

PERAN COVERNOTE NOTARIS SEBAGAI DASAR PENCAIRAN KREDIT OLEH BANK

Nugraha Pratama Septiansyah Gusti¹⁾, Ahmadlham Alhamdha²⁾, Muchammad Alfieyan³⁾

^{1,2,3}Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga

¹nugrahapratamaseptiansyahgusti@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 26 Agustus 2022
Revisi, 11 September 2022
Diterima, 21 Desember 2022
Publish, 10 Januari 2023

Kata Kunci :

Notaris
Covernote
Pencairan Kredit

ABSTRAK

Pada umumnya perjanjian kredit dan pengikatan jaminan dilakukan oleh notaris rekanan bank agar dibuat dalam bentuk akta autentik. Pada proses pengikatan jaminan hingga terbitnya sertifikat Hak Tanggungan biasanya membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga Notaris mengeluarkan covernote sebagai bentuk kesanggupan Notaris dalam menyelesaikan proses pengikatan jaminan. Atas dasar covernote tersebut, bank dapat mencairkan fasilitas kredit kepada debitur. Diterbitkannya covernote menimbulkan kebingungan terkait kepastian hukum dan akibat hukumnya, karena secara eksplisit pembuatan covernote sendiri tidak diatur dalam ketentuan UUJN. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatis. Tujuan Penelitiannya yaitu untuk mengetahui kepastian hukum dan akibat hukum dikeluarkannya covernote oleh notaris sebagai syarat pencairan kredit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa covernote tidak mempunyai kepastian hukum, karena tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun dikeluarkan oleh Notaris, covernote bukan merupakan akta autentik, melainkan hanya surat keterangan biasa yang tidak memiliki kekuatan hukum. Covernote yang dikeluarkan oleh notaris dapat menimbulkan akibat hukum apabila pengikatan hak tanggungan tidak dapat diselesaikan oleh notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggung jawaban sesuai kadar pelanggarannya.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Nugraha Pratama Septiansyah Gusti

Universitas Airlangga

Email: nugrahapratamaseptiansyahgusti@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Bank mempunyai peran yang signifikan dalam mendukung jalannya pembangunan nasional dan menjaga kestabilan ekonomi bagi negara. Perbankan mempunyai fungsi utama sebagai lembaga perantara yaitu penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya secara efektif dan efisien pada sektor-sektor riil untuk menggerakkan pembangunan dan stabilitas perekonomian negara (Rachmayani and Suwandono, 2017). Hal tersebut sejalan dengan pengertian dari bank sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang

berbunyi : “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”. Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyebutkan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengannya, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Kredit sebagai salah satu kegiatan usaha bank tentunya memiliki risiko yang tinggi. Oleh

karenatu, bank dalam memberikan kredit harus melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan melakukan penilaian terlebih dahulu kepada pemohon kredit guna menambah keyakinan bank terkait taktik baik calon debitur dalam pengembalian kredit. Penilaian permohonan kredit dapat dilakukan dengan analisis prinsip 5C's *Principles* yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of Economy* (kondisi perekonomian), *Collateral* (Jaminan atau Agunan) (Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2004). Selain prinsip tersebut di atas, guna meminimalisir kerugian dalam pemberian kredit bank juga harus memperhatikan prinsip 4P dan 3R. Prinsip 4P meliputi *personality*, *purpose*, *prospect*, dan *payment*, sedangkan prinsip 3R meliputi *returns*, *repayment*, dan *riskbearing ability* (Rachmayani and Suwandono, 2017). Ketiga prinsip tersebut yang selalu dijadikan pedoman pihak perbankan dalam memutuskan persetujuan kredit.

