

## PENERBITAN COVERNOTE TERHADAP OBJEK PERJANJIAN KREDIT

Tri Astuti Andayani<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Palembang

Email: [Triastutiandayani997@gmail.com](mailto:Triastutiandayani997@gmail.com)

### Abstract

*Covernote as a statement letter containing the notary ability to carry out what the parties want. The notary is fully responsible for the contents of the covernote. The covernote made by the notary is used as the basis for making a credit agreement. In general, credit agreements and collateral binding are carried out by a notary partner of the bank so that they are made in the form of an authentic deed. The process of binding collateral until the issuance of the Mortgage Certificate usually takes a long time, so the Notary issues a covernote as a form of the Notary ability to complete the collateral binding process. Based on the covernote, the bank can disburse credit facilities to the debtor.*

**Keywords :** Notary; Covernote; credit agreement

### Abstrak

*Covernote* sebagai surat keterangan yang berisi kesanggupan notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan para pihak. Notaris mempunyai tanggung jawab penuh atas isi yang terdapat dalam suatu *covernote*. *Covernote* yang dibuat oleh notaris digunakan untuk dasar melakukan perjanjian kredit. Pada umumnya perjanjian kredit dan pengikatan jaminan dilakukan oleh notaris rekanan bank agar dibuat dalam bentuk akta autentik. Pada proses pengikatan jaminan hingga terbitnya sertifikat Hak Tanggungan biasanya membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga Notaris mengeluarkan *covernote* sebagai bentuk kesanggupan Notaris dalam menyelesaikan proses pengikatan jaminan. Atas dasar *covernote* tersebut, bank dapat mencairkan fasilitas kredit kepada debitur.

**Kata kunci :** Notaris; *covernote*; perjanjian kredit

## PENDAHULUAN

Notaris ialah suatu profesi hukum yang melekat pada diri seseorang, Notaris adalah jasa profesi di bidang legalitas dokumen. Profesi ini memiliki peran penting dalam pengurusan surat-surat berharga. Tugas notaris yang utama salah satunya adalah membuat akta otentik. Secara umum, notaris adalah pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang terkait pembuatan akta autentik. Profesi ini dijabat orang-orang lulusan pendidikan hukum dan telah memiliki lisensi untuk melakukan tindakan hukum, termasuk menjadi saksi

resmi dari penanda tangan suatu dokumen penting.

Dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut dengan "UUJN" Pasal 1 ayat 1 disebutkan, pengertian notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik serta memiliki wewenang lain seperti yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Notaris dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-undang dan Kode Etik Notaris.

## Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224

Akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai peranan penting dalam aktifitas lalu lintas hukum maupun setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, misalnya dalam pergaulan lapangan hukum bisnis, kegiatan bidang perbankan, bidang pertanahan, kegiatan sosial dan kegiatan lain di bidang perekonomian pada umumnya sehingga kebutuhan pembuktian tertulis yang berupa akta autentik semakin meningkat. Hal ini sejalan dengan berkembangnya tuntutan adanya kepastian hukum dalam berbagai interaksi dalam bidang ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun internasional.

Keberadaan alat bukti tertulis berupa akta autentik menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum. Menurut Subekti, bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut, sedangkan akta di bawah tangan ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum.<sup>1</sup>

Kewenangan Notaris diatur secara tegas dan jelas di dalam Pasal 15 UUJN,

yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>2</sup>

Berkaitan dengan wewenang notaris dalam membuat akta, tujuan dibuatnya akta tersebut adalah untuk mengikat secara hukum para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum. Perkreditan misalnya, akta perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris merupakan instrumen yang mengikat kreditur dan debitur. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak Bank sebagai Kreditur dan Debitur maka wajib dituangkan dalam Perjanjian Kredit (akad kredit) secara tertulis.<sup>3</sup> Ditinjau dari segi hukum, pelaksanaan perjanjian kredit akan menimbulkan hak dan kewajiban untuk menyerahkan uang

<sup>1</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1991)

<sup>2</sup> Rahmiah Kadir, *Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan 1 Covernote*, MIMBAR HUKUM Volume 31, Nomor 2, Juni 2019:191-204.

