



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**“AKIBAT HUKUM DITERBITKANNYA *COVER NOTE* OLEH  
NOTARIS TERHADAP PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN  
DALAM TRANSAKSI KREDIT PERBANKAN.”**

**TESIS**

**WIDYA INDRAYENI, S.Pt, SH**

**1006790111**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**“AKIBAT HUKUM DITERBITKANNYA *COVER NOTE* OLEH  
NOTARIS TERHADAP PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN  
DALAM TRANSAKSI KREDIT PERBANKAN.”**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**WIDYA INDRAYENI, S.Pt, SH**

**1006790111**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : WIDYA INDRAYENI**

**NPM : 1006790111**

**Tanda Tangan:** 

**Tanggal : 25 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **WIDYA INDRAYENI**

NPM : 1006790111

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Akibat Hukum Diterbitkannya Covernote Oleh Notaris  
Terhadap Pihak-pihak yang Berkepentingan Dalam  
Transaksi Kredit Perbankan.

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, SH, MLI

Penguji : Meliyana Yustikarini, SH, MH

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, SH, MH

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 25 Juni 2012



## KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Suharnoko, SH. MLI. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Notaris Eva Junaida, SH, Notaris Dzatil Hikmah, SH. Mkn, Notaris Sriwijayanti, SH, MKn, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan.
3. Kopol I Komang Swastika, SH, MKn dan Sufiarina, SH, MH atas masukan, informasi dan bantuan dalam penulisan tesis ini.
4. Papa H. Erman, SH dan Mama Hj. Dasmiwarni, atas do'a dan dukungannya dari kuliah sampai penulisa tesis ini, kemudian Suamiku tercinta Yefra Nofri. SH, atas dukungan, cinta,, kasih sayang, toleransi serta motivasi yang besar dan Keempat putri-putriku yang cantik Faizza Efidya Putri, Darisha Salsabila EP, Aura Khalisha EP, Aika Mazaya EP, adikku Edy Hendra Dinata, SE dan Adi Kurniawan. ST dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral.
5. Sahabat MKn UI 2010 yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 25 Juni 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : WIDYA INDRAYENI  
NPM : 106790111  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**AKIBAT HUKUM DITERBITKANNYA COVERNOTE OLEH NOTARIS TERHADAP PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN DALAM TRANSAKSI KREDIT PERBANKAN.**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 25 Juni 2012  
Yang menyatakan



( WIDYA INDRAYENI )

## ABSTRAK

Nama : WIDYA INDRAYENI  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Akibat Hukum Diterbitkannya *Covernote* oleh Notaris Terhadap Pihak-pihak yang Berkepentingan Dalam Transaksi Kredit Perbankan.

Tesis ini membahas tentang “*Covernote*” yang sering juga dikeluarkan Notaris/PPAT terutama berkaitan dengan permohonan Pinjaman Kredit pada lembaga perbankan. *Covernote* sesungguhnya merupakan surat keterangan karena Notaris/PPAT belum menuntaskan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Misalnya dalam permohonan Perjanjian Kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan. Adapun tujuan dari penelitian dalam tesis ini untuk Untuk mengetahui kepastian hukum tentang *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT untuk kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi kredit perbankan dan untuk mengetahui konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *covernote* menjadi Hak Tanggungan. bentuk penelitian adalah secara *juridis normative*. Dan dari penelitian *Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT bahwa surat tanah yang dijadikan objek hak tanggungan sudah berada di tangan Notaris/PPAT dan sedang dalam proses penyelesaian di Kantor Instansi terkait tidak bisa memberikan kepastian hukum untuk kepentingan para pihak, karena *Covernote* hanya berisi surat keterangan dan bukan produk hukum sebagai bukti agunan seperti SKMHT, APHT, fiducia, personal garansi, borgtocht. Sehingga *covernote* tidak mungkin memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara hukum (*legal binding*) bagi debitur pemberi hak tanggungan dan kreditur pemegang hak tanggungan. *Covernote* hanya dapat dikatakan mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan karena *covernote* sendiri tidak termasuk sebagai akta otentik yang dapat dijadikan alat bukti walaupun dibuat oleh Pejabat Umum dalam hal ini Notaris/PPAT. Disamping itu dalam Undang-undang jabatan notaris/PPAT sendiri tidak dijelaskan tentang wewenang dan tugas seorang notaris/PPAT untuk membuat *covernote*. Konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *covernote* menjadi Hak Tanggungan adalah bahwa pihak yang dirugikan nantinya adalah pihak kreditur, sedangkan 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.

Kata kunci :  
*Covernote*, Kredit Perbankan.

## ABSTRACT

Name : WIDYAINDRAYENI  
Courses : Master of Notary  
Title : Effect *Covernote* publication of the Notary Law Against  
The parties to the Stakeholders in Credit Transactions Banking.

This thesis discusses the "*Covernote*" are often also excluded Notaris/PPAT mainly concerned with the application for Loans at banking institutions. *Covernote* actually a certificate for notary / PPAT has not finished his work on the tasks and authority to publish an authentic deed. For example, in the petition Credit Agreement, if the requirement to complete credit application submission is incomplete as a whole, such as the guarantee document. The purpose of this thesis to study in order to find out about the legal certainty *covernote* issued by the Notary / PPAT for the benefit of the parties involved in the banking and credit transactions to determine the legal consequences for the notary and the parties, when the official (notary / PPAT) can not be or failure in the completion of a Mortgage *covernote*. juridical form of research is normative. And from research *Covernote* issued by the Notary / PPAT that the letters were subjected to land mortgages were in the hands of Notary / PPAT and are in the process of resolving the related Agency's Office can not provide legal certainty for the benefit of the parties, because it contains only a statement *Covernote* and not the product of law as evidence of collateral such as SKMHT, APHT, fiducia, personal guarantees, borgtocht. So *covernote* not have the force of law may be legally binding (legally binding) to the debtor giving mortgage holders and mortgage lenders. *Covernote* can only be said to be morally binding that appears on the practice and the need for *covernote* itself is not included as an authentic act that can be used as evidence, although made by the officials in this case the Notary Public / PPAT. Besides, the law office of notary / PPAT itself does not explain about the powers and duties of a notary / PPAT to make *covernote*. Notary and legal consequences for the parties, when the official (notary / PPAT) is unable or fails in the completion of a Mortgage *covernote* is that the injured party is a party later lenders, while borrowers who have received loans from the bank guarantee if it can not be borne by the debtor's right to be responsible for the security they provide, while the notary himself *covernote* only morally binding only, as issued at the request of the parties.

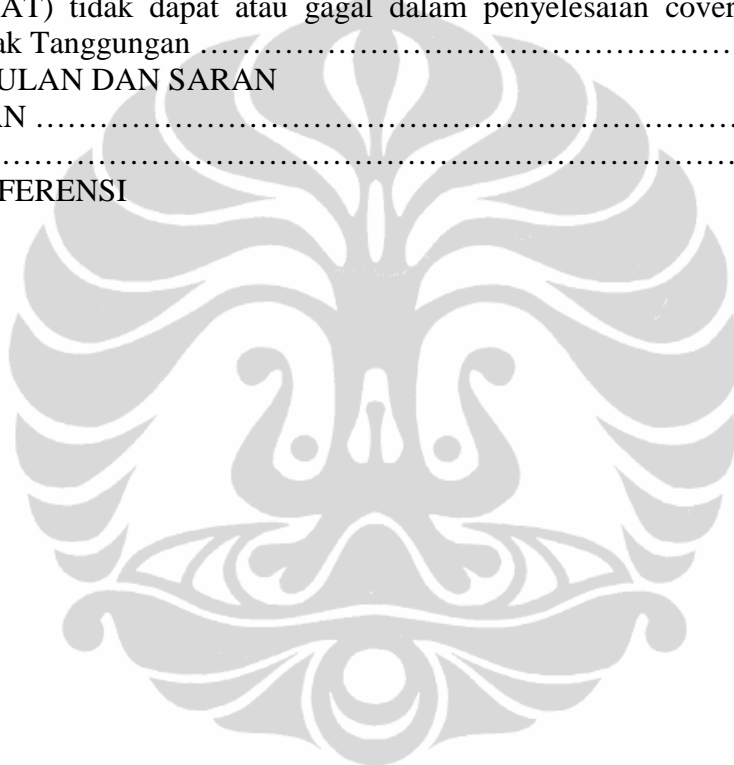
Keywords:  
*Covernote*, Credit Banking.



## DAFTAR ISI

Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar/Ucapan Terima Kasih.....	iii
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah untuk Kepentingan Akademis.....	iv
Abstrak .....	v
Abstract.....	vi
Daftar Isi .....	vii
<b>I.PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	6
E. Kerangka Pemikiran .....	7
F. Metode Penelitian .....	10
G. Sistematika Penulisan .....	12
<b>II.TINJAUAN PUSTAKA DAN PEMBAHASAN MASALAH</b>	
<b>A.TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	
<b>I. Notaris.....</b>	
1. Pengertian Notaris .....	14
2. Tugas dan wewenang Notaris .....	16
3. Kewajiban Notaris.....	19
4. Larangan Notaris.....	21
<b>II. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....</b>	
1. Pengertian PPAT .....	22
2. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT .....	23
<b>III. Perjanjian Kredit Bank.....</b>	
1. Pengertian Perjanjian .....	25
2. Azas-azas Perjanjian.....	26
3. Syarat sah Perjanjian .....	27
4. Pengertian Perjanjian Kredit .....	29
5. Isi Perjanjian Kredit .....	31
6. Prosedur Pemberian Kredit .....	33
<b>IV. Hak Tanggungan.....</b>	
1. Dasar hukum Pengertian hak Tanggungan .....	36
2. Asas Hak Tanggungan. ....	38
3. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	39
4. Objek Hak Tanggungan .....	39
5. Unsur Pokok hak Tanggungan. ....	41
6. Pihak-pihak dalam Hak Tanggungan .....	39
<b>V. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) .....</b>	
1. Alasan Penggunaan dan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. ....	40
2. Proses Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	40
3. Larangan dan Persyaratan .....	40
4.Perlindungan Bagi Kreditor Pemegang Kuasa Membebaskan	

Hak Tanggungan .....	42
5. Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( KMHT) .....	42
VI. <i>COVERNOTE</i> .....	43
B. Pembahasan Masalah.....	43
1. Kepastian hukum <i>covernote</i> atas jaminan hak tanggungan yang diterbitkan oleh pejabat (Notaris/PPAT) untuk kepentingan para pihak? ...	44
1. Perjanjian Kredit secara umum .....	44
2. Jaminan pemberian kredit dengan Hak Tanggungan.....	47
3. Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan .....	48
4. Timbulnya <i>Covernote</i> .....	51
2. konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian cover note menjadi Hak Tanggungan .....	54
III. KESIMPULAN DAN SARAN	
KESIMPULAN .....	61
SARAN .....	62
DAFTAR REFERENSI	
LAMPIRAN	



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Saat ini jasa Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sudah begitu akrab dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya masyarakat yang sudah menggunakan jasa Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam setiap kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hal-hal yang bersifat perdata seperti perjanjian-perjanjian, kuasa, waris, perwalian dan lain sebagainya.