Terpenuhinya seluruh prinsip tersebut, selanjutnya bank dapat melangkah lebih lanjut dengan melakukan pengikatan antara bank dan debitur dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang dibuat oleh debitur dan kreditur yang menegaskan kreditur selaku pihak yang berpiutang, sedangkan debitur selaku pihak yang berhutang (Sanjaya, 2017), selain itu juga berisi tentang kesepakatan keduanya berkaitan dengan hak dan kewajiban khususnya untuk memberikani dan menggunakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank. Pada praktiknya, perjanjian kredit dibuat disertai dengan adanya perjanjian jaminan kebendaan yang bersifat *assecoir* (tambahan) (Yusmi, 2020). Kedua Perjanjian di atas, agar mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak, pada umumnya bank membuat perjanjian secara autentik di hadapan Notaris.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUNJP), Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 UUNJN adalah "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

Kewenangan Notaris yakni bisa memberikan pengesahan terhadap tanda tangan dan memastikan tanggal dari surat di bawah tangan dan mendaftarkan didalam buku besar, membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan didalam buku khusus, membuat salinan yang menjelaskan sesuai apa yang telah ditulis, melakukan pengesahan terhadap dokumen asli yang dicocokani dengan fotokopinya, memberikan konsultasi hukum terkait akta, membuat akta pertanahan maupun juga membuat akta risalah lelang.

Selain akta dan surat dibawah tangan yang dapat dibuat oleh Notaris, Notaris juga dapat

membuat dan mengeluarkan Covernote yang pada umumnya dikeluarkan dalam hal proses pelaksanaan pencairan kredit yang dimohon oleh debitur kepada lembaga perbankan (Kadir *et al.*, 2019). Covernote yang dimaksud merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris sebagai syarat formil pencairan kredit apabila debitur belum memenuhi persyaratan utuh seperti halnya terkait dengan lamanya proses terkait jaminan yang belum dilakukan pengecekan keabsahannya atau tidak tertutup kemungkinan dalam hal pemberian kredit oleh Bank, terdapat beberapa persyaratan terkait tanah yang akan dijaminan tersebut kemungkinan masih dalam proses balik nama atau proses pengikatan hak tanggungan yang masih berjalan, Notaris/PPAT akan membantu calon debitur untuk meyakinkan Bank dengan mengeluarkan Covernote, yang berisikan pernyataan Notaris/PPAT bahwa sedang terjadi proses penseritipkatan atau balik nama atas suatu tanah. Pada pokoknya dikeluarkannya covernoteni adalah sebagai pembantu dan pegangan untuk Bank dalam melakukan proses pencairan kredit pinjaman oleh Bank kepada nasabah, bahwa jaminan obyek sedang dilakukan pengecekan dan atas keterangan tersebut Notaris berkewajiban menyelesaikan proses pengecekan atas obyek jaminan tersebut sehingga dapat diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dikeluarkanlah sertifikat hak tanggungan dengan atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Bank atas dasar APHT tersebut (Oktarini and Agung Dharma Kusuma, 2020).

Apabila di telaah lebih dalam, dalam ketentuan Pasal 15 UUNJN yang membahas tentang kewenangan Notaris, tidak ada satupun keterangan yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat dan mengeluarkan covernote. Covernote yang dikeluarkan oleh notaris berdasarkan permintaan perbankan seakan dapat menjadi jaminan oleh Bank untuk dilakukan pencairan kredit meskipun jaminan masih dalam proses pengecekan. Diterbitkannya covernote menimbulkan kebingungan terkait kepastian hukumnya karena secara eksplisit pembuatan covernote sendiri tidak diatur dalam ketentuan UUNJN.

1. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan oleh penulis merupakan penelitian hukum normatif, sebagaimana Ronny Hanitijo menjelaskan bahwa penelitiannya menggunakan pendekatan kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum serta bahan-bahan yang mempunyai hubungan permasalahan dan pembahasan dalam penulisan artikel (Hanitijo, 2001). Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitiannya terdiri dari : Bahan hukum primer yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang terdiri dari literatur-literatur, buku-

buku, makalah, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

2. PEMBAHASAN DAN ANALISA

Peran Covernote Dalam Pencairan Kredit Bank

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

Bank selaku kreditur memberikan fasilitas kredit kepada nasabah dengan syarat, yaitu nasabah selaku debitur telah melengkapi semua persyaratan pengajuan permohonan kredit kepada bank, sehingga debitur dapat dipercaya mampu bayar pinjamannya ke pihak bank (Yusmi, 2020). Salah satu syarat yang harus dilengkapi oleh debitur yaitu menyerahkan agunan. Bank dalam memberikan fasilitas kredit juga harus melihat dan mengalisa nilai jaminan. Jaminan ideal yang dapat diikat pihak bank, yaitu mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan jumlah kredit atau utang, karena apabila debitur wanprestasi atau melakukan kredit macet, maka bank dapat mengambil jumlah piutangnya dari jaminan tersebut (Yusmi, 2020).

Calon nasabah yang menginginkan dana atau uang (fasilitas kredit) dari Bank agar cair sesuai yang diharapkan, maka harus terdapat perjanjian kredit serta menyerahkan hak agunan yang dijaminakan sebagaimana di atur dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan).

Notaris sebagai rekanan pihak bank akan diminta oleh bank untuk membuat perjanjian kredit dalam bentuk akta autentik. Namun, pada praktek lapangan, tidak semua bank mengharuskan perjanjian kredit dibuat dalam bentuk akta autentik, melainkan terdapat pula beberapa Bank yang membuat Perjanjian Kredit di bawah tangan. Meskipun demikian keduanya sama-sama dapat dijadikan sebagai salah satu syarat untuk memberikan kredit kepada calon nasabah. Setelah dibuatnya perjanjian kredit, selanjutnya dilakukan pengikatan jaminan sertifikat hak atas tanah baik hak milik maupun hak guna bangunan sebagaimana telah disepakati sebelumnya pada perjanjian kredit.

Proses selanjutnya calon debitur bersama-sama ke Notaris untuk dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dengan pihak Bank kemudian calon debitur memberikan kuasa kepada Bank melalui SKMHT melalui surat yang dibuat Notaris/ PPAT (Yusmi, 2020). Dalam praktik lapangan biasanya Bank selaku kreditur yang melakukan pendaftaran Akta Pembebanan Hak

tanggungan (APHT) ke Badan Pertanahan untuk kemudian dikeluarkan sertifikat hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan dan Bank memiliki kekuatan untuk mengakui objek jaminan jika debitur pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban pembayaran utamanya (Yusmi, 2020). Proses pemasangan Hak Tanggungan, dapat dilakukan apabila telah melalui proses pengecekan terlebih dahulu untuk mengetahui keabsahan sertifikat tanah tersebut di kantor pertanahan yang berwenang guna melihat bisa atau tidaknya dipasangkan Hak Tanggungan berdasarkan akta SKMHT oleh Notaris/PPAT. Guna memberikan gambaran yang sederhana terkait dengan pembebanan hak tanggungan, maka dapat dilakukan dengan melalui tahapan, sebagai berikut (Imron, 2017) :

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

Pada saat proses penerbitan sertifikat hak tanggungan yang relatif lama, maka untuk memenuhi kepentingan pihak bank dan juga debitur dalam hal memberikan dan mencairkan fasilitas kredit, maka dari pihak bank dapat meminta kepada Notaris untuk dibuatkan surat keterangan atau yang dikenal dengan istilah covernote. Deskripsi mengenai covernote itu sendiri tercantum dalam kamus Bank Indonesia maupun dalam OJK-Pedia (*OJK Pedia*, no date). OJKPedia menyebut covernote sebagai Nota Keterangan (Oktarini and Agung Dharma Kusuma, 2020). Nota keterangan disini maksudnya sebuah surat yang berisi tentang keterangan bahwa proses pemasangan hak tanggungan sedang berjalan dan surat keterangan yang dibuat Notaris tersebut dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Dengan dikeluarkannya covernote oleh Notaris tersebut, maka pihak perbankan dapat mempercayakan kepada Notaris dan pihak bank dapat menyalurkan fasilitas kredit kepada debitur secepatnya. Tujuan lain dikeluarkannya covernote oleh Notaris yaitu agar bank percaya bahwa proses penerbitan hak tanggungan pasti akan diselesaikan oleh Notaris. Adanya covernote yang dibuat oleh Notaris sebagai surat keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan sedang dalam proses penyelesaian dan dengan dikeluarkannya covernote, bank selaku kreditur