<sup>3</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. Ke 6 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012)

**Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224**

yang diperjanjikan kepada Debitur tetapi Kreditur juga mempunyai hak untuk menerima pelunasan atas pinjaman tersebut.<sup>4</sup>

Munculnya hak dan kewajiban tersebut turut mendorong kebutuhan sektor jasa publik yang meningkat. Salah satu jasa publik yang dibutuhkan dewasa ini ialah profesi hukum. Profesi hukum yang sangat dibutuhkan masyarakat saat ini adalah Notaris. Notaris berdasar Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya yang sesuai dengan yang dimaksud dalam UU jabatan Notaris atau UU Lainnya. Berdasar pengertian pasal 1 tersebut dapat diketahui bahwa salah satu tugas utama Notaris ialah membuat akta-akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dikeluarkan oleh Notaris yang memiliki kekuatan hukum sempurna sebagai alat bukti tulisan yang kemudian tidak memerlukan suatu alat pembuktian lain sebagai tambahan, bahkan hakim pun terikat dengan itu.

Kewenangan Notaris selain mengeluarkan akta autentik juga mempunyai kewenangan mengeluarkan

*covernote*. *Covernote* merupakan surat keterangan yang berisikan kesanggupan dari Notaris yang dibubuhi dengan tanda tangan dan cap untuk menjamin akta-akta yang masih diproses untuk dapat diselesaikan dengan baik. Notaris membuat *covernote* manakala tugas pekerjaannya yang berkaitan dengan kewenangannya dalam membuat akta autentik belum tuntas, yang mana akta autentik tersebut akan digunakan sebagai hak tanggungan dalam hal sebagai dalam suatu perjanjian kredit. Artinya *covernote* sebagai jaminan sementara untuk menjadi pegangan sementara bagi bank guna mencairkan kredit sembari menunggu akta autentik yang dibuat Notaris selesai dibuat.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga 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.<sup>5</sup> Jaminan atau tanggungan adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1131 KUH Perdata (Jaminan umum), maupun tanggungan atas

---

<sup>4</sup> Fadhillah Amalia, Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap *covernote* sebagai dokumen hukum (studi kasus PT.Bank XYZ Kantor Cabang Kalimantan), (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2016)

---

<sup>5</sup> Muhammad Sjumhana

Tri Astuti Andayani, Penerbitan *Covernote* Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224

perikatan tertentu dari seseorang yang diatur dalam pasal 1139 KUH Perdata.

Dalam Hal pemberian kredit oleh Bank terdapat beberapa persyaratan terkait dengan jaminan yang akan di berikan, seperti tanah yang akan dijaminakan belum dapat terpenuhi. Tanah yang akan dijaminakan 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. Beberapa persyaratan terkait tanah yang akan dijaminakan 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.<sup>6</sup> Secara proses *covernote* tidaklah sebagai unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertipikat hak tanggungan yang berakhir dengan pendaftarannya di badan pertanahan. Walaupun begitu *covernote* sering dijadikan sebagai pengganti dimana bila ada kekurangan jaminan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit.

Pada praktiknya, Bank akan menyetujui permohonan kredit calon debitur hanya dengan dasar *covernote* yang diterbitkan oleh notaris. Hal tersebut kemudian menyebabkan terjadinya kerugian bagi bank, yaitu terjadinya kredit macet. Setiap analisis kredit harus dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan peraturan internal bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan perkreditan pada lembaga perbankan harus berdasarkan prinsip kehati-hatian bank sehingga kredit yang disalurkan dapat memberi manfaat kepada masyarakat dan mencegah terjadinya kredit macet.