Namun dalam kehidupan sehari-hari masyarakat masih menganggap sama antara Notaris dan PPAT padahal di antara keduanya terdapat perbedaan. Hal ini antara lain disebabkan notaris atau PPAT lazimnya dijabat oleh orang yang sama. Pejabat tersebut kadangkala sebagai notaris dan PPAT pada orang yang sama. Meskipun tidaklah selalu demikian. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris<sup>1</sup> sedangkan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah susun<sup>2</sup>.

Dilihat dari kewenangannya terdapat perbedaan antara jabatan Notaris dan jabatan PPAT dalam melakukan perbuatan hukum. Kewenangan bagi PPAT mereka hanya dibolehkan membuat akta-akta atas tanah sebagai berikut yaitu :

1. Jual Beli atas tanah
2. Tukar menukar atas tanah
3. Hibah atas tanah
4. Pemasukan hak atas tanah ke dalam Perusahaan (Inbreng)
5. Pembagian Hak Bersama atas tanah
6. Pemberian hak Guna Bangunan/hak Pakai atas tanah Hak milik.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, UUJN nomor 30 Tahun 2004, Ps. 1

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* Nomor 37 Tahun 1998, Ps. 1

7. Pemberian Hak Tanggungan

8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Di pihak lainnya kewenangan yang dipunyai Notaris lebih luas dari pada kewenangan yang dipunyai oleh PPAT yaitu :

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

Selanjutnya ditentukan pula bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan dengan undang-undang<sup>4</sup>.

Berdasarkan atas uraian di atas dapat dikatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta selain Akta yang menjadi kewenangan PPAT, dan akta yang dikeluarkan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini adalah akta otentik.

Di antara akta dan surat yang dibuat oleh Notaris/PPAT, yang menarik perhatian penulis adalah surat berupa "*Covernote*" yang sering juga dikeluarkan Notaris.PPAT terutama berkaitan dengan permohonan Pinjaman Kredit pada

---

<sup>3</sup> Ibid., Ps.15

<sup>4</sup> Ibid., Ps.14

lembaga perbankan. *Covernote* sesungguhnya merupakan surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris.

Alasan Notaris/PPAT mengeluarkan *Covernote* biasanya karena Notaris/PPAT belum menuntaskan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Misalnya dalam permohonan Perjanjian Kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan.

Untuk mengatasi kekuranglengkapan ini umumnya notaris menyelesaikannya melalui pembuatan *Covernote* sebagai pemberitahuan atau keterangan bahwa surat-surat Tanah Nasabah pemohon kredit masih dalam proses pensertifikatan ataupun masih dalam proses Roya, balik nama ataupun proses pemecahan apabila sudah bersertifikat. Kondisi ini disebabkan tanah sebagai objek jaminan belum mempunyai bukti kepemilikan yang sah, belum didaftarkan sehingga belum bisa dijadikan sebagai objek jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Proses pendaftaran hak atas tanah tersebut sedang dilaksanakan pada kantor Notaris (sekaligus PPAT) yang bersangkutan.

Atas persoalan kekuranglengkapan persyaratan tersebut, biasanya Notaris/PPAT dapat memberikan keterangan berupa surat "*Covernote*" kepada Pihak Bank berkenaan belum selesainya surat-surat tanah Nasabah/Debitur namun semua suratnya sudah berada di tangan Notaris untuk diselesaikan.

Secara proses *Covernote* tidaklah sebagai unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertifikat hak tanggungan yang berakhir dengan pendaftarannya di badan pertanahan. Meskipun demikian *Covernote* ini sering dijadikan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit. Dalam kondisi ini dapat dikatakan *covernote* merupakan bagian dari pembuatan sertifikat hak tanggungan. Sebab *covernote* menjadi bahagian dari proses terbentuknya dua peristiwa hukum yaitu perjanjian pinjaman kredit dan perjanjian agunan/ jaminan hak tanggungan.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Damang, SH, Cover Note, <http://Psycho-legal.blogspot.com/2011/07/cover-note-oleh-notaris.html>, diunduh 27 maret 2012, pukul 10.43 WIB.

*Covernote* sebagai surat keterangan notaris tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa jaminan hak tanggungan, melainkan juga dalam bentuk jaminan lainnya seperti jaminan dalam bentuk gadai, hipotik, maupun fidusia.

Hanya saja fokus pembahasan pada penelitian ini terbatas mengkaji *covernote* sebagai surat keterangan Notaris/PPAT pada peristiwa proses pembebanan hak tanggungan mengingat pencairan kredit oleh Bank dengan jaminan hak tanggungan lebih sering menggunakan *covernote* dalam proses pencairan kreditnya. Pada Umumnya pihak Bank lebih sering dan terbiasa mencairkan kredit yang disertai dengan jaminan hak tanggungan atas tanah. Apalagi hak atas tanah sebagai jaminan bernilai ekonomis dan harganya tidak pernah turun-turun, tanah tidak terlalu berpotensi mengalami penyusutan seperti barang bergerak lainnya. Pihak Bank cukup melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap objek jaminan ini seperti, mengetahui lokasi, batas-batas dan dokumennya maka kepercayaan bank untuk mencairkan kredit tidak lagi khawatir dan ragu. Sehingga fungsi *covernote* adalah untuk menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai prasyarat jaminan kredit agar pihak Bank dapat segera mencairkan kredit untuk kebutuhan debitur/nasabah. Tanpa jaminan yang kuat pihak Bank akan mengalami kesulitan untuk mengembalikan jumlah piutang yang tertahan pada debitur.

Jika dicermati tugas dan kewenangan Notaris maupun PPAT dalam Undang-undang jabatan Notaris dan peraturan tersebut di atas tidak ada satu pun yang menegaskan bahwa Notaris/PPAT dapat mengeluarkan *Covernote* untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan. Artinya *covernote* bukanlah produk Notaris/PPAT berdasarkan undang-undang tentang Jabatan Notaris dan peraturan pemerintah tentang PPAT.

Tidak ditemukan satu pasal pun dalam Peraturan Jabatan Notaris dan PPAT maupun Undang-undang yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris/PPAT untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai *covernote* sedangkan dalam prakteknya *covernote* sering dikeluarkan oleh Notaris/PPAT untuk kepentingan para pihak yang memerlukan. Oleh karena itu perlu untuk diketahui bagaimana kekuatan mengikatnya *covernote*. Dengan

melihat sepucuk surat berupa *covernote*, bisa dipercaya dan dijadikan jaminan dalam pencairan kredit oleh pihak Bank.

*Covernote* bukanlah akta otentik, karena bukan produk resmi notaris/PPAT dan tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris/PPAT, untuk mengeluarkan *covernote*. Apalagi dalam UUJN tidak pernah ada satu pasal yang mengindikasikan sebagai akta otentik, karena akta otentik syaratnya haruslah bentuknya dibuat sesuai dengan perundang-undangan dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang sedangkan *covernote* tidak memenuhi kriteria akta otentik tetapi ia hanya berupa “surat keterangan” yang dikeluarkan oleh notaris. *Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Bank sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan.

Notaris/PPAT yang mengeluarkan *covernote* tidaklah sembarang asal memberikan surat keterangan mengenai jaminan debitur sebagai pemberi hak tanggungan. Tentu saja pengeluaran *covernote* tersebut ada konsekuensi hukumnya, di samping dapat dipercaya pula oleh pihak Bank untuk segera mencairkan kredit debiturnya juga harus bisa menyelesaikan isi yang ada dalam surat *covernote* yang dibuatnya. Jika jaminan hak tanggungan yang telah dikeluarkan *covernotenya* oleh Notaris/PPAT ternyata tidak dapat dilaksanakan pengikatannya, hal ini dapat membawa permasalahan di kemudian hari. Berdasarkan uraian-uraian di atas penulis tertarik untuk menindaklanjutinya dalam bentuk penelitian atas *covernote* dengan judul **“AKIBAT HUKUM DITERBITKANNYA COVERNOTE OLEH NOTARIS TERHADAP PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN DALAM TRANSAKSI KREDIT PERBANKAN.”**

## **B. Perumusan Masalah**

Sehubungan dengan uraian yang telah dibahas pada latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapatlah dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum *cover note* atas jaminan hak tanggungan yang diterbitkan oleh pejabat (Notaris/PPAT) untuk kepentingan para pihak?
2. Bagaimana konsekuensi hukumnya bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (Notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *cover note* menjadi Pembebanan Hak Tanggungan?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang akan dicapai dalam melakukan penelitian tentang penerbitan *covernote* ini dalam perjanjian transaksi kredit perbankan adalah:

1. Untuk mengetahui kepastian hukum tentang *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT untuk kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi kredit perbankan.
2. Untuk mengetahui konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaries/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *covernote* menjadi Hak Tanggungan?

### D. Kegunaan Penelitian.

Penelitian tentang *covernote* ini diharapkan memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis  
Agar dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan studi ilmu hukum serta menambah bahan kepustakaan ilmu hukum khususnya tentang produk-produk notaris ataupun PPAT sebagai akta otentik khususnya atas kepastian hukum *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris bagi kepentingan para pihak
2. Kegunaan praktis  
Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi pihak Bank dan calon nasabah yang menggunakan jaminan atas tanah yang haknya belum terdaftar serta bagi mereka yang berkecimpung dalam pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan sedangkan hak atas tanah tersebut belum terdaftar.



## E. Kerangka Pemikiran

Sebagaimana telah diketahui bahwa kewenangan membuat akta adalah kewenangan Notaris dan juga kewenangan PPAT. Dari cara pembuatannya akta dapat dibedakan atas 2 (dua) bagian yaitu Akta otentik dan Akta Dibawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu dimana akta itu dibuat.<sup>6</sup>

Akta Otentik adalah suatu akte yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti yang dibuat oleh seorang Pejabat yang berkuasa untuk itu dimana akte itu dibuat, Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Perdata ada dua macam akta otentik yaitu :

1. Dibuat Oleh Pejabat yang berwenang

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

2. Dihadapan Pejabat yang berwenang

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

Dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya<sup>7</sup>, karena suatu akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup>Subekti, Prof, SH, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, cetakan ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, Ps.1868

<sup>7</sup> Subekti Prof, SH, Ps 1870.Hal.420.

<sup>8</sup> Subekti, Prof, SH, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ketujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008. Hal. 28

Disamping itu suatu akta otentik mempunyai kekuatan :

1. Membuktikan bahwa antara pihak, bahwa mereka menerangkan apa yang ditulis dalam akta.
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi kekuatan pembuktian material atau kekuatan pembuktian mengikat.
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, maksudnya adalah bahwa akta otentik juga mengikat pihak ketiga<sup>9</sup>.

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

Notaris adalah pejabat yang berwenang dalam membuat akta perjanjian kredit yang terjadi antara debitur dan kreditur sedangkan PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah yang terletak di daerah kerjanya, maka apabila dihubungkan dengan pemberian kredit dari Bank kepada debitur maka PPAT yang berwenang untuk membuat hak tanggungan atas tanah yang menjadi jaminan yang daerah kerja PPAT tersebut sesuai dengan letak tanah jaminan tersebut. Namun adakalanya Notaris dan PPAT dijabat dan dipegang oleh satu orang yang sama karena Notaris dapat merangkap sebagai PPAT.