dapat mencairkan fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur. Pihak perbankan yang akan mencairkan fasilitas kredit kepada debitur sepenuhnya mempercayakan proses pengikatan jaminan sertifikat hak milik debitur dari awal sampai dengan selesai dan telah ada bukti pengikatan hak tanggungan yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dan sertifikat tersebut sampai ke tangan pihak bank. Proses Pengikatan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan membutuhkan waktu yang cukup lama dan tidak dapat diselesaikan langsung secara bersama-sama dengan ditandatangani perjanjian kredit.

Apabila ditelaah secara yuridis baik dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Peraturan Pemerintah PPAT, tidak ada satupun pengaturan yang mengatur dan menjelaskan tafsiran terkait dengan *covernote* dan pengaturan mengenai kewenangan Notaris atau PPAT untuk mengeluarkan surat keterangan tersebut, sehingga *covernote* tidak dapat dikategorikan sebagai akta autentik. *covernote* hanya berupa nota keterangan yang tidak mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Meskipun demikian, *Covernote* sering dijadikan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit (Ham, 2020). *Covernote* dapat dikatakan merupakan bagian dari proses pembebanan benda jaminan sampai pada pendaftaran hak jaminan yang dapat berupa sertifikat hak tanggungan (Gunawan, 2018).

Covernote yang dibuat oleh seorang Notaris berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1316 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *Covernote* hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian (Dickyrfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, 2016).

Perjanjian tersebut termasuk ke dalam perjanjian garansi sebagaimana pasal 1316 KUHPerdata. Seorang Notaris adalah pihak yang mempunyai kewenangan dalam rangka untuk membuat *covernote* yang mencantumkan janji dan kesanggupan dari Notaris tersebut kepada pihak bank yang memerlukan *covernote* (Dickyrfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, 2016). *Covernote* dapat dikatakan merupakan perbuatan administrasi biasa yang dilakukan oleh Notaris selayaknya surat menyurat biasa. *Covernote* hanyalah layaknya persuratan biasa yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh suatu instansi atau lembaga yang menerangkan suatu hal berkaitan dengan pelaksanaan fungsinya (Ham, 2020). Jadi, *covernote* bukanlah suatu akta yang merupakan produk hukum notaris dalam melaksanakan fungsinya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan hanya merupakan surat keterangan sebagai pejabat publik kepada instansi atau lembaga tertentu yang isinya menerangkan pelaksanaan wewenang dan fungsinya.

Akibat hukum dari pencairan kredit bank yang didasarkan pada *covernote*

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perbuatan yang merupakan wewenang daripada notaris sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Agar terhindar dari kesalahan dalam melaksanakan tugas jabatan yang dapat menimbulkan kerugian baik kepada notaristu sendiri dan atau para penghadap ataupun pihak ketiga, maka notaris diharuskan untuk memahami secara seksama terkait UUJN maupun peraturan perundang-undangan serta berprinsip pada prinsip kehati-hatian.

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

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

Covernote yang dikeluarkan oleh notaris maka notaris harus dapat mempertanggung-jawabkan isi dari *covernote* tersebut. Dengan adanya jaminan bahwa *covernote* yang dikeluarkan notaris dapat dipertanggung-jawabkan, maka pihak kreditur menjadikannya bukti jaminan sementara hingga proses pembuatan sertifikat selesai dan bukan sebagai jaminan dalam permohonan kredit (Pande Nyoman Putra Widiantara dan A.A Sagung Wiratni Darmadi, 2019). Jika notaris tidak mampu memenuhisi dari *covernote* maka notaris tersebut harus mempertanggung-jawabkannya dengan segera menyelesaikan sertifikat atas tanah (Ham, 2020).