*Covernote* bukanlah merupakan produk notaris sebagaimana telah ditentukan di dalam Undang-Undang

---

<sup>6</sup> Widya Indrayeni, Akibat Hukum Diterbitkannya *Covernote* oleh Notaris terhadap PihakPihak yang berkepentingandalam Transaksi Kredit Perbankan,(Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012)

Tri Astuti Andayani, Penerbitan *Covernote* Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224

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.<sup>7</sup>

*Covernote* yang dibuat Notaris menarik untuk dikaji lebih mendalam dikarenakan sebenarnya *covernote* belum diatur di dalam UUJN, UU Perbankan, UU Hak Tanggungan maupun PP Nomor 24 Tahun 2016, namun *covernote* merupakan salah satu produk yang dihasilkan Notaris. Sehingga dapat dikatakan bahwa produk *covernote* sebenarnya bukan merupakan wewenang Notaris untuk membuat, akan tetapi tidak dilarang untuk dibuat Notaris dikarenakan kebutuhan masyarakat. Permasalahan yang dapat timbul dan menarik untuk dikaji lebih mendalam ialah ketika *covernote* sudah diterbitkan oleh Notaris, tetapi Notaris tidak dapat

menyelesaikan atau gagal melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam *covernote* baik dalam hal permasalahan penerbitan maupun pelaksanaan *covernote*.

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 maka permasalahan yang akan dikaji dalam tulisan ini adalah Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris dalam Penerbitan *Covernote* sebagai objek perjanjian kredit?

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum Normatif yakni sebuah metode penelitian yang dilaksanakan dengan mengkaji dan meneliti norma hukum yang terkait dengan isu hukum yang akan dibahas.<sup>8</sup>

## PEMBAHASAN

### Pertanggung Jawaban Notaris dalam Penerbitan *Covernote* terhadap Objek Perjanjian Kredit

Perbankan memiliki beberapa bisnis utama, salah satunya yaitu

<sup>7</sup> Singgih Budiyo dan Gunarto, Akibat Hukum *Covernote* yang dijadikan Dasar Perjanjian Kredit di Perbankan, Jurnal Akta, Vol.4, No.4, (Semarang: MagisterKenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, 2017)

<sup>8</sup> Jhony Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Bayumedia publishing, malang, 2008)

## Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224

pemberian fasilitas kredit. Pelaksanaan kredit dapat memberikan keuntungan baik kepada bank itu sendiri maupun kepada masyarakat yang membutuhkan fasilitas tersebut untuk modal usaha, pengembangan bisnis, dan lainlain. Dalam hal pelaksanaan proses kredit sebagai bentuk bidang usaha yang dijalankan oleh bank, maka perlu adanya profesionalisme serta integritas moral yang tinggi, sebab makna utama dari kredit itu sendiri adalah kepercayaan.

Bank selaku kreditur memberikan fasilitas kredit kepada nasabah dengan syarat, yaitu nasabah selaku debitur telah melengkapi semua persyaratan pengajuan permohonan kredit kepada bank, sehingga debitur dapat dipercaya mampu bayar pinjamannya ke pihak bank.<sup>9</sup> Salah satu syarat yang harus dilengkapi oleh debitur yaitu menyerahkan agunan. Bank dalam memberikan fasilitas kredit juga harus melihat dan mengalisa nilai jaminan. Jaminan ideal yang dapat diikat pihak bank, yaitu mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan jumlah kredit atau utang, karena apabila debitur wanprestasi atau melakukan kredit macet, maka bank dapat mengambil jumlah piutangnya dari jaminan tersebut.

<sup>9</sup> Yusmi, S. A, "Akibat Hukum Pencairan Kredit Yang Didasarkan Pada Covernote Notaris", Jurnal Recital Review, 2(2),2020:126–139.

Selanjutnya calon debitur bersamasama ke Notaris untuk dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dengan pihak Bank kemudian calon debitur memberikan kuasa kepada Bank melalui SKMHT melalui surat yang dibuat Notaris/ PPAT.<sup>10</sup> Dalam praktik lapangan biasanya Bank selaku kreditur yang melakukan pendaftaran Akta Pembebanan Hak tanggungan (APHT) ke Badan Pertanahan untuk kemudian dikeluarkan sertifikat hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan dan Bank memiliki kekuatan untuk mengakui objek jaminan jika debitur pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban pembayaran utamanya.