*Covernote* meskipun bukan sebagai produk Notaris/PPAT secara peraturan perundang-undangan, namun cukup efektif dalam mencairkan kredit. *Covernote* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu surat yang

---

<sup>9</sup> Subekti, Prof, SH, *Hukum Pembuktian* .hal 29-30

nantinya dijadikan Hak tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.<sup>10</sup>

Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>11</sup> Sedangkan hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria adalah bahwa hak tanggungan adalah hak yang dapat dibebankan atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha<sup>12</sup>. Dan apabila hak tanggungan belum terwujud maka berlakulah ketentuan tentang hipotik, tetapi dengan adanya undang-undang hak tanggungan yang merupakan perwujudan dari pasal 51 UUPA maka peraturan tentang hipotik atas tanah sudah tidak berlaku dan aturan yang berlaku adalah aturan tentang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

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

---

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Nomor 4 tahun 1996, Ps.1 ayat 4.

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta Kencana, 2005, hal. 13.

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-undang Pokok agraria*, Nomor 5 Tahun 1960, ps.51

semua pihak yang berkepentingan<sup>13</sup>. Menurut Abdullah Choliq, kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut :

1. Syarat *legalitas* dan *konstitusionalitas*, tindakan pemerintah dan pejabatnya bertumpu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
2. Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan.
3. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*Non Retroaktif*).
4. Asas peradilan bebas terjaminnya obyektifitas, imparialitas, adil dan manusiawi.<sup>14</sup>

Apabila *covernote* tidak memberikan kepastian hukum, maka diperlukan pengaturan yang lebih detil apakah *covernote* ini dapat atau tidak dapat dikeluarkan oleh pejabat tertentu.

## F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>15</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul

<sup>13</sup> Bekti Krestiantoro, "Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT, BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk, Cabang Semarang." (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang, 2006) hal 5.

<sup>14</sup> Abdullah Choliq, *Fungsi Hukum Dan Asas-Asas Dasar Negara Hukum*, <http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFLEKSI-HUKUM.pdf>, diakses pada tanggal 11 Mei 2012.pkl 10.31 WIB.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI Press), 2005, hal 4.

di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>16</sup> Mengingat pentingnya metode penelitian dalam menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Bentuk penelitian

Penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang kepastian hukum dan sanksi hukum atas dikeluarkannya *Covernote*, sehingga bentuk penelitian adalah *yuridis normative*.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.

### 3. Sumber Data

Data berdasarkan tempat diperolehnya terbagi atas 2 (dua) jenis yaitu data primer dan data sekunder. Adapun data primer adalah data yang berisikan pengetahuan ilmiah atau fakta yang diketahui ataupun ide, sedangkan data sekunder adalah data yang berisikan informasi tentang bahan pustaka.<sup>17</sup> Penelitian ini lebih berdasarkan pada data skunder. Data sekunder dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

#### 1. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>16</sup> Ibid., hal 43

<sup>17</sup> Sri Mamudji et al, *Metode penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 30.

- d. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
  - e. UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah :
    - a. Data sekunder yang bersifat pribadi yang didapatkan dari lembaga dimana penulis pernah bekerja
    - b. Data sekunder yang bersifat public yang didapatkan oleh penulis dari instansi pemerintahan.<sup>18</sup>
    - c. Tulisan para ahli, hasil seminar, jurnal ilmiah dan lainnya.
  3. Bahan hukum tersier adalah sumber-sumber lain atau bahan-bahan referensi lainnya untuk melengkapi sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>19</sup>
  4. Alat pengumpulan data.  
 Dalam mengumpulkan data untuk melengkapi hasil penelitian ini maka data-data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari beberapa sumber diantaranya berupa studi dokumen, wawancara, dan pengamatan.
  5. Metode analisis  
 Metode analisis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah analisis data secara *kualitatif* yaitu analisis data dengan pemaknaan sendiri oleh penulis terhadap data-data yang penulis miliki.

#### **G. Sistematika Penulisan.**

Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah :

##### **Bab I : PENDAHULUAN**

berisikan tentang Latar Belakang, pokok-pokok permasalahan, Tujuan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

##### **Bab II : TINJAUAN PUSTAKA DAN PEMBAHASAN**

---

<sup>18</sup> Ibid., hal 32

<sup>19</sup> Ibid.,hal 45

memuat landasan teori, tentang perjanjian kredit, pemberian hak tanggungan, *covernote*, dan gambaran objek penelitian dan analisis hukum

### **Bab III : KESIMPULAN DAN SARAN**

berisikan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang dianggap perlu sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan. kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA DAN PEMBAHASAN MASALAH**

#### **A. TINJAUAN PUSTAKA.**

##### **1. Notaris.**

##### **1. Pengertian Notaris**

Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat Negara /pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.

Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini."

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dimana akta otentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mutlak bagi para pihak yang membuat perjanjian, terutama apabila terjadi sengketa sehingga dapat menciptakan kepastian hukum.

Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>20</sup>

Ketentuan mengenai Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana mengenai pengertian Notaris diatur oleh Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Dalam menjalankan profesinya, Notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

---

<sup>20</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 16



tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Dengan berlakunya undang-undang ini, maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Keberadaan notaris, secara etis yuridis, pada awalnya diatur dalam rambu-rambu *Burgerlijk Wetboek* (BW/Kitab UU Hukum Perdata), terutama Buku Keempat dalam pasal-pasal sebelumnya, yang secara sistematis merangkum suatu pola ketentuan alat bukti berupa tulisan sebagai berikut:

- a. bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa di mana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);
- b. bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk otentik dan di bawah tangan. Tulisan autentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang; di tempat mana akta itu dibuat (1866-1868 BW);
- c. bahwa notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta autentik (Pasal 1 *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia, Staatsblad 1860 Nomor 3 Tahun 1860).

Ketentuan tersebut menunjukkan alat bukti tertulis yang dibuat otentik oleh atau di hadapan notaris berada dalam wilayah hukum perdata (pribadi/privat). Ini berbeda dengan istilah "barang bukti" dalam hukum pidana atau "dokumen surat" dalam hukum administrasi negara ataupun hukum tata usaha negara yang biasa disebut dengan surat keputusan (*beschikking*), di mana termasuk dalam wilayah hukum publik. Alat bukti tertulis otentik yang dibuat notaris berbeda maksud tujuan dan dasar hukumnya dengan surat keputusan yang dibuat oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, sebagai produk hukum nasional, dan secara substantif UU tentang Jabatan Notaris yang baru tersebut juga berorientasi

kepada sebagian besar ketentuan-ketentuan dalam PJN (Staatsblad 1860:3), dan karena itu kajian dalam penulisan ini tetap mengaju kepada UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dengan membandingkan pada Peraturan Jabatan Notaris(*Staatblad* 1860:3).

## 2. Tugas dan wewenang Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kewenangan dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun pada pelaksanaannya sering kali timbul permasalahan karena notaris tidak menjalankannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti notaris tidak menjalankan protokol notaris secara baik dan benar seperti menghilangkan minuta akta yang seharusnya disimpan dan dijaga oleh notaris, notaris dalam membuat akta tidak menjalankannya sesuai dengan prosedur dan tata cara yang ditentukan di dalam peraturan perundangan seperti pembuatan akta tidak dilakukan di hadapan notaris dan tidak dihadiri oleh para pihak dan saksi-saksi maupun notaris tidak berwenang membuat akta tersebut maksudnya notaris yang membuat akta tersebut bukan merupakan wilayah jabatan dari notaris, kelalaian notaris dalam pembuatan akta otentik seperti lupa mencantumkan para pihak maupun menulis nomor akta maupun waktu dibuatnya akta. Hal-hal ini dapat membuat kekuatan akta otentik menjadi hilang dan akta tersebut berubah menjadi akta di bawah tangan sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak. Berdasarkan hal itulah notaris diharapkan dapat meningkatkan profesionalisme dengan menjalankan tugas jabatannya secara baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris.

Secara *epistimologis*, yang dimaksud Hak adalah “kekuasaan untuk berbuat sesuatu”.<sup>21</sup> Kewenangan notaris yang dimaksud disini adalah karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan dan sebagainya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 UUJN, Kewenangan Notaris adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Bahasa Indonesia*, edisi lux, Cetakan kedelapan. (Semarang, Widya Karya, 2009), hal 161

<sup>22</sup> Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris.

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

2) Notaris berwenang pula :

- mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ; dan
- membuat akta risalah lelang.

Wewenang utama notaris adalah membuat akta otentik, tapi tidak semua pembuatan akta otentik menjadi wewenang notaris, misalnya akta kelahiran, pernikahan, dan perceraian yang dibuat oleh pejabat lain selain notaris. Akta yang dibuat notaris tersebut hanya akan menjadi akta otentik, apabila notaris mempunyai wewenang yang meliputi empat hal, yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu.  
Hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN, dimana notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta yang ditugaskan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Pasal 52 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang yang mempunyai hubungan keluarga dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut Pasal 18 UUJN, notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten/kota. Wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Akta yang dibuat di luar jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya.<sup>23</sup>

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otensitas akta notaris dan juga merupakan dasar *legalitas eksistensi* akta notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

---

<sup>23</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983. Hal.49-50

### 3. Kewajiban Notaris.

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris. Kewajiban tersebut diatur pada Bab III Pasal 16 dari UUJN, yaitu sebagai berikut :

(1) Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban :

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris
- c. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan

- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan
  - l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris
  - m. Menerima magang calon notaris.
- (2) Menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
- (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta :
- a. Pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun
  - b. Penawaran pembayaran tunai
  - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
  - d. Akta kuasa
  - e. Keterangan kepemilikan atau
  - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta original sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata .berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua. .
- (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan notaris.
- (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

(9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

#### **4. Larangan Notaris.**

Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang notaris tidak kebablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa ada pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasi kerja seorang notaris.<sup>24</sup>

Pada Pasal 17 UUJN telah diatur mengenai tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, larangan tersebut meliputi :

1. Larangan menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
2. Larangan meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja tanpa alasan yang sah.
3. Larangan melakukan rangkap jabatan dalam bentuk apapun.
4. Larangan melanggar hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa kedudukan akta notaris sebagai alat bukti tertulis dalam sistem hukum Indonesia merupakan akta otentik karena telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi apabila peran dan fungsi notaris dalam menjalankan jabatannya tidak memperhatikan aspek kehati-hatian, kecermatan dan kejujuran dapat juga berdampak pada pertanggungjawaban secara pidana.

## **II. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).**

### **1. Pengertian PPAT**

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah,

---

<sup>24</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009, hal. 46-47.

pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah. PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>25</sup>

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : “PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV), hal. 478



kuasa pembebanan Hak Tanggungan “menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik yang dimaksud menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya”.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akat otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menumbulkan sengketa dikemudian hari.

## **2. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT**

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g) Pemberian Hak Tanggungan,
- h) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akat otentik.