Pada dasarnya munculnya *covernote* tersebut merupakan hasil dari kesepakatan atau perjanjian antara bank dengan Notaris, di mana Notaris bersedia untuk menjalankan apa yang diminta oleh bank dalam melakukan atau membuat suatu perbuatan hukum seperti pembuatan akta perjanjian kredit, pembuatan akta pemberian hak tanggungan atau pengikatan jaminan sertifikat hak milik. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri tidak

dijelaskan tentang wewenang dan tugas seorang Notaris untuk membuat *covernote*. Konsekuensi hukum bagi Notaris dan para pihak, bilamana Notaris tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian *covernote* menjadi Hak Tanggungan adalah bahwa pihak yang dirugikan nantinya adalah pihak kreditur (Vebby Damayantia, Mada Apriandi Zuhira, 2020). Untuk debitur yang telah mendapat pinjaman kredit dari Bank, maka apabila jaminannya ternyata tidak bisa dijadikan hak tanggungan maka debitur harus bertanggung jawab atas jaminan yang diberikannya, sedangkan bagi Notaris sendiri *covernote* hanya mengikatnya secara moral saja, karena dikeluarkan atas permintaan para pihak.

Apabila ditelaah berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara dapat dipahami bahwa perjanjian kredit tidak akan berakhir apabila perjanjian tambahannya berakhir. Proses pendaftaran hak tanggungan yang tidak dapat diselesaikan sesuai keterangan *covernote* yang dibuat oleh Notaris bukan merupakan suatu syarat berakhirnya perjanjian yang diatur berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara bahwa proses penyelesaian pendaftaran hak tanggungan yang tidak dapat diselesaikan sebagaimana yang tertuang dalam *covernote* dapat dijadikan sebagai sebab batalnya perjanjian kredit. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, berlakunya syarat batal dalam suatu peristiwa hukum tidak mengakibatkan secara langsung perjanjian tersebut berakhir, akan tetapi dalam pembatalannya harus dimintakan kepada pengadilan (Yusmi, 2020). Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa tidak dapat diselesaikannya pengurusan hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam *covernote* yang dibuat oleh Notaris, jika bank selaku kreditur ingin membatalkan suatu perjanjian kredit tersebut, maka tetap harus dimintakan pembatalannya melalui penetapan pengadilan. Pasal 1265 KUHPerdara, akibat hukum berlakunya suatu syarat batal akan menghapuskan perikatan dan seolah-olah dari awal tidak ada perikatan. Dengan berlakunya syarat batal, maka kreditur wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa akibat hukum terhadap para pihak debitur apabila tidak dapat diselesaikan pengurusan hak tanggungan sesuai dengan *covernote* yang dibuat oleh Notaris, menyebabkan terpenuhinya syarat batalnya suatu perjanjian, maka berakibat pihakdebitur mengembalikan uang hasil pencairan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur.

Penggunaan *Covernote* juga tidak dapat menjamin bahwa tidak akan terjadi permasalahan apabila Notaris/PPAT belum bisa menyelesaikan proses pensertifikatan dan terjadi kredit macet, pihak perbankan tidak dapat mengeksekusi jaminan, karena proses pendaftaran hak tanggungan belum selesai sehingga berakibat hukum pihak bank selaku kreditur yang akan dirugikan. Apabila dikemudian hari *covernote* dijadikan alat bukti di pengadilan,

covernote hanya mempunyai kekuatan sebagai surat biasa, bukti permulaan atau alat bukti tambahan yang penilaiannya diserahkan kepada hakim (Yusmi, 2020).