Proses pemasangan Hak Tanggungan, dapat dilakukan apabila telah melalui proses pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui keabsahan sertifikat tanah tersebut di kantor pertanahan yang berwenang guna melihat bisa atau tidaknya dipasangkan Hak Tanggungan berdasarkan akta SKMHT oleh Notaris/PPAT. Guna memberikan gambaran yang sederhana terkait dengan pembebanan hak tanggungan, maka dapat dilakukan dengan melalui tahapan, sebagai berikut:<sup>11</sup>

<sup>10</sup> *ibid*

<sup>11</sup> Imron, A. K, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali", Jurnal Repertorium,V(2), 2017: 7–15.

## Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224

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

Pada saat proses penerbitan sertifikat hak tanggungan yang relatif lama, maka untuk memenuhi kepentingan pihak bank dan juga debitur dalam hal memberikan dan mencairkan fasilitas kredit, maka dari pihak bank dapat meminta kepada Notaris untuk dibuatkan surat keterangan atau yang dikenal dengan istilah covernote. Deskripsi mengenai covernote itu sendiri tercantum dalam kamus Bank Indonesia maupun dalam OJK-Pedia (OJK Pedia, no date). OJKPedia menyebut covernote sebagai Nota Keterangan (Oktarini and Agung Dharma Kusuma, 2020). Nota keterangan disini maksudnya sebuah surat yang berisi tentang keterangan bahwa proses pemasangan hak tanggungan sedang

berjalan dan surat keterangan yang dibuat Notaris tersebut dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dengan dikeluarkannya covernote oleh Notaris tersebut, maka pihak perbankan dapat mempercayakan kepada Notaris dan pihak bank dapat menyalurkan fasilitas kredit kepada debitur secepatnya. Tujuan lain dikeluarkannya covernote oleh Notaris yaitu agar bank percaya bahwa proses penerbitan hak tanggungan pasti akan diselesaikan oleh Notaris. Adanya covernote yang dibuat oleh Notaris sebagai surat keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan sedang dalam proses penyelesaian dan dengan dikeluarkannya *covernote*, bank selaku kreditur Adanya *covernote* yang dibuat oleh Notaris sebagai surat keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan sedang dalam proses penyelesaian dan dengan dikeluarkannya *covernote* bank selaku kreditur.

*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.<sup>12</sup> Perjanjian tersebut termasuk ke dalam perjanjian garansi sebagaimana pasal 1316 KUHPerdata.

<sup>12</sup> Dickyrfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, S. H. H. A, "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) Dicky", jurnal hukum, 15(2),2016:1–19

**Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224**

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*. *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.<sup>13</sup>

Secara praktik *covernote* dibuat oleh notaris yang sekaligus merangkap jabatan sebagai PPAT dimana notaris tersebut telah menjadi rekanan suatu bank ataupun bank syariah. *Covernote* dibuat 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 waktutu juga.

*Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris bukanlah sekedar mengeluarkan surat keterangan mengenai jaminan debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan, namun dalam mengeluarkan *covernote* ada konsekuensi hukumnya yakni apabila dalam perjalanan proses penerbitan sertifikat Hak Tanggungan mengalami masalah dan berlarut larut dalam penyelesaiannya, dan terjadinya kemacetan kredit akan dapat membawa masalah di kemudian hari.

Notaris dalam mengeluarkan *covernote* harus dapat mempertanggung jawabkan isi dari *covernote* tersebut. Dengan adanya jaminan bahwa *covernote* yang dikeluarkan notaris dapat dipertanggung jawabkan, maka pihak kreditur menjadikannya bukti jaminan sementara hingga proses pembuatan sertifikat selesai dan bukan sebagai jaminan dalam permohonan kredit.<sup>14</sup> Jika notaris tidak mampu memenuhi dari *covernote* maka notaris tersebut harus

<sup>13</sup> Ham, N. T. R, "Pertanggungjawaban Notaris Atas Covernote Yang Dikeluarkan Yang Menjadi Suatu Dasar Kepercayaan Suatu Bank", Sustainability (Switzerland), 2(1),2020:487–517.