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yaitu :

- (a) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- (b) Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor di satu suatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib Memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

### III. Perjanjian Kredit Bank..

#### 1. Pengertian Perjanjian.

Secara umum perjanjian mempunyai arti luas dan sempit. 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. Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian daripada 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. Karena perjanjian menimbulkan hubungan dalam lapangan kekayaan, maka dapat kita simpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan. Itulah sebabnya dikatakan, bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Ini membedakan dari perjanjian-perjanjian yang lain.

Ada beberapa pendapat yang dikemukakan oleh para ahli hukum mengenai perjanjian.

Menurut M. Yahya Harahap, pengertian perjanjian adalah :

‘suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak kepada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain tentang suatu prestasi’.<sup>26</sup>

Menurut Soebekti, ”*perjanjian*” adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang mana saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>22</sup> Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua orang pihak bersetuju untuk melakukan sesuatu. Oleh karena itu, menurut perkataan perjanjian dan persetujuan sama artinya. Sedang dalam Kontrak lazimnya ditujukan perjanjian yang diadakan secara tertulis atau yang diadakan dikalangan bisnis (dunia usaha).<sup>27</sup>

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hal.6.

<sup>27</sup> Soebekti, *Aspek-Aspek Perikatan Nasional*, Bandung : Alumni, 1996, hal 18

## 2. Azas-azas Perjanjian.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuannya. Asas-asas yang terdapat dalam hukum antara lain sebagai berikut :

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Dengan adanya asas ini dalam hukum perjanjian maka setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apapun baik yang sudah diatur, maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Ketentuan mengenai asas ini dicantumkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas kebebasan berkontrak dalam hal ini bukan berarti tidak ada batasannya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang.

### b. Asas Konsensual

Konsensual berasal dari bahasa latin yaitu consensus yang berarti sepakat. Menurut asas ini, perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

### c. Asas Itikad Baik

Perjanjian ini dijelaskan baik dapat dibedakan obyektif. Itikad baik, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Itikad baik dapat dibedakan antara itikad baik subyektif dan obyektif. Itikad baik subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu dilakukan perbuatan hukum.

Sedangkan itikad baik obyektif artinya pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa saja yang dirasakan sesuai dengan nilai kepatutan dalam masyarakat.

### d. Asas Obligator

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, bukan memindahkan Hak Milik. Hak Milik baru dapat berpindah bila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan.

### 3. Syarat sah Perjanjian

Dalam perjanjian ada beberapa ketentuan-ketentuan hukum yang harus diperhatikan, yaitu mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, agar jangan sampai terjadi suatu perjanjian yang batal demi hukum karena tidak sah menurut undang-undang. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, disebut bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yang harus dipenuhi, yaitu :

#### a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Artinya para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dikeluarkan oleh para pihak, baik perjanjian itu dilakukan secara tegas, maupun diam-diam.<sup>28</sup> Menurut Pasal 1321 KUHPerdara suatu perjanjian dianggap tidak sah bila terdapat unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan terhadap kesepakatan yang telah dicapai. Akan tetapi dalam hal-hal tertentu kata sepakat saja belum cukup untuk mengikat perjanjian yang telah dicapai dan disepakati, karena ada syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu :

- 1) Syarat Formil, artinya suatu perjanjian baru mengikat bukan hanya dengan kata sepakat, tetapi perjanjian tersebut harus memenuhi formalitas tertentu yang harus dibuat secara tertulis. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian ini dianggap tidak pernah ada.
- 2) Syarat *Riil*, artinya penyerahan merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi, selain kata sepakat, agar perjanjian mempunyai kekuatan mengikat.

#### b. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Orang dapat dikatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum apabila ia dewasa (21 tahun) atau sudah menikah walaupun usianya masih di bawah 21

---

<sup>28</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung : Alumni, 2000, hal. 214

tahun. Dalam Pasal 1330 KUHPerdota disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa yaitu belum mencapai usia 21 tahun/belum menikah (Pasal 1330 KUHPerdota)
- 2) Orang berada di bawah pengampuan (*onder curatele*)
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berbeda dengan KUHPerdota, Pasal 39 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa seseorang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam suatu akta notaris apabila telah berumur 18 tahun atau sudah pernah menikah.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian, dimana barang yang menjadi obyek perjanjian harus jelas dan pasti. Menurut Pasal 1333 KUHPerdota bahwa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian tersebut harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan asalkan kemudian dapat dihitung atau dapat ditentukan. Ini berarti bahwa undang-undang tidak mengharuskan bahwa obyek tersebut sudah berada di tangan debitor pada waktu perjanjian dibuat. Dan prestasi harus tertentu, artinya ialah menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, untuk mencegah timbul perselisihan.

d. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Pada Pasal 1337 KUHPerdota berbunyi :”Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Mengenai 4 syarat tersebut di atas, dibagi menjadi :

1. Syarat *subyektif*, yaitu syarat pertama dan kedua, dan dua syarat berikutnya
2. Syarat *obyektif*. Mengenai syarat subyektif, jika tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas.

Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun sejak terjadi kesepakatan (Pasal 1454 KUHPerdara), sehingga apabila tidak diminta pembatalannya, perjanjian tersebut tetap mengikat.

Perjanjian itu mengandung elemen-elemen sebagai berikut :

1. Adanya pihak-pihak, setidaknya-tidaknya harus ada dua orang, inilah yang disebut sebagai subyek dalam konsep hukum.
2. Adanya persetujuan diantara para pihak itu, inilah yang disebut sebagai konsensus.
3. Adanya obyek berupa benda yang diperjanjikan.
4. Adanya tujuan yang hendak dicapai bersifat kebendaan yakni menyangkut harta kekayaan
5. Ada bentuk tertentu, apakah itu lisan atau tulisan.<sup>29</sup>

#### **4. Pengertian Perjanjian Kredit**

Lalu bagaimanakah dengan perjanjian kredit?, apakah yang dimaksud dengan perjanjian kredit itu sendiri?. Dari Black's Laws Dictionary yang dikutip oleh Djulhaendah Hasan, diperoleh pengertian bahwa "*Credit is the ability of a businessman to borrow money, or to obtain goods on time, in consequence of favorable opinion held by the particular tender, as to his solvency and reliability*".<sup>30</sup> Sedangkan di dalam dunia bisnis kata "kredit" diartikan sebagai "Kesanggupan dalam meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang, atau jasa dengan perjanjian akan membayarkannya kelak".<sup>31</sup>

Sedangkan pengertian Kredit berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat dengan UU Perbankan), pada pasal 1 ayat 11 kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank

<sup>29</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1996. Hal. 78

<sup>30</sup> Djulhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 140-141

<sup>31</sup> A. Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan Perdagangan*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1993, hal. 279.

dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>32</sup>

Perjanjian Kredit disebut juga dengan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.<sup>33</sup> Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah *assesoirnya*.

Pada praktek isi perjanjian kredit berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya, disesuaikan dengan jenis kebutuhan masing-masing.

jenis – jenis kredit yang didasarkan kepada :

- a. Kelembagaannya
- b. Jangka waktu
- c. Penggunaan Kredit
- d. Kelengkapan dan keterikatannya dengan dokumen yang dibutuhkannya
- e. Aktivitas perputaran usaha
- f. Jaminannya
- g. Atau berbagai criteria lainnya.<sup>34</sup>

Perjanjian kredit tersebut dapat mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dapat pula berdasarkan atas kesepakatan bersama, akan tetapi untuk aturan-aturan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata.

## 5. Isi Perjanjian Kredit.

Hal-hal yang dicantumkan dalam perjanjian kredit meliputi definisi serta istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian. Jumlah dan batas waktu pinjaman, pembayaran kembali pinjaman (*repayment*), hak si peminjam dan

---

<sup>32</sup> Indonesia, *Undang-undang tentang Perubahan undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan*, Nomor 10 tahun 1998, Pasal 1 ayat 11.

<sup>33</sup> Mariam Darus Baruldzaman. *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*. Bandung: PT Citra Aditya Bahkti, 1991, hal.28

<sup>34</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 373



dendanya apabila debitur lalai membayar bunga, terakhir dicantumkan berbagai klausula seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian tersebut.<sup>35</sup>

Subyek-subyek dalam suatu perjanjian kredit adalah :

**a. Pemberi Kredit (kreditur)**

Berdasarkan Pasal 1 butir 12 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. berdasarkan Undang-undang tersebut diatas, maka yang dimaksud kreditur adalah Bank. Selanjutnya jenis bank menurut Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

**b. Penerima Kredit (Debitur)**

Rumusan mengenai penerima kredit diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, akan tetapi menurut Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, “dalam pemberian kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”. Berkenaan dengan hal tersebut pengaturan tentang debitur tidak diatur secara tegas siapa saja yang dapat menjadi debitur, akan tetapi hanya disebutkan bahwa debitur adalah orang yang mendapat fasilitas dari pihak kreditur (bank) berupa kredit dengan kewajiban mengembalikan pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa debitur adalah perseorangan atau badan usaha yang mendapatkan kredit dan wajib mengembalikan setelah jangka waktu yang telah ditentukan.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 387

Kredit perbankan dengan melihat kelembagaannya adalah dalam arti pihak yang terkait sebagai pihak pemberi dan pihak penerima kredit terutama menyangkut struktur kelembagaan pelaksana kredit itu sendiri. Adapun jenis kredit dengan pengelompokan menurut kriteria kelembagaan ini, terdiri dari :

1. Kredit perbankan yang diberikan oleh Bank Pemerintah, atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau untuk membiayai pembelian kebutuhan individu untuk membiayai kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.
2. Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank – bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
3. Kredit langsung, diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program). Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya.
4. Kredit (pinjaman antar bank), diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dan. Pelaksanaannya dapat menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun wesel unjuk, cek, promes (*promissory note*) atau sarana lainnya. Dalam prakteknya pinjaman, antara bank tidak terikat hanya dengan bank di dalam negeri saja, melainkan juga dapat terkait dengan antar bank di luar negeri.

## **6. Prosedur Pemberian Kredit.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut diatas dijelaskan bahwa sebelum menyetujui permohonan yang diajukan calon debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit, maka bank akan melakukan analisis secara yuridis dan ekonomis terhadap calon debitur untuk menentukan kemampuan dan kemauan calon debitur tersebut untuk membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Yang dimaksud dengan aspek yuridis dari suatu perjanjian kredit, yaitu adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Oleh karena itu analisis secara yuridis yang akan dilakukan oleh bank terhadap calon debitur meliputi analisis terhadap terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan di antara kedua pihak yaitu pihak bank dengan pihak calon debitur, cakap untuk membuat perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal.

Sedangkan yang dimaksud dengan analisis secara ekonomi yang digunakan oleh bank terhadap calon debitur yaitu dengan menggunakan prinsip yang telah dikenal dalam dunia perbankan sebagai “The Five C’S of credit analysis” dan “Prinsip 4 P”. Prinsip The Five C’S of credit analysis terdiri dari:

*a. Character*

Merupakan data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan janji yang telah ditetapkan.

Pemberian kredit atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon debitur tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai itikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi bank dikemudian hari.