Covernote Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur dalam perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi oleh debitur pada saat proses pembebanan jaminan. Akibat hukum dari penggunaan *covernote* yang dijadikan dasar pencairan kredit oleh bank yaitu tidak adanya perlindungan hukum bagi bank dalam perjanjian kredit dalam hal terjadinya wanprestasi sebelum terbitnya hak tanggungan. Bank hanya berkedudukan hanya sebagai kreditur konkuren bukan kreditur preferen. Perlindungan hukum bagi bank didasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara (Yusmi, 2020). Penyelesaian kredit dapat diselesaikan melalui litigasi melalui gugatan wanprestasi maupun gugatan kepailitan, atau melalui non litigasi (Yusmi, 2020).

Perlu ditekankan kembali bahwa *covernote* bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar pada Kreditur yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan. *Covernote* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti APHT dan SKMHT (Ham, 2020). *Covernote* tidak mempunyai kekuatan mengikat antara para pihak namun hanya mengikat Notaris yang menerbitkan *covernote* tersebut, jadi *covernote* hanyalah perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian alah perjanjian sepihak sebagaimana pasal 1317 KUH Perdata. Ada tiga aspek tanggung jawab, yaitu (Ham, 2020):

1. Sanksi Administratif :
 - a. Teguran lisan;
 - b. Teguran tertulis;
 - c. Pemberhentian sementara;
 - d. Pemberhentian dengan hormat;
 - e. Pemberhentian tidak hormat;
2. Aspek tanggung jawab perdata, sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para korban yang dirugikan. Untuk membahas pertanggung jawaban Notaris dalam lingkup keperdataan perlu dipertanyakan terlebih dahulu mengenai bentuk kesalahan yakni apakah kesalahan tersebut merupakan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (Ham, 2020).
3. Aspek tanggung jawab pidana Dalam UUJN diatur bahwa pada saat Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata dan administrasi, tetapi dalam UUJN

tidak diatur mengenai sanksi pidana, apabila terjadi pelanggaran pidana maka Notaris dapat dikenakan sanksi pidana terdapat dalam KUH Pidana.

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

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

Namun dalam hal ini yang menderita dampak kerugian lebih dirasakan oleh Debitur, seperti kehilangan hak atas tanah Hak Milik; dan Rugi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Debitur selama proses pelunasan kreditnya, terutama dalam kasusnya Debitur telah membayar lunas biaya-biaya Notaris di saat pencairan kredit di awal pertama kali. Akan tetapi kenyataannya hingga Debitur membayar lunas hutang kreditnya ke Kreditur yang dibuktikan dengan dikeluarkannya surat keterangan lunas oleh Kreditur, proses balik nama sertipikat atas nama Debitur tidak dapat diselesaikan juga oleh Notaris. Padahal fungsi dari pendaftaran Hak Tanggungan tersebut adalah untuk memastikan agar terdapatnya jaminan bagi kreditur, untuk memastikan Debitur membayar lunas hutangnya diselesaikan juga oleh Notaris. Padahal fungsi dari pendaftaran Hak Tanggungan tersebut adalah untuk memastikan agar terdapatnya jaminan bagi Kreditur, untuk memastikan Debitur membayar lunas hutangnya.

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

3. KESIMPULAN

Covernote merupakan nota keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris setelah terjadinya kontrak atau perjanjian kredit yang selanjutnya akan dilakukan pengikatan jaminan. Covernote dikeluarkan oleh notaris dalam rangka mencantumkan kesanggupan dari notaris yang termasuk rekanan bank tersebut untuk menyelesaikan proses pengikatan hak tanggungan, sehingga berdasarkan covernote tersebut bank memberikan kepercayaan kepada Notaris dan bank dapat melakukan pencairan kredit sesegera mungkin. Meskipun dikeluarkan oleh Notaris, covernote bukan termasuk kategori akta autentik, melainkan hanya surat keterangan biasa yang tidak memiliki kekuatan hukum sempurna sebagaimana akta notaris.