<sup>14</sup> Pande Nyoman Putra Widiantara dan A.A Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Covernote Yang Dibuat Oleh Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah", Jurnal Universitas Udayana, 7, 2019: 1–13.

**Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224**

mempertanggung jawabkannya dengan segera menyelesaikan sertifikat atas tanah.<sup>15</sup> Apabila tidak dapat menyelesaikan pengurusan hak tanggungan sesuai dengan *covernote* yang dibuat oleh Notaris maka berakibat pihak debitur mengembalikan uang hasil pencairan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur.

Penggunaan *Covernote* juga tidak dapat menjamin bahwa tidak akan terjadi permasalahan apabila Notaris/PPAT belum bisa menyelesaikan proses pensertifikatan dan terjadi kredit macet, pihak perbankan tidak dapat mengeksekusi jaminan, karena proses pendaftaran hak tanggungan belum selesai sehingga berakibat hukum pihak bank selaku kreditur yang akan dirugikan. Apabila dikemudian hari *covernote* dijadikan alat bukti di pengadilan *covernote* hanya mempunyai kekuatan sebagai surat biasa, bukti permulaan atau alat bukti tambahan yang penilaiannya diserahkan kepada hakim.

*Covernote* Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur dalam perjanjian “kredit apabila terjadi wanprestasi oleh debitur pada saat proses pembebanan jaminan. Akibat hukum dari penggunaan *covernote* yang dijadikan dasar pencairan kredit oleh bank yaitu tidak adanya

perlindungan hukum bagi bank dalam perjanjian kredit dalam hal terjadinya wanprestasi sebelum terbitnya hak tanggungan. Bank hanya berkedudukan hanya sebagai kreditur kongkren bukan kreditur preferen. Perlindungan hukum bagi bank didasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, Penyelesaian kredit dapat diselesaikan melalui litigasi melalui gugatan wanprestasi maupun gugatan kepailitan, atau melalui non litigasi.

Perlu ditekankan kembali bahwa *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 alah perjanjian sepihak sebagaimana pasal 1317 KUH Perdata. Ada tiga aspek tanggung jawab, yaitu:

1. Sanksi Administratif
  - a. Teguran lisan;
  - b. Teguran tertulis;
  - c. Pemberhentian sementara;
  - d. Pemberhentian dengan hormat;

---

<sup>15</sup> Ham

## Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224

- e. Pemberhentian tidak hormat;
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, sebagai berikut:

1. 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, seperti kehilangan hak atas tanah Hak Milik; dan Rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Debitur selama proses pelunasan kreditnya, terutama dalam kasusnya 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 kreditur, untuk memastikan Debitur membayar lunas hutangnya diselesaikan juga oleh Notaris. Padahal fungsi dari pendaftaran Hak Tanggungan tersebut adalah untuk memastikan agar terdapatnya jaminan bagi Kreditur, untuk memastikan Debitur membayar lunas hutangnya.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dikatakan bahwa dalam hal tidak

**Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224**

terselesainya pendaftaran hak tanggungan sebagaimana telah tertuang di dalam covernote, mempunyai akibat Hukum selama pencairan kredit telah dilakukan. Hal tersebut tentu akan menimbulkan suatu kerugian baik kepada kreditur dan juga debitur. Notaris bisa diminta pertanggungjawaban dengan catatan bahwa keterlambatan atau tidak terselesainya pendaftaran hak tanggungan benar-benar murni karena kelalaian daripada Notaris, namun sebaliknya apabila diketahui terhambatnya pendaftaran hak dikarenakan para debitur enggan memenuhi persyaratan-persyaratan untuk terbitnya hak tanggungan, maka notaris berhak mengembalikan berkas-berkas serta sertifikat kepada bank tanpa adanya pengikatan hak tanggungan.