*b. Capital*

Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba,

struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti return on equity, return on investment. Dari kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.

c. *Capacity*

*Capacity* dalam hal ini merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya yang akan dibiayai dengan kredit dari bank. Jadi jelaslah maksud penilaian dari terhadap capacity ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya tersebut akan mampu untuk melunasinya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Pengukuran capacity dari calon debitur dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain pengalaman mengelola usaha (*business record*) nya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). Capacity merupakan ukuran dari *ability to pay* atau kemampuan dalam membayar.

d. *Collateral*

Adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon debitur benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan. Pada hakikatnya bentuk collateral tidak hanya berbentuk kebendaan bisa juga collateral tidak berwujud, seperti jaminan pribadi (*bortogch*), *letter of guarantee*, rekomendasi

e. *Condition*.

Kredit yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian,

oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon debitur.

Permasalahan mengenai *Condition of economy* erat kaitannya dengan faktor politik, peraturan perundang-undangan negara dan perbankan pada saat itu serta keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran seperti Gempa bumi, tsunami, longsor, banjir dsb. Sebagai contoh beberapa saat yang lalu terjadi gejolak ekonomi yang bersifat negatif dan membuat nilai tukar rupiah menjadi sangat rendah, hal ini menyebabkan perbankan akan menolak setiap bentuk kredit investasi maupun konsumtif.

Sedangkan Prinsip 4 P, terdiri dari *Personality, Purpose, Payment dan Prospect*. *Personality* menyangkut kepribadian dari calon nasabah, seperti riwayat hidup, hobi, keadaan keluarga, dan status sosial. *Purpose* menyangkut maksud dan tujuan penggunaan kredit. *Payment* adalah kemampuan calon nasabah untuk mengembalikan kreditnya, dan *Prospect* merupakan harapan masa depan dari usaha calon nasabah.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya analisa kredit sangatlah penting, karena analisa kredit dapat berguna untuk :

- a. Menentukan berbagai risiko yang akan dihadapi oleh bank dalam memberikan kredit kepada seseorang atau kepada badan usaha.
- b. Mengantisipasi kemungkinan pelunasan kredit tersebut karena bank telah mengetahui kemampuan pelunasan melalui analisis *cashflow* usaha debitur.
- c. Mengetahui jenis kredit, jumlah kredit dan jangka waktu pemberian kredit yang dibutuhkan oleh usaha debitur, sehingga bank dapat melakukan penyesuaian dengan struktur dana yang siap untuk digunakan.
- d. Mengetahui kemampuan dan kemauan debitur untuk melunasi kreditnya, baik dari sumber pelunasan primer maupun sekunder.

Sebelum keputusan diberikan, para analisis kredit harus membuat *summary executive* artinya berupa kesimpulan pokok dan argumentasinya yang akan menjadi pedoman pokok dan dasar hukum bagi pejabat pemutus persetujuan kredit untuk mengambil keputusan sesuai dengan organisasi perkreditan yang

telah diberi wewenang oleh pihak direksi bank. Di sini terlihat bahwa persetujuan pemberian kredit melalui tahapan-tahapan dalam analisa kredit akan menimbulkan pertimbangan (*judgement*). Pertimbangan ini setelah diberikan data logis akan menimbulkan keyakinan dan kemudian diikuti dengan suatu keputusan, adapun jenis-jenis keputusan pemberian kredit bank terdiri dari: disetujui, ditunda untuk disempurnakan atau ditolak.<sup>36</sup>

Apabila dari hasil analisis tersebut, bank menyetujui permohonan yang diajukan oleh calon debitur, maka pemberian fasilitas kredit akan dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank selaku kreditur dengan debitur selaku pemohon kredit yang disebut sebagai perjanjian kredit bank.<sup>37</sup>

#### **IV. Hak Tanggungan.**

##### **1. Dasar hukum Pengertian hak Tanggungan.**

Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Oleh karena itulah maka dalam pemberian kredit oleh Bank haruslah ada jaminannya, karena menurut Hartono Hadisoeparto yang dimaksud dengan jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>38</sup> Jadi tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa piutangnya akan dikembalikan oleh debitur. salah satu bentuk jaminan adalah dengan Hak Tanggungan berupa Tanah dan bangunannya.

Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu: jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak

<sup>36</sup> Roby Kusno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Yogyakarta, BPFE-UGM, 2005. hal.32

<sup>37</sup> Saefudin, "Perjanjian Kredit Sebagai Upaya Pengamanan Pihak Bank" [saepudinonline.wordpress.com/2011/03/10/Perjanjian-kredit-sebagai-upaya-pengamanan-pihak-bank/](http://saepudinonline.wordpress.com/2011/03/10/Perjanjian-kredit-sebagai-upaya-pengamanan-pihak-bank/), diunduh 14 Mei 2012, pukul 20.18 WIB

<sup>38</sup> Hadi Soeparto, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984, hal 50

*Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*.<sup>39</sup>

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

Salim HS mengemukakan bahwa, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijaminkan hutang akan dijual dimuka umum
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang<sup>40</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan

<sup>39</sup> Sri Soedewi Masjehoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Liberty: Yogyakarta, 1975), hal. 6

<sup>40</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 98.

yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya (Pasal 1 angka 1 UUHT) . .

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditor hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Jadi apabila ada perjanjian kredit maka perjanjian kredit merupakan Perjanjian Pokoknya sedang hak tanggungan yang menjadi jaminannya merupakan perjanjian *assesoir*, karena tanpa ada perjanjian pokok maka hak tanggungan sebagai perjanjian *assesoir*nya juga tidaklah ada.

## **2. Asas Hak Tanggungan.**

Pada dasarnya yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang terdaftar dan dapat dipindahtangankan (sesuai Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT), tetapi di samping itu, sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) UUHT, juga dimungkinkan bahwa orang menjaminkan juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada atau akan ada, yang bersatu atau nantinya akan bersatu dengan tanah yang bersangkutan. Dari kata-kata “hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya “, dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut diatas dan diperkuat dengan katakatakadapat dibebani *bersamaan* dengan tanahnya”, dapat dikatakan bahwa pembebanan benda-benda seperti tersebut diatas, dilakukan secara bersama-sama pada saat yang sama dengan pembebanan tanahnya. Jadi disini disyaratkan, bahwa pembebanan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada dan bersatu dengan tanah yang dijaminkan, harus dilakukan sekaligus, bersama-sama dengan pembebanan hak atas tanahnya.

## **3. Ciri-ciri Hak Tanggungan.**

Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.



- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu Berada
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>41</sup>

#### **4. Objek Hak Tanggungan.**

Selanjutnya dalam Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan juga bahwa yang dapat dijadikan objek Hak tanggungan adalah :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang wajib didaftarkan dan dapat dipindah tangankan.

#### **5. Unsur Pokok hak Tanggungan.**

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Salim HS, *Op cit*, hal. 98.

## 6. Pihak-pihak dalam Hak Tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan badan hukum yang mempunyai hak untuk melakukan tindakan hukum berkenaan dengan hak tanggungan tersebut.<sup>43</sup>

Sedangkan Penerima pemegang Hak Tanggungan adalah orang alamiah ataupun badan hukum, yang namanya badan hukum bisa Perseroan Terbatas, Koperasi, dan Perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum ataupun yayasan.

## V. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

### 1. Alasan Penggunaan dan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

UUHT lebih lanjut mengatur tentang bentuk perjanjian kredit yang memuat ketentuan adanya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) didalamnya.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.<sup>44</sup>

Ada 2 ( dua ) alasan penggunaan dan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu :

1). Alasan *Subjektif*, antara lain :

---

<sup>42</sup> Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis ( BW )*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 115

<sup>43</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 8 Ayat (1) dan Ayat (2).

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, 2003, hal 444.

- a). pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan
- b). prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama
- c). biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi
- d). kredit yang diberikan jangka pendek
- e). kredit yang diberikan tidak besar / kecil
- f). debitor sangat dipercaya / bonafid.

2). Alasan *Objektif*, antara lain :

- a). Sertifikat belum diterbitkan ;
- b). balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum di - lakukan ;
- c). pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan ;
- d). roya / pencoretan belum dilakukan.

## **2. Proses Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ).

Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui kantor pos ( Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 ). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli ( “in originali” ), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selemba disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya.

Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat “grosse” sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “in originali”, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Boedi Harsono., *Op. cit.*, hal. 445.

### 3. Larangan dan Persyaratan

Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 memuat larangan dan persyaratan bagi sahnya SKMHT sebagai berikut :

- 1). Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lainnya daripada membebaskan Hak Tanggungan. Tidak dilarang pemberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996.
- 2). Dilarang memuat kuasa substitusi. “Substitusi” adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru.
- 3). Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.

### 4. Perlindungan Bagi Kreditor Pemegang Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dijanjikan.<sup>46</sup>

### 5. Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT )

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996.

Apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang

---

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 446.

dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

## **VI. COVER NOTE**

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

Pada dasarnya *covernote* muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dapat dikeluarkan oleh notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Namun yang menjadi pembahasan dalam penulisan ini hanya mengkaji hak tanggungan mengingat bahwa rata-rata dalam pencairan kredit oleh bank bagi debitur Bank lebih senang dan terbiasa mencairkan kredit yang disertai dengan hak tanggungan, yang objek jaminan hak tanggungannya adalah tanah. Apalagi tanah bernilai ekonomi dan harganya tidak pernah turun-turun. Dan biasanya hanya jaminan yang berupa hak tanggungan yang memerlukan sebuah *covernote* karena hak tanggungannya lagi dalam proses royat atau dalam proses balik nama sertifikat ataupun karena hak tanggungannya masih berupa hak milik adat dan dalam proses pendaftaran hak di Kantor Pertanahan setempat, maka agar kredit debitur dapat segera cair walaupun surat tanah yang menjadi hak tanggungan belum selesai diproses maka dikeluarkanlah *covernote* sebagai pegangan bagi pihak Bank bahwa jaminan yang menjadi hak tanggungan sedang diproses oleh notaris yang mengeluarkan *covernote* tersebut.

Dilihat dari bentuk suratnya *covernote* hanyalah berupa surat keterangan biasa dari notaris/PPAT bahwa surat-surat yang hendak dijadikan jaminan sedang diproses oleh notaris/PPAT.

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

## **B.Pembahasan Masalah.**

### **1. Kepastian hukum *covernote* atas jaminan hak tanggungan yang diterbitkan oleh pejabat (Notaris/PPAT) untuk kepentingan para pihak?**

#### **1.Perjanjian Kredit secara umum.**

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan).

Pinjaman uang menyebabkan timbulnya hutang yang harus dibayar oleh debitur menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam suatu pinjaman atau persetujuan untuk membuka kredit. Seseorang yang mendapatkan kredit dari bank merupakan orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank.

Dalam hal pemberian kredit, pihak bank selaku kreditur seringkali menentukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah (debitur) sebelum memperoleh kredit. Apabila pihak nasabah telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank, maka kredit bisa diperoleh. Untuk memberi kepastian adanya suatu ikatan hukum antara bank dengan pihak nasabah sebagai penerima kredit, maka dibuatlah suatu persetujuan atau disebut juga perjanjian kredit bank.