Covernote yang dikeluarkan oleh notaris juga dapat menimbulkan akibat hukum, yaitu apabila pengikatan hak tanggungan tidak dapat diselesaikan oleh notaris karena murni kelalaian dari notaris tersebut, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai kadar pelanggarannya. Diketahui sebelumnya bahwa covernote dikeluarkan oleh notaris sebagai bentuk kesanggupan notaris dalam menyelesaikan tugas jabatannya, sehingga apabila pihak kreditur maupun debitur mengalami kerugian berupa materiil maka dapat melakukan upaya hukum perdata, sebaliknya apabila terdapat unsur pidana dalam melaksanakan tugas jabatan maka dapat dimintai pertanggung jawabannya secara pidana.

Diharapkan bagi pihak bank untuk melakukan analisa secara akurat terhadap calon debitur yang akan difasilitasi kredit, sehingga notaris yang merupakan rekanan bank tersebut ketika akan membuat perjanjian kredit, APHT maupun SKMHT dapat lebih berhati-hati, sebagaimana diketahui bahwa notaris dalam menjalankan tugas jabatan harus berlandaskan pada prinsip kehati-hatian untuk menghindari konflik atau permasalahan di kemudian hari. Hal tersebut juga berpengaruh pada pengeluaran covernote oleh notaris, apabila semua berkas sudah lengkap diterima notaris maka proses pendaftaran hak tanggungan dapat berjalan lancar sesuai target.

4. DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Dickyrfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, S. H. H. A. 2016. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Cover Note Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit (Studi Kasus Cover Note No: 209/Sk-Nf/Xii/2013 Dibuat Oleh Notaris Fmo Di Cikarang, Bekasi) Dicky", *jurnal*

- hukum*, 15(2), pp. 1–19.
- Gunawan, M. S. 2018. "Peran Dan Fungsi Covernote Notaris Pada Peralihan Kredit (Take Over) Pada Bank", *Syntax Literate : Jurnal Ilmiah Indonesia* –SSN : 2541-0849 e-ISSN : 2548-1398, 3(1), pp. 1–23.
- Ham, N. T. R. 2020. "Pertanggungjawaban Notaris Atas Covernote Yang Dikeluarkan Yang Menjadi Suatu Dasar Kepercayaan Suatu Bank", *Sustainability (Switzerland)*, 2(1), pp. 487–517.
- Hanitijo, R. 2001. *Metetologi Penelitian hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Giandonesia.
- Imron, A. K. .2017. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Jurnal Repertorium*,V(2), pp. 7–15.
- Kadir, R. *et al.* 2019. "Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote", *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(2), p. 191. doi: 10.22146/jmh.35274.
- OJK Pedia* (no date). Available at: <https://www.ojk.go.id/id/ojk-pedia/default.aspx> (Accessed: 25 August 2022).
- Oktarini, A. A. A. D. and Agung Dharma Kusuma, A. A. G. 2020. "Peran dan Fungsi Covernote Dalam Pelaksanaan Pencairan Kredit Oleh Bank", *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(4), p. 811. doi: 10.24843/jmhu.2020.v09.i04.p10.
- Pande Nyoman Putra Widiantara dan A.A Sagung Wiratni Darmadi. 2019. "Akibat Hukum Covernote Yang Dibuat Oleh Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Universitas Udayana*, 7, pp. 1–13.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Rachmayani, D. and Suwandono, A. 2017. "Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, 1(1), p. 73. doi: 10.24198/acta.v1i1.67.
- Sanjaya, M. D. 2017. "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote Dalam Pemberian Kredit", *Riau Law Journal*, 3(2), pp. 244–260.
- Vebby Damayantia, Mada Apriandi Zuhira, A. M. 2020. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Cover Note Sebagai Jaminan Hutang Atas Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 9(1), pp. 11–22. doi: 10.28946/rpt.v9i1.570.
- Yusmi, S. A. 2020. "Akibat Hukum Pencairan Kredit Yang Didasarkan Pada Covernote Notaris", *Jurnal Recital Review*, 2(2), pp. 126–139.