinya. Jadi, *covernote* bukanlah suatu akta yang merupakan produk hukum notaris dalam melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan hanya merupakan surat keterangan sebagai pejabat publik kepada instansi atau lembaga tertentu yang isinya menerangkan pelaksanaan wewenang dan fungsinya.

2. Pada prinsipnya, bank baru memutuskan memberikan kredit apabila bank telah memperoleh keyakinan atas nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya kepada bank. Itikad baik nasabah akan diperoleh dalam permohonan kreditnya. Peyaluran kredit bank harus dilakukan dengan berpengangan pada beberapa prinsip yaitu prinsip kepercayaan, kehati-hatian, dan prinsip 5 C. *Covernote* dibuat dengan dasar kepercayaan antara bank dan notaris guna pencairan kredit dikarenakan pembebanan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) terhadap sertifikat hak milik atas tanah debitur sebagai jaminan/ anggunan sedang dalam proses pengurusan. Penerbitan *covernote* notaris dibuat dan dilandasi kepercayaan bank terhadap kredibilitas Notaris sebagai pejabat umum dan juga dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewajiban untuk berhati-hati ini karena Notaris yang memberikan jasanya kepada bank merupakan pihak terafiliasi. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka (2) huruf c Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa salah satu pihak terafiliasi adalah pihak yang memberikan jasanya kepada bank. Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang memiliki keahlian dalam membuat suatu perjanjian termasuk diantaranya perjanjian jaminan. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa kepercayaan dan keahlian notaris tersebut membuat bank memberikan kepercayaan bahwa *covernote* yang dibuat oleh notaris yang menerangkan telah membuat akta jaminan tersebut dan kemudian akan didaftarkan sudah memberikan kepastian terhadap bank bahwa objek jaminan tersebut dapat langsung eksekusi dikemudian hari jika debitur tidak melunasi hutangnya kepada bank.
3. Untuk akibat hukum yang dapat dirasakan pihak Kerugian yang ditanggung oleh Kreditur, jika Debitur tidak membayar lunas hutang kreditnya yaitu:
 - a. Posisi Kreditur menjadi tidak aman, yang seharusnya bank mendapatkan posisi kreditur preferen;
 - b. Kreditur dapat kehilangan obyek jaminan pelunasan utangnya yaitu Sertifikat Hak Milik; dan
 - c. Timbulnya suatu keraguan atau ketidakpercayaan terhadap kekuatan *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris karena apa yang dilakukan Notaris tidak sejalan dengan apa yang tercantum dalam *covernote* yang dibuatnya.

Untuk Tanggung jawab Notaris terbagi 3 Aspek, yaitu:

- a. Aspek tanggung jawab perdata Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para korban yang dirugikan. Untuk membahas pertanggung jawaban Notaris dalam lingkup keperdataan perlu dipertanyakan terlebih dahulu mengenai bentuk kesalahan yakni apakah kesalahan tersebut merupakan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
- b. Aspek tanggung jawab pidana Dalam UUJN diatur bahwa pada saat Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata dan administrasi, tetapi dalam UUJN tidak diatur mengenai sanksi pidana, apabila terjadi pelanggaran pidana maka Notaris dapat dikenakan sanksi pidana terdapat dalam KUH Pidana.
- c. Aspek tanggung jawab administratif Mengenai sanksi administratif bagi Notaris berlaku secara berjenjang mulai dari teguran lisan sampai dengan pemberhentian tidak hormat. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut dilakukan apabila Notaris terbukti melanggar ketentuan pasal-pasal tertentu sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 UUJN.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Djumhana, Muhammad., *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. Ke 6 Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012
- Setiawan, I Ketut Oka., *Hukum Perikatan*, cet. Ke 1 Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995, Cet.ke-5
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Pedata*, Jakarta: Intermedia, 1991
- Supramono, Gatot., *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009
- Tobing, Lumban., *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, Jakarta: Erlangga, 1996

B. JURNAL, ARTIKEL, TESIS, DISERTASI

- Amalia, Fadhillah., *Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap covenote sebagai dokumen hukum (studi kasus PT.Bank XYZ Kantor Cabang Kalimantan)*, Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2016
- Budiyono, Singgih., dan Gunarto, *Akibat Hukum Covernote yang dijadikan Dasar Perjanjian Kredit di Perbankan*, *Jurnal Akta*, Vol.4, No.4, Semarang: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, 2017
- Chairani, Dwi Wahyuning., *Covernote Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Tesis Universitas Jember, 2017
- D. W, Juliyanto., & Imanullah, M. N. (2018). Problematika Covernote Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan/Kredit Dalam Dunia Perbankan. *Jurnal Repertorium*, 5(2).51-64
- Indrayeni, Widya., *Akibat Hukum Diterbitkannya Covernote oleh Notaris terhadap Pihak-Pihak yang berkepenting dalam Transaksi Kredit Perbankan*, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012
- Irfandi, Dicky., Mohamad Fajri Mekka Putra dan Siti Hajati Hoesin, *TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVER NOTE BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI KASUS COVER NOTE NO: 209/SK-NF/XII/2013 DIBUAT OLEH NOTARIS FMO DI CIKARANG, BEKASI)*, *Jurnal Hukum*, Vol 1, No 001, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2019
- Kadir, Rahmiah. dkk, *Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote*, *Mimbar Hukum*, Vol. 31, No.2, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2019

- Novista, Siska., *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Mengeluarkan Covernote*, Tesis, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018
- NOVISTA, SISK., *TANGGUNG JAWAB NOTARIS-PPAT DALAM MENGELUARKAN COVERNOTE*, Tesis, (Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018)
- Oktafian, Bonny., Ridwan, Achmad Syarifuddin, *LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT COVERNOTE*, *Jurna Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol 8 No. 1, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2009 Hal. 81-98
- Pradnyasari, Gusti Ayu Putu Wulan., I Made Arya Utama, *Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit*, *Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol. 3 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, Desember 2018, hal. 446-457
- Rachmayani, Dewi. dan Agus Suwandono, *Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Prespektif Hukum Jaminan*, *Jurnal Hukum Volume 1, nomor 1, Acta Diurnal*, Bandung 2017
- Rosyidah, Desy Amelia., *TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENGELURKAN COVERNOTE DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN DI PERBANKAN SYARIAH*, *JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN* Volume 3 Nomor 2, Program Studi Magister Kenotariatan PPS Unisma, Agustus 2019
- Royani, Lilin., *Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Perbankan terhadap Covernote sebagai syarat pencairan pembiayaan*, *jurnal, MKn FH UNS, Surakarta*
- Sembiring, Michael Boy., *AKIBAT HUKUM PENERBITAN COVERNOTE OLEH NOTARIS/PPAT TERHADAP PIHAK-PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN*, Tesis Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018
- Sembiring, Michael Boy., *AKIBAT HUKUM PENERBITAN COVERNOTE OLEH NOTARIS/PPAT TERHADAP PIHAK-PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN*, *Jurnal Hukum Universitas Sumatera Utara*, Medan, 2018
- Widiantara, Pande Nyoman Putra., A.A Sagung Wiratni Darmadi, *AKIBAT HUKUM COVERNOTE YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, *Artikel* Vol 7 No.9, Universitas Udayana, 2019

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan* ((Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472))

Indonesia, *Undang-Undang No.10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan* ((Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790))

Indonesia, *Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491

Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor : 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*

Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah* , UU No.4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No.3632