Mariam Darus mengatakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat *konsensuil* sedangkan penyerahan uangnya bersifat riil. Dalam aspek *konsensuil* dan *riil* perjanjian kredit memiliki identitas sendiri dengan sifat-sifat umum sebagai berikut :

1. merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari perjanjian penyerahan uang;
2. perjanjian kredit bersifat konsensual;
3. perjanjian penyerahan uangnya bersifat riil;
4. perjanjian kredit termasuk dalam jenis perjanjian standar;
5. perjanjian kredit banyak dicampuri pemerintah;
6. perjanjian kredit lazimnya dibuat secara rekening koran;
7. perjanjian kredit harus mengandung perjanjian jaminan;
8. perjanjian kredit dalam aspek riil adalah perjanjian sepihak;
9. perjanjian kredit dalam aspek konsensual adalah perjanjian timbal balik.<sup>47</sup>

Secara *yuridis normatif*, perjanjian kredit bank yang sudah disepakati menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*) yang mengikat dan harus dijalankan dengan itikad baik. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerduta.

Dilihat dari jenis perjanjian, perjanjian kredit bank merupakan perjanjian timbal balik, artinya jika pihak bank dan debitur tidak memenuhi isi perjanjian maka salah satu pihak dapat menuntut pihak lainnya sesuai dengan jenis prestasinya. Penyerahan uang dalam perjanjian kredit bank merupakan perjanjian sepihak, artinya jika pihak tidak merealisasikan pinjaman uang maka debitur tidak dapat menuntut bank dengan alasan ingkar janji, demikian juga sebaliknya kalau debitur tidak mau mengambil pinjaman uang setelah diberitahukan oleh bank maka bank tidak dapat menuntut debitur.

Pada saat perjanjian kredit disepakati oleh para pihak dengan dibubuhkannya tanda tangan pada perjanjian kredit tersebut maka semua hal mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu kreditur (bank) dan debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta.

Perjanjian kredit dalam prakteknya mempunyai 2 bentuk:<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1996, hal. 179

<sup>48</sup> Sutan, Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993, hal

1. Perjanjian dalam bentuk Akta Bawah Tangan (diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara)

Akta bahwa tangan mempunyai kekuatan hukum pembuktian apabila tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani. Supaya akta bawah tangan tidak mudah dibantah maka diperlukan legalisasi oleh Notaris yang berakibat akta bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta otentik.

2. Perjanjian dalam bentuk Akta Otentik (diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara)

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang artinya akta otentik dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan dari para pihak.

Jaminan merupakan salah satu factor yang menjadi pedoman penting dalam pemberian kredit karena dalam pemberian kredit yang menjadi perhatian dan sering harus dimiliki oleh seorang debitur adalah jaminan, karena jaminan inilah yang menentukan besar dan kecilnya sebuah kredit yang dapat diterima oleh seorang debitur yang hendak mengajukan dan meminjam uang kepada Bank selaku kreditur disamping kondisi ekonomi yang dimiliki oleh seorang debitur. Dan Dalam kegiatan bank yang memberikan fasilitas kredit, adanya barang untuk jaminan pembayaran hutang debitur merupakan unsur yang sangat penting sebab suatu kredit yang tidak memiliki jaminan yang cukup mengandung bahaya yang besar. Keadaan keuangan debitur mungkin saja secara tidak terduga jatuh pada situasi gawat, sehingga debitur tidak mampu lagi membayar hutangnya. Jika keadaan itu terjadi maka jaminan yang ada harus dijual. Bila hasil penjualan tidak cukup untuk melunasi hutang debitur, maka kreditur yang dirugikan.

Dalam sebuah perjanjian kredit, isinya antara lain adalah :

1. Besarnya kredit
2. Jenis dan Jangka waktu kredit
3. Tingkat bunga dan biaya lainnya
4. Cara pembayaran atau pengembalian
5. Jaminan.



## 2. Jaminan pemberian kredit dengan Hak Tanggungan.

Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank (kreditur).

Adapun jaminan yang ideal dapat dilihat dari :

1. dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan
2. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya
3. memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa apabila perlu, maka diuangkan untuk melunasi utang si debitur.<sup>49</sup>

Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya sebagaimana dapat diketahui dari pasal 1131 Kitab Undang-undang perdata yang berbunyi “ segala kebendaan yang dimiliki oleh yang berutang (debitur) baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan. Dalam dunia perbankan jaminan merupakan salah satu factor pengukur terhadap resiko yang mungkin akan muncul dalam pemberian sebuah kredit karena hanya dengan jaminan maka resiko yang mungkin akan muncul dapat diperkecil dan diminimalisasi.

Jaminan yang akan dijadikan agunan dalam pemberian kredit termasuk dalam hal ini jaminan berupa tanah pada umumnya harus memiliki pertimbangan yang menjadi persyaratan utama yaitu :

### 1. *Secured*

Artinya bahwa benda yang dijadikan jaminan kredit haruslah dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga apabila terjadi wanprestasi dari debitur maka Bank sebagai kreditur mempunyai kekuatan yuridis untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang dijadikan jaminan.

### 2. *Marketable*

---

<sup>49</sup> R.Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Alumni Bandung, 1996, hal. 29

Artinya bahwa benda yang dijadikan jaminan apabila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Dalam kehidupan sehari-hari, kemampuan sebagian debitur masih terbatas dalam menyediakan jaminan, kondisinya yang lemah, tingkat perkembangan usaha yang masih awal maupun prospek usahanya yang kadangkala belum jelas disebabkan karena pandangan ke depan serta perencanaan belum dimiliki dengan baik. Bahkan tidak jarang sistem pembukuan yang teratur pun tidak dimiliki oleh sebagian debitur tersebut. Dengan demikian tidak memenuhi kualifikasi perbankan. Hal ini disebabkan rendahnya pengetahuan, keterbatasan informasi perbankan menyebabkan pengetahuan tentang aspek bank terbatas. Keterbatasan penyediaan jaminan oleh masyarakat guna memperoleh kredit yang diharapkan, pihak bank meringankan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur, yaitu khususnya dalam hal tanah.

Pihak bank menyadari bahwa dengan tingkat pengetahuan yang rendah, dan keterbatasan informasi masih banyak yang menganggap bahwa bukti pembayaran obyek pajak merupakan bukti pemilikan hak atas tanah. Bukti pembayaran obyek pajak biasa disebut dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak. Dan masih banyak masyarakat yang kesadaran untuk mensertipikatkan tanahnya kurang, sehingga tanah-tanah yang ada di pedesaan masih banyak dengan status hak-hak lama (adat), misalnya: bekas yasan/gogol, petok D, girik, pipil, dan lainlain.

Yang lebih rumit lagi jika tanah-tanah dengan hak adat tersebut sudah dialihkan secara di bawah tangan dengan sistem saling percaya saja, di sini tanahnya dikuasai tetapi kepemilikannya tetap bahkan sampai turun-temurun. Contoh lain, pada saat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, masyarakat pola pikirnya agak sedikit berubah, dengan beralihnya suatu kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut masyarakat mulai banyak yang memakai jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) untuk dibuatkannya akta peralihan hak tetapi kebanyakan tidak didaftarkan untuk disertifikatkan ke Badan Pertanahan Nasional

(BPN) melainkan hanya membuat akta saja. Jadi, masyarakat beranggapan bahwa sudah mempunyai akta peralihan hak dari PPAT sudah kuat.

Dalam rangka memenuhi Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), diundangkanlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 62 Tahun 1996 (selanjutnya disingkat UUHT). Setelah diundangkannya UUHT maka hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UUHT).

Di samping itu, dengan lahirnya UUHT tersebut maka untuk pemberian kredit oleh kreditur (Bank) kepada debitur dapat terpenuhi, artinya kepentingan para pihak terakomodir dengan jelas dan pasti, hal itu ditunjukkan pada tanah tanah yang disinggung di atas yaitu tanah konversi/hak-hak adat yang memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat diberikan kredit. Dengan diterimanya hak atas tanah belum terdaftar (hak adat) oleh Bank sebagai jaminan dalam memperoleh kredit maka menurut UUHT posisi kreditur akan kuat, yaitu sebagai kreditur preference (kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur-kreditur lain) dan tidak khawatir pada suatu saat debitur akan wanprestasi.

Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank/kreditur oleh karena itu setiap perjanjian kredit selalu diikuti oleh pengikatan jaminan. Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Di Indonesia dikenal beberapa lembaga jaminan untuk menjamin kredit perorangan maupun badan usaha. Lembaga Jaminan yang dikenal adalah: Gadai, Hak Tanggungan dan Fidusia.

Kedudukan kreditur dalam jaminan kebendaan adalah sebagai kreditur *preferen* yang didahulukan daripada kreditur lain dalam pengambilan pelunasan

piutangnya dari benda objek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitur (tidak mampu membayar utang), ia mempunyai kedudukan sebagai kreditur separatis. Sebagai kreditur separatis, ia dapat bertindak seolah-olah tidak ada kepailitan pada debitur, karena ia dapat melaksanakan haknya untuk melakukan *parate eksekusi*.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah/UUHT).

### **3. Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan.**

Pembebanan hak tanggungan diawali dengan tata cara pemberian hak tanggungan, di mana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UUHT). Jadi pemberian hak tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila perjanjian kreditnya telah dilaksanakan.

Mengenai yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, berdasarkan penjelasan umum UUHT angka 7 jo. penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat "pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri".<sup>50</sup> Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik obyek hak

---

<sup>50</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 23.

tanggungannya yang dapat mengikat hak tanggungan tersebut orang lain diperkenankan dengan ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”.

#### **4. Timbulnya *Covernote*.**

Pembuatan SKMHT oleh Notaris/PPAT pada prakteknya dilakukan setelah perjanjian kredit sudah ditandatangani oleh kreditur dan debitur, SKMHT tersebut dikuasakan kepada kreditur untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan SKMHT adalah bahwa objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar atau belum dilakukan royas, atau pun dalam proses pemecahan dan dapat juga karena belum disertifikat. Umumnya kreditur dalam menyalurkan dananya tidak menerima jaminan yang tanahnya belum terdaftar, namun dalam prakteknya pencairan sebuah kredit dapat dilaksanakan apabila Notaris maupun PPAT telah menyatakan bahwa terhadap tanah yang dijaminan tersebut sedang dikerjakan dikantor Notaris/PPAT dan Notaris/PPAT membuat catatan khusus atas jaminan hak tanggungan tersebut atau dikenal dengan istilah “*Covernote*” yang menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini masih dalam pengurusan oleh Notaris/PPAT di Badan Pertanahan Nasional setempat dimana objek Hak Tanggungan berada.