**KESIMPULAN**

Kewenangan notaris untuk menerbitkan surat-surat umum dan wewenang lain yang ditentukan dalam UUJN, dalam melaksanakan tugasnya notaris harus bersandar pada kewenangan yang melekat pada dirinya, pemberian kualifikasi Notaris sebagai pejabat publik berkaitan dengan kewenangan Notaris, selain membuat suatu akta otentik notaris berwenang untuk membuat *covernote*, *covernote* dibuat oleh Notaris sebagai surat keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan sedang dalam proses. *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 juga.

*Covernote* yang dikeluarkan oleh notaris juga dapat menimbulkan akibat hukum, yaitu apabila pengikatan hak tanggungan tidak dapat diselesaikan oleh notaris karena murni kelalaian dari notaris tersebut, maka notaris dapat dimintai pertanggung jawaban sesuai kadar pelanggarannya. Diketahui sebelumnya bahwa *covernote* dikeluarkan oleh notaris sebagai bentuk kesanggupan notaris dalam menyelesaikan tugas jabatannya, sehingga apabila pihak kreditur maupun debitur mengalami kerugian berupa materiil maka dapat melakukan upaya hukum perdata, sebaliknya apabila terdapat unsur pidana dalam melaksanakan tugas jabatan maka dapat dimintai pertanggung jawabannya secara pidana. Diharapkan bagi pihak bank untuk melakukan analisa secara akurat terhadap calon debitur yang akan difasilitasi kredit, sehingga notaris yang merupakan rekanan bank tersebut ketika akan membuat perjanjian kredit, APHT maupun SKMHT

**Tri Astuti Andayani, Penerbitan Covernote Terhadap Objek Perjanjian Kredit, Halaman 213-224**

dapat lebih berhati-hati, sebagaimana diketahui bahwa notaris dalam menjalankan tugas jabatan harus berlandaskan pada prinsip kehati-hatian untuk menghindari konflik atau permasalahan di kemudian hari hal tersebut juga berpengaruh pada pengeluaran *covernote* oleh notaris

**DAFTAR PUSTAKA**

- Budiyono, S., & Gunarto, G. (2017). Akibat Hukum *Covernote* Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan. *Jurnal Akta*, 4(4): 785-790.
- Dickyrfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, S. H. H. A. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan *Covernote* Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit (Studi Kasus Cover Note No: 209/Sk-Nf/Xii/2013 Dibuat Oleh Notaris Fmo Di Cikarang, Bekasi) Dicky", *jurnal hukum*, 15(2), 2016:1-19
- Fadhilla 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)
- Ham, N. T. R, "Pertanggungjawaban Notaris Atas *Covernote* Yang Dikeluarkan Yang Menjadi Suatu Dasar Kepercayaan Suatu Bank", *Sustainability (Switzerland)*, 2(1), 2020: 487-517
- Imron, A. K, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Jurnal Repertorium*, V(2), 2017: 7-15.
- Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* malang, Bayumedia publishing, 2008)
- JJH Brugink, *Refleksi Hukum (Diterjemahkan oleh Arif Sidarta)*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996)
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. Ke 6 (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012)
- Pande Nyoman Putra Widiyantara dan A.A Sagung Wiratni Darmadi. 2019. "Akibat Hukum *Covernote* Yang Dibuak Oleh Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Universitas Udayana*, 7, 2019:1-13
- Rahmiah Kadir, 2019, *Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote*, MIMBAR HUKUM Volume 31, Nomor 2: 2019
- Restu Adi Putra, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penerbitan Covernote ditinjau dari prespektif Undang-undang Jabatan Notaris*, *jurnal hukum* Vol. 6, No. 3, Maret 2024
- Singgih Budiyono 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)
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Intermasa, Jakarta, 1991)
- Soegondo, *Hukum Notaris Indonesia* (Raja Grafindo, Jakarta, 2008)
- Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT*, Mandar Maju, Jakarta
- Widya Indrayeni, Akibat Hukum Diterbitkannya *Covernote* oleh Notaris terhadap PihakPihak yang berkepentingan dalam Transaksi Kredit Perbankan
- Yusmi, S. A, "Akibat Hukum Pencairan Kredit Yang Didasarkan Pada *Covernote* Notaris", *Jurnal Recital Review*, 2(2), 2020: 126-139.