Dalam prakteknya dengan adanya *covernote* berarti jaminan masih belum bisa dijadikan hak tanggungan langsung karena masih dalam proses pengurusan, oleh karena itulah setelah perjanjian kredit debitur akan menanda tangani SKMHT dihadapan Notaris/PPAT sampai dengan suratnya dapat dipasang hak tanggungannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. tidak memuat kuasa substitusi.
- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.<sup>51</sup>

Dalam perjanjian kredit dengan *covernote* dari notaris/PPAT, sebelum *Covernote* dikeluarkan oleh Notaris ataupun PPAT sebelumnya haruslah melakukan pengecekan kepada badan pertanahan apabila tanahnya sudah bersertifikat atau meminta surat keterangan bahwa tanah yang dijadikan objek hak tanggungan tidak bermasalah dan bersengketa kepada instansi pemerintahan setempat dalam hal ini Lurah maupun Camat dan setelah itu barulah dapat membuat keterangan berupa *covernote*.

Tidak ada satu pasal pun baik dalam Undang-undang jabatan Notaris maupun dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris ataupun PPAT untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai *covernote*. Oleh karena itu jika dilihat bagaimana kekuatan mengikatnya, dengan hanya selembarnya *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yang biasa dijadikan sebagai pengganti jaminan oleh Bank maka *Covernote* bukan akta otentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris maupun PPAT, untuk mengeluarkan *covernote*. Apalagi dalam UUJN tidak pernah ada satu pasal yang mengindikasikan sebagai akta otentik, tetapi ia hanya berupa surat keterangan.

Notaris maupun PPAT disini mengeluarkan *covernote* tidak sembarang asal memberikan surat keterangan mengenai debitor sebagai pemberi hak tanggungan, dapat dipercaya untuk dicairkan kreditnya. Notaris/PPAT sebelumnya harus melakukan pengecekan pada badan pertanahan maupun instansi pemerintahan

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, djambatan, Jakarta, 2003, hal. 192

bahwa tanah tersebut sebenarnya telah terdaftar atau dapat memenuhi persyaratan administratif untuk dikeluarkan sertifikat hak tanggungannya. Oleh karena itulah kreditur/pihak bank berani mencairkan kredit hanya berdasarkan *covernote* karena dengan keyakinan bahwa pasti Kreditur/Bank akan memperoleh sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan. Tidak perlu ada rasa was-was dari kreditur/Bank kalau debitur itu wanprestasi yang akan menyebabkan kreditnya macet, karena suatu waktu juga kreditur/Bank tetap akan memperoleh sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan hukum yang dapat mengikat perjanjian atau pencairan kredit dengan objek jaminan hak tanggungan. Sebagaimana dalam sertifikat hak tanggungan, Kreditur/Bank akan memiliki kekuatan hukum untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur, pada akhirnya tidak mampu mengembalikan kredit pinjaman, maka tidak dipermasalahkan lagi *covernote*-nya. Kreditur/Bank tetap jauh dari ancaman pinjaman yang tidak akan dikembalikan oleh debitur.

Tidak ada dasar hukum penerbitan *covernote*, tetapi dalam praktik berdasarkan kebiasaan dan tidak merugikan bagi pihak-pihak yang bersangkutan maka *covernote* bukanlah perikatan yang terlarang atau perikatan yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. *Covernote* lebih cenderung dikategorikan sebagai perikatan yang lahir karena perjanjian bukan karena undang-undang atau juga dapat dikatakan sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian karena berdasarkan hukum kebiasaan.

*Covernote* muncul hanya dikarenakan kebutuhan praktik yang mendesak oleh karena adanya pihak-pihak tertentu memerlukan *covernote* yaitu dari pihak debitur sebagai pihak yang ingin agar kredit yang diajukannya dapat dicairkan oleh pihak bank, dan Pihak Bank sebagai pihak yang ingin agar kredit yang diajukan debitur cepat dapat dicairkan oleh karena dalam prakteknya Bank terjadi persaingan usaha, sehingga apabila proses pencairan kreditnya terlalu lama mereka khawatir debitur akan mencari kreditur yang lain. Oleh karena itulah dalam praktek kurang dokumen atau data jaminan yang dimiliki oleh seorang debitur diselesaikan dengan diterbitkannya *covernote* agar kredit dapat segera cair karena Seorang Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang dipercaya sehingga surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang Notaris/PPAT dianggap adalah

sudah benar adanya dan dapat dipertanggungjawabkan (*responsibility*) oleh Notaris tersebut sehingga para pihak merasa tenang dan aman sehingga kredit dapat dicairkan..

*Covernote* hanya berisi surat keterangan maka ia adalah bukan produk hukum sebagai bukti agunan seperti SKMHT, APHT, fiducia, personal garansi, *borgtocht*. Sehingga *covernote* tidak mungkin memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara hukum (*legal binding*) bagi debitur pemberi hak tanggungan dan kreditur pemegang hak tanggungan. *Covernote* hanya dapat dikatakan mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan mengikatnya itu hanya mengikat Notaris apabila Notaris tersebut tidak menyangkali tanda tangannya.

*Covernote* hanya menjadi pegangan sementara dari Bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris atau PPAT. Kreditur yang menerima *covernote* untuk mencairkan kredit, dengan penerapan prinsip kehati-hatian dan kepercayaan maka tidak mungkin bagi debitur yang memiliki objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan tidak akan keluar sertifikatnya.

Bank pada dasarnya tetap memiliki semua hak-hak yang ada dalam ketentuan UUHT sebagai kreditur yang diutamakan jika debitur wanprestasi. Intinya, Bank mustahil mengeluarkan kredit untuk nasabah yang tidak memiliki objek jaminan, jika tidak melakukan penilaian terhadap objek jaminan terlebih dahulu perihal layak atau tidak kemudian objek jaminan tersebut dijadikan jaminan, apabila dikemudian hari Bank tidak mampu lagi mendapat pelunasan piutang kreditnya dari debitur.

## **2. konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian cover note menjadi Hak Tanggungan.**

Secara umum prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditur, yang dalam hal ini adalah pihak bank yaitu dengan melalui prosedur seperti dibawah ini :



- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit;
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank;
- c. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut. Tujuan analisis ini adalah untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang diberikan dalam permohonan kredit. Selain itu, hasil analisis dan evaluasi kredit ini digunakan sebagai dasar pertimbangan akan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut.;
- d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit, maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya;
- e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank;
- f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.<sup>52</sup>

Selanjutnya setelah perjanjian kredit direalisasikan maka langkah selanjutnya adalah melakukan perjanjian pengikatan jaminan dalam hal ini untuk pembebanan hak tanggungan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui beberapa tahap sebagai berikut:

---

<sup>52</sup> Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan* Edisi Ketiga, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 32

- (1) Tahap Pertama. Merupakan tahap pembuatan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian hutang.
- (2) Tahap Kedua. Merupakan tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan debitur sebagai pemilik hak atas tanah yang dijamin (Pasal 10 (2) UUHT). Dalam Pasal 11(1) UUHT disebutkan bahwa APHT memuat antara lain identitas para pihak, penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, nilai Hak Tanggungan, uraian mengenai obyek Hak Tanggungan, dan janji-janji Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan, pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui 2 cara yaitu:

- (a) Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok;
- (b) Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT dibuat karena pemilik jaminan tidak segera melakukan pembebanan Hak Tanggungan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau Notaris yang ditandatangani pemilik jaminan. Isi SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada kreditur (bank) untuk menandatangani APHT.

- (3) Tahap Ketiga. Merupakan tahap pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang kemudian diserahkan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

dalam tahapan diatas terlihat bahwa *covernote* hanya bisa melindungi tahapan pemberian hak tanggungan dengan menggunakan SKMHT sampai didaftarkannya hak tanggungan, Karena *covernote* hanyalah surat keterangan yang menyatakan bahwa surat belum selesai dikerjakan oleh Notaris/PPAT, hal ini sesuai dengan alasan kenapa SKMHT yang digunakan yaitu oleh karena :

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka

kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.<sup>53</sup>

Ada 2 ( dua ) alasan penggunaan dan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu :

- 1). Alasan Subjektif, antara lain :
  - a). pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan ;
  - b). prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama ;
  - c). biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi ;
  - d). kredit yang diberikan jangka pendek ;
  - e). kredit yang diberikan tidak besar / kecil ;
  - f). debitor sangat dipercaya / bonafid.
- 2). Alasan Objektif, antara lain :
  - a). Sertifikat belum diterbitkan ;
  - b). balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan ;
  - c). pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan ;
  - d). roya/pencoretan belum dilakukan.<sup>54</sup>

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT,

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Op cit*, hal 444.

<sup>54</sup> Salim HS., *Op cit*, hal. 119

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”.

Namun oleh karena jangka waktu pensertifikatan melalui Proyek Nasional Agraria dirasakan sangat lama. Sehingga dalam prakteknya upaya tersebut tidak pernah dilakukan. Dengan demikian, untuk mengatasi kedua hambatan tersebut hanya dapat dilakukan pembaharuan SKMHT sambil menunggu proses pensertifikatan objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut.

Namun dalam prakteknya ada beberapa Notaris/PPAT yang enggan melakukan pembaharuan SKMHT karena sulitnya meminta tanda tangan para pihak yang terlibat dalam SKMHT terutama pihak debitur yang sudah menerima pencairan kredit dari bank dan Pihak bank sendiri yang menganggap penanda tangan lagi SKMHT baru karena SKMHT yang lama telah habis seakan-akan mengganggu aktifitas dan kinerja Bank karena telah cairnya kredit walaupun hak tanggungannya belum didaftar, maka biasanya penanda tangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris/PPAT langsung 2 (dua) atau 3 (tiga) SKMHT sekaligus untuk ditanda tangani oleh para pihak setelah perjanjian Kreditnya dilaksanakan agar jika telah habis masa berlakunya perpanjangan SKMHT lebih praktis.

Setelah sertifikat hak atas tanah dikeluarkan, maka berdasarkan SKMHT dilakukanlah pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek SKMHT tersebut menjadi objek Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil penelitian, semua SKMHT tersebut dilanjutkan menjadi APHT. Oleh karena debitur tidak dapat hadir dalam pembuatan APHT, maka dibuatlah SKMHT. Dengan demikian, dalam pembuatan APHT debitur tidak ikut menandatangani APHT. Namun tetap dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan SKMHT yang telah ditandatangani sebelumnya oleh debitur.

Namun dalam prakteknya kadang walaupun tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan telah dilakukan pengikatan dengan SKMHT dan kredit telah dicairkan hanya berdasarkan *covernote* dari notaris bahwa tanah tersebut sedang dalam proses dikerjakan oleh notaris/PPAT untuk dijadikan hak tanggungan adakalanya terdapat kendala dikemudian hari yang membuat tanah yang menjadi

objek hak tanggungan tidak dapat dilakukan pemasangan hak tanggungan sehingga perjanjian kredit menjadi tidak mempunyai jaminan dan disini pihak yang dirugikan adalah pihak kreditur. Walaupun persolan hukum ini amat jarang terjadi, tetapi Bank sebagai kreditur yang akan dirugikan.

Sedangkan bagi debitur apabila tanahnya tidak bisa dijadikan hak tanggungan maka debitur harus bertanggung jawab untuk memberikan jaminan yang lain, sedangkan bagi notaris tidak dapat dipasangnya hak tanggungan atas jaminan yang telah diterangkan dalam *covernote* maka notaris tidak bertanggung jawab atas semua kegagalan itu karena Notaris/PPAT hanyalah sebagai pengurus pemberian hak tanggungan. Disamping itu Notaris dapat juga dikatakan tidak bertanggung jawab sepanjang Notaris/PPAT telah member penyuluhan kepada Kreditur dan Debitur tentang diterbitkannya *Covernote*.

Jika hal ini terjadi maka setidaknya Bank/kreditur hanya dapat memperoleh perlindungan hukum melalui jalur mediasi dengan debitur dengan meminta jaminan lain sebagai pengganti jaminan yang tidak dapat dilakukan pemasangan hak tanggungan atau melalui jalur pengadilan dengan menempatkan debitur sebagai tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum (*rechtmatigheid*) atau wanprestasi. Tentunya di sini kreditur/Bank akan menghabiskan banyak waktu, tenaga dan biaya lagi dalam menuntut haknya agar memperoleh pengembalian dana dari debitur, itupun jika semua alat bukti Bank sempurna (*bidende*) dan memenuhi syarat untuk menjadi pihak yang benar-benar telah melakukan peristiwa hukum perjanjian pemberian kredit pada debitur.

Padahal jika Bank sebelumnya memiliki APHT dan sertifikat hak tanggungan, bukan hanya dengan *covernote*. Maka Bank dengan gampang dapat melakukan pencairan objek jaminan utang baik dengan pencairan melalui eksekusi penjualan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan peringkat pertama, kreditur/Bank dapat meminta kepada Kantor Lelang Negara agar dilakukan penjualan objek jaminan kredit, kemudian hasil penjualan objek jaminan kredit tersebut diserahkan oleh kantor lelang kepada Bank untuk pelunasan utang debitur. Di samping itu penjualan juga dapat dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atau melalui penjualan objek jaminan secara di bawah

tangan setelah ada kesepakatan (*consensual*) antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan.

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

Oleh Karena nanti setelah didaftarkan hak tanggungan baru lahir. Tetap menyisahkan persoalan dan ancaman kredit yang macet bagi Bank yang memang tidak hati-hati dan melakukan penilaian pada objek jaminan hak tanggungan baik secara hukum maupun penilai secara ekonomi. Sebaliknya jika Bank pada akhirnya tetap dapat memperoleh sertifikat hak tanggungan maka *covernote* tidak akan pernah dipermasalahkan sebagai surat keterangan yang menjelaskan bahwa penerbitan APHT dan sertifikat hak tanggungan masih dalam proses. Semuanya kembali kepada para pihak yang melakukan perikatan dan apa yang dilakukan oleh Bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan dan debitur pemberi hak tanggungan. Terserah mau atau tidak mau menggunakan ketentuan hukum yang sifatnya *privat* (perdata), dan memang hanya mengatur, mengikat, namun tidak memaksa.

### BAB III

## KESIMPULAN DAN SARAN

### KESIMPULAN

Dari pembahasan tentang *covernote* diatas maka saya sebagai penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. *Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT bahwa surat tanah yang dijadikan objek hak tanggungan sudah berada di tangan Notaris/PPAT dan sedang dalam proses penyelesaian di Kantor Instansi terkait tidak bisa memberikan kepastian hukum untuk kepentingan para pihak, karena *Covernote* hanya berisi surat keterangan dan bukan produk hukum sebagai bukti agunan seperti SKMHT, APHT, fiducia, personal garansi, borgtocht. Sehingga *covernote* tidak mungkin memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara hukum (*legal binding*) bagi debitur pemberi hak tanggungan dan kreditur pemegang hak tanggungan. *Covernote* hanya dapat dikatakan mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan karena *covernote* sendiri tidak termasuk sebagai akta otentik yang dapat dijadikan alat bukti walaupun dibuat oleh Pejabat Umum dalam hal ini Notaris/PPAT. Disamping itu dalam Undang-undang jabatan notaris/PPAT sendiri tidak dijelaskan tentang wewenang dan tugas seorang notaris/PPAT untuk membuat *covernote*.
2. Konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana pejabat (notaris/PPAT) tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *covernote* menjadi Hak Tanggungan adalah bahwa pihak yang dirugikan nantinya adalah pihak kreditur, sedangkan 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.

## SARAN

Dari uraian dan rangkaian kejadian dari sebab keluarnya sebuah *covernote*, lahirnya perjanjian dan adanya hak tanggungan terdapat didalamnya saya menyarankan :

*Covernote* seharusnya dikeluarkan untuk surat-surat yang dikerjakan oleh notaris/PPAT yang jelas dan pasti kejelasan hukumnya, agar tidak ada pihak yang dirugikan kemudian apabila *covernote* isinya tidak sesuai dengan kenyataan. Dan disarankan kepada Notaris/PPAT untuk membuat *covernote* hanya sebatas keterangan pengurusan saja, dan hal-hal lain diluar pengurusan bukanlah tanggung jawab Notaris, karena bisa saja nantinya gara-gara *covernote* notaris dituntut buat ganti rugi krn jaminan tidak dapat di tanggungkan dan debiturnya wanprestasi. Dan juga disarankan kepada notaris/PPAT agar dalam setiap *covernote* yang dibuatnya ditambahkan keterangan bahwa notaris/PPAT tidak bertanggung jawab apabila dikemudian hari isi *covernote* tidak dapat diselesaikan di Kantor pemerintahan setempat.



## DAFTAR REFERENSI

### BUKU

- A. Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan Perdagangan*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1993.
- Bekti Krestiantoro, “*Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT, BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk, Cabang Semarang.*” (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang, 2006)
- Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: *Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV*).
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, 2003.
- Djulhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983.
- Hadi Soeprapto, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta Kencana, 2005.
- Mariam Darus Baruldzaman. *Bah-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*. Bandung: PT Citra Aditya Bahkti, 1991
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1996.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986.

- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Alumni Bandung, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Aspek-Aspek Perikatan Nasional*, Bandung : Alumni, 1996.
- Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, cetakan ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ketujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008
- Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, 2000.
- Roby Kusno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Yogyakarta, BPF-UGM, 2005.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis ( BW )*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI Press), 2005.
- Sri Mamudji et al, *Metode penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Sri Soedewi Masjhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty: Yogyakarta, 1975.
- Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Bahasa Indonesia*, edisi lux, Cetakan kedelapan. Semarang, Widya Karya, 2009.
- Sutan, Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I . Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan* Edisi Ketiga, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993.

### **Perundang-undangan & Peraturan Lain**

Undang-undang Pokok agraria, Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-undang Jabatan Notaris, nomor 30 Tahun 2004.

Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Nomor 4 tahun 1996.

Undang-undang tentang Perubahan undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Nomor 10 tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998.

### **INTERNET**

Abdullah Choliq, *Fungsi Hukum Dan Asas-Asas Dasar Negara Hukum*, <http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFLEKSI-HUKUM.pdf>, diakses pada tanggal 11 Mei 2012.pkl 10.31 WIB.

Damang, SH, Cover Note, <http://Psycho-legal.blogspot.com/2011/07/cover-note-oleh-notaris.html>, diunduh 27 maret 2012, pukul 10.43 WIB

Saefudin, “Perjanjian Kredit Sebagai Upaya Pengamanan Pihak Bank” [saepudinonline.wordpress.com/2011/03/10/Perjanjian-kredit-sebagai-upaya-pengamanan-pihak-bank/](http://saepudinonline.wordpress.com/2011/03/10/Perjanjian-kredit-sebagai-upaya-pengamanan-pihak-bank/), diunduh 14 Mei 2012, pukul 20.18 WIB



# LAMPIRAN



**NOTARIS - PPAT**  
**EVA JUNAIDA, SH.**

Jl. Raya Condet No 27-C Telp. 841.2700 - 841.6997 Fax. 841.6997 Jakarta Timur 13520

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 200 /PPAT/V/2012

-Saya yang bertanda tangan di bawah ini, **EVA JUNAIDA, Sarjana Hukum**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja kotamadya Jakarta Timur, beralamat di jalan Raya Condet nomor 27-C, Batu Ampar, Kramat Jati, Jakarta Timur dengan ini menerangkan :

-bahwa atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 39/Rawa Bunga yang berlokasi di Jalan Pelita Ujung nomor 49, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 07, Kelurahan Rawa Bunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas  $\pm$  202 m<sup>2</sup>.  
(duaratu dua meter persegi) masih tercatat atas nama tuan **ALEXANDER TUWERA**.

bahwa sebidang tanah tersebut diatas telah dibuat Akta Jual Beli nomor 166/I/HGB/1989/Jatinegara, tertanggal 11 September 1989 dihadapan H. ZAWIR SIMON, SH, selaku notaris di Jakarta, tercatat atas nama **MUHAMMAD HASSAN**.

-bahwa atas sertipikat sebagaimana tersebut diatas sedang dalam, proses perpanjangan sertipikat dan proses balik nama sertipikat keatas nama Ahli waris dari tuan **MUHAMMAD HASAN** dikantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Timur melalui kantor saya dan akan selesai dalam jangka waktu  $\pm$  6 (bulan)

Demikian surat keterangan ini yang saya buat dengan sebenarnya, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 1 Mei 2012. -  
Pejabat Pembuat Akta Tanah

(EVA JUNAIDA, SH.)

**SURAT KETERANGAN**  
**Nomor : 05 /ZH/N/III/2012**

Yang bertanda tangan di bawah ini, **DZATIL HIKMAH, Serjana Hukum, Megister Kenotariatan**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi, dengan ini menerangkan sebagai berikut :

1. Pada hari Senin, tanggal 5 Maret 2012 telah dilakukan pengecekan atas obyek Kuasa Untuk Menjual berupa Asli Sertipikat Hak Milik No. 00547/Telajung, yang terletak di, Desa Telajung, Kec. Setu, Kab. Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang terdaftar atas nama : **ACIP BIN AKAM,**
2. Pada hari ini Selasa, tanggal 6 Maret 2012, telah dilakukan penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor : 04 ,-, tanggal 6 Maret 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual, yang dibuat dihadapan saya, Notaris di Kabupaten Bekasi, antara **ACIP BIN AKAM,**
3. selaku Pihak Pertama dengan Perseroan Terbatas P.T. Bank Perkreditan Rakyat "**BPR PRIMA NUSATAMA**" selaku Pihak Kedua, berkaitan dengan **Perjanjian Kredit** Nomor : 5231 /SPK/KRD-PNT/BL/III/12, tanggal 6 Maret 2012 yang dibuat oleh dan antara **ACIP BIN AKAM,** selaku Debitur dengan Perseroan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat "**BPR PRIMA NUSATAMA**", selaku Kreditur.

Selanjutnya saya, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan menindaklanjuti Akta Kuasa Untuk Menjual berikut dokumen-dokumen tersebut, kemudian segera akan diserahkan kepada Perseroan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat "**BPR PRIMA NUSATAMA**" paling lambat 1 (satu) bulan sejak Perjanjian Kredit.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT "**BPR PRIMA NUSATAMA**", berkedudukan di Tambun, Kab. Bekasi.

Bekasi, 6 Maret 2012

Notaris Di Kab. Bekasi



(DZATIL HIKMAH, S.H., M.Kn)