



**TESIS**

***COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN***

***(COVERNOTE IN THE CREDIT AGREEMENT WITH THE  
WARRANTY OF RIGHTS)***

**DWI WAHYUNING CHAIRANI, S.H.  
NIM. 140720201001**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
2017**

**TESIS**

***COVERNOTE* DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

***(COVERNOTE IN THE CREDIT AGREEMENT WITH THE  
WARRANTY OF RIGHTS)***

**DWI WAHYUNING CHAIRANI, S.H.  
NIM. 140720201001**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
2017**

## MOTTO

“Orang yang berhenti belajar adalah orang yang lanjut usia, walaupun umurnya masih muda. Namun, orang yang tidak berhenti belajar, maka akan selamanya menjadi pemuda” (Henry Ford)<sup>1</sup>



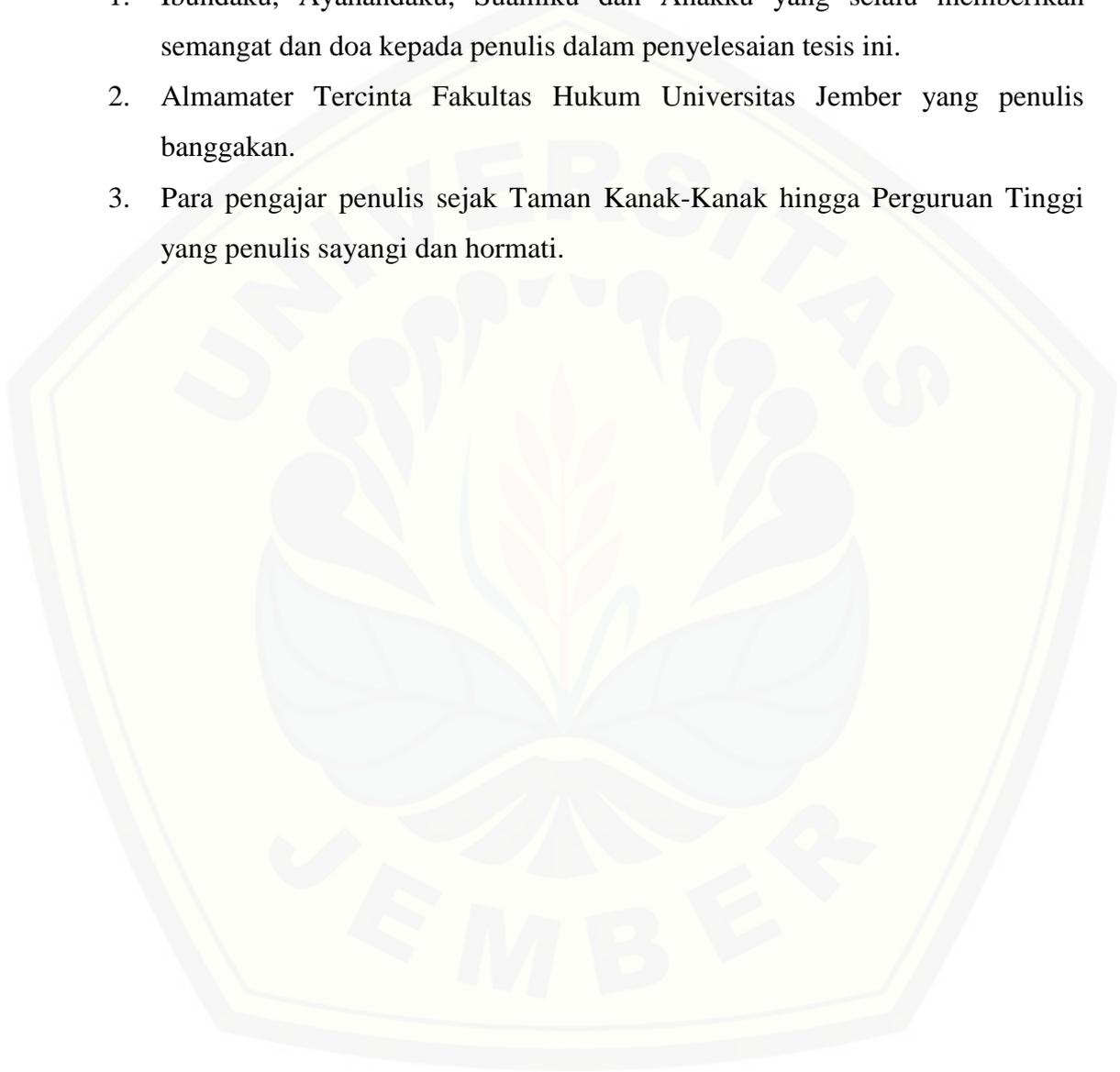
---

<sup>1</sup> <https://ruangmahasiswa.com/ragam/motivasi/kata-motivasi-dalam-pondidikan> diakses pada tanggal 01 November 2017 pukul 10.00 WIB

## PERSEMBAHAN

Saya persembahkan dengan cinta dan ketulusan hati sebuah karya ilmiah berupa tesis ini kepada :

1. Ibundaku, Ayahandaku, Suamiku dan Anakku yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.
2. Almamater Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.
3. Para pengajar penulis sejak Taman Kanak-Kanak hingga Perguruan Tinggi yang penulis sayangi dan hormati.



**COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**(COVERNOTE IN THE CREDIT AGREEMENT WITH THE  
WARRANTY OF RIGHTS)**

**TESIS**

Untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam Program Studi Magister  
Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Jember

**OLEH**

**DWI WAHYUNING CHAIRANI, S.H.**

**NIM 140720201001**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
2017**

**PERSETUJUAN**

TESIS INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 13 November 2017

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama**

**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.**

**NIP. 194804281985032001**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.**

**NIP. 197905142003121001**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Program Pasca Sarjana Universitas Jember**

**Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.**

**NIP. 196303081988021001**

**PENGESAHAN**

Tesis dengan judul :

***COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN***

***(COVERNOTE IN THE CREDIT AGREEMENT WITH THE  
WARRANTY OF RIGHTS)***

Oleh :

**DWI WAHYUNING CHAIRANI, S.H.**

**NIM.140720201001**

**Pembimbing utama**

**Pembimbing Anggota**

**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.**

**NIP. 194804281985032001**

**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.**

**NIP. 197905142003121001**

**Mengesahkan :  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**

**NIP. 197409221999031003**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

hari : Senin

tanggal : 13

bulan : November

tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji

**Ketua**

**Sekretaris**

**Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196001011988021001

**Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.**  
NIP. 196912301999031001

### Anggota Penguji

**Prof. Dr. H. M. Khoidin , S.H., M.Hum., CN.** .....  
NIP. 196303081988021001

**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.** .....  
NIP. 194804281985032001

**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.** .....  
NIP. 197905142003121001

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : DWI WAHYUNING CHAIRANI, S.H.

NIM : 140720201001

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 01 November 2017  
Yang Menyatakan,

**DWI WAHYUNING CHAIRANI, S.H.**  
**NIM. 140720201001**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat, petunjuk, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat mengerjakan tesis ini dengan baik dan sesuai harapan. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw, keluarga, dan para sahabat.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan program studi magister ilmu hukum untuk memperoleh gelar magister kenotariatan. Tesis ini tercipta berkat usaha, semangat, dan doa yang diwujudkan dalam suatu kajian, analisis, dan pemikiran dalam koridor disiplin ilmu hukum yang dipelajari penulis yang kemudian diimplementasikan dalam bentuk tulisan berwujud tesis berjudul **COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Penulis juga menyadari bahwa tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dorongan, semangat, dan doa dari semua pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Drs. Moh. Hasan, M.Sc. Ph.D., selaku Rektor Universitas Jember;
2. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Prof. Dr. H. M. Khoidin , S.H., M.Hum., CN., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Dosen Pembimbing Akademik dan sekaligus Anggota Penguji Tesis penulis;
4. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis;
5. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
6. Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H, M.Hum., selaku Ketua Dosen Penguji Tesis penulis;

7. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Sekretaris Dosen Penguji Tesis penulis;
8. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan dan bantuannya selama penulis menuntut ilmu;
9. Ibunda yang senantiasa memberi limpahan curahan doa, kasih sayang, dan pengorbanan yang tak terhingga dan tiada batasnya kepada penulis. Semoga ini menjadi salah satu kado persembahan terindah;
10. Ayahanda yang senantiasa memberi limpahan curahan doa, kasih sayang, dan pengorbanan yang tak terhingga kepada penulis. Semoga ini menjadi salah satu kado persembahan terindah;
11. Teman, sahabat sekaligus pendamping hidup saya yang terkasih atas semangat dan harapan yang telah diberikan kepada penulis,
12. Ananda tersayang yang senantiasa memberikan senyuman sehingga penulis termotivasi untuk melakukan yang terbaik,
13. Kakakku;
14. Teman-temanku tercinta di Fakultas Hukum Universitas Jember (FH UNEJ) angkatan 2014
15. serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian tesis ini.

Semoga semua doa, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Akhir kata, penulis berharap semoga dengan adanya tesis ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, 01 November 2017

Penulis

## RINGKASAN

### “COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”

*Covernote* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris/PPAT yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya. *Covernote* merupakan surat keterangan yang diterbitkan oleh notaris/PPAT dimana notaris belum menuntaskan pekerjaannya terkait tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan suatu akta autentik. Adanya pembuatan *covernote* karena faktor kebutuhan dalam kelengkapan persyaratan dalam dunia perbankan khususnya dalam proses pencairan kredit. Pada dasarnya *covernote* yang dikeluarkan Notaris/PPAT bukan merupakan alat bukti agunan dari sebuah agunan kredit akan tetapi hanya merupakan surat keterangan yang menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkan seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris/PPAT tersebut. Dengan dikeluarkannya *covernote* oleh Notaris/PPAT maka tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap *covernote* tersebut sangatlah besar karena secara tidak langsung *covernote* tersebut menjadi ujung tombak dari proses percepatan pencairan kredit. Fakta yuridis menunjukkan bahwa *covernote* dibuat oleh Notaris ataupun PPAT. Bentuk dari *covernote* juga bermacam-macam dan tidak ada format baku. Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak ada pasal yang mengatur secara jelas mengenai kewenangan notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut dengan *covernote*. Begitu pula dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah tidak ada kewenangan PPAT disana yang mengatur secara jelas mengenai *covernote*. Hal tersebut merupakan kekaburan norma (*vagenorm*) yang menjadikan tidak adanya kepastian hukum mengenai materi muatan *covernote*.

Permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini antara lain mengenai Apa latar belakang penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, apa bentuk, fungsi dan konsekuensi penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan bagaimana konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual

Kesimpulan dari hasil penelitian yang pertama berdasarkan teori kepercayaan kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan, *covernote* muncul atau diterbitkan atas dasar kepercayaan bank terhadap Notaris sehingga bank melakukan pencairan kredit terlebih dahulu dengan mengindahkan asas publisitas. Makna kepastian Hukum menurut Radburch adalah pertama, hukum itu positif yakni perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu

berdasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan, dan keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah. Kepastian hukum atas *covernote* yang menjadi pegangan sementara kreditur dalam proses pencairan kredit atau pemberian dana kredit perbankan memang belum dapat dibuktikan secara nyata. Hal ini disebabkan karena peraturan secara yuridis tentang *covernote* belum diatur secara tertulis dalam peraturan perundangan-undangan baik dalam UUJN, UUHT ataupun PP PPAT. *Covernote* hadir dalam praktek pencairan kredit sudah menjadi suatu kebiasaan yang hidup dalam dunia praktek Notaris/PPAT yang menjalin hubungan kerja sama dengan bank sebagai kreditur. Yang kedua Dalam teori kewenangan wewenang dapat diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat. Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN. Dalam hal lembaga yang menerbitkan *covernote*, tidak terdapat kejelasan kewenangan siapa yang berwenang membuat *covernote* ada *covernote* dibuat oleh Notaris dan *covernote* yang dibuat oleh PPAT. Dalam konsep akta berdasarkan pasal 1868 BW dan pasal 1874 BW tentang akta otentik dan akta dibawah tangan, *covernote* tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Tidak terdapat kejelasan mengenai bentuk *covernote*. Masih banyak kerancuan dalam muatan *covernote*. Dalam hal substansi terdapat perbedaan penggunaan istilah yaitu “Surat keterangan” dan “Surat Pernyataan Notaris” karena tidak adanya kejelasan pengaturan tentang *covernote* baik dalam UUJN, UUHT dan PP PPAT. *Covernote* berfungsi sebagai pegangan sementara bagi kreditur (bank) hingga diserahkannya seluruh dokumen akta dan jaminan yang telah didaftarkan oleh notaris/PPAT. Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan. Dalam Teori Pembuktian Bebas Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-Undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh Undang-Undang. Teori Pembuktian Terikat Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. *Covernote* dapat dijadikan alat bukti tertulis oleh pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan *covernote* tersebut atas tidak dilaksanakannya janji/kesanggupan atas perbuatan hukum tertentu yang telah dituangkan didalam isi *covernote* oleh Notaris/PPAT bersangkutan, tetapi *covernote* tidak dapat menggantikan fungsi sertipikat hak tanggungan. Konsekuensi yuridis adanya *covernote* adalah *covernote* bukanlah akta autentik tetapi merupakan surat keterangan yang dibuat oleh notaris/PPAT dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. *Covernote* tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya yaitu oleh notaris atau PPAT. *Covernote* itu adalah murni bentuk kepercayaan dan ikatan moral berdasarkan hukum kebiasaan dari kreditur terhadap notaris sebagai pejabat umum bersifat netral, mandiri dan tidak memihak dalam membantu masyarakat untuk menunjang dan menciptakan transaksi bisnis yang efisien seiring kebutuhan dan perkembangan perekonomian

yang penuh persaingan. Yang ketiga Konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum bagi masyarakat dan bagi kreditur yaitu adanya perumusan norma yang lebih jelas mengenai substansi materi *covernote* dalam UUJN, UUHT ataupun PP PPAT. Dalam hal lembaga yang menerbitkan, kewenangan pembuatan *covernote* oleh Notaris atau PPAT.

Saran dari tesis sebagai berikut Untuk lembaga legislatif dalam hal ini Dewan Perwakilan Rakyat hendaknya perlu segera dilakukan: Perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk mengakomodir materi muatan *covernote* dalam prosedur pembebanan hak tanggungan. Perubahan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk mengakomodir perumusan norma yang lebih jelas mengenai materi *covernote*. Menegaskan dan memperjelas mengenai bentuk, sifat dan kewenangan pembuatan *covernote* oleh Notaris/PPAT. Tidak hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, tetapi dibuat Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan memasukkan materi *covernote* didalamnya karena sampai saat ini masih belum ada Undang-Undang yang mengatur tentang PPAT.

**SUMMARY**

**COVERNOTE IN THE CREDIT AGREEMENT  
WITH THE WARRANTY OF RIGHTS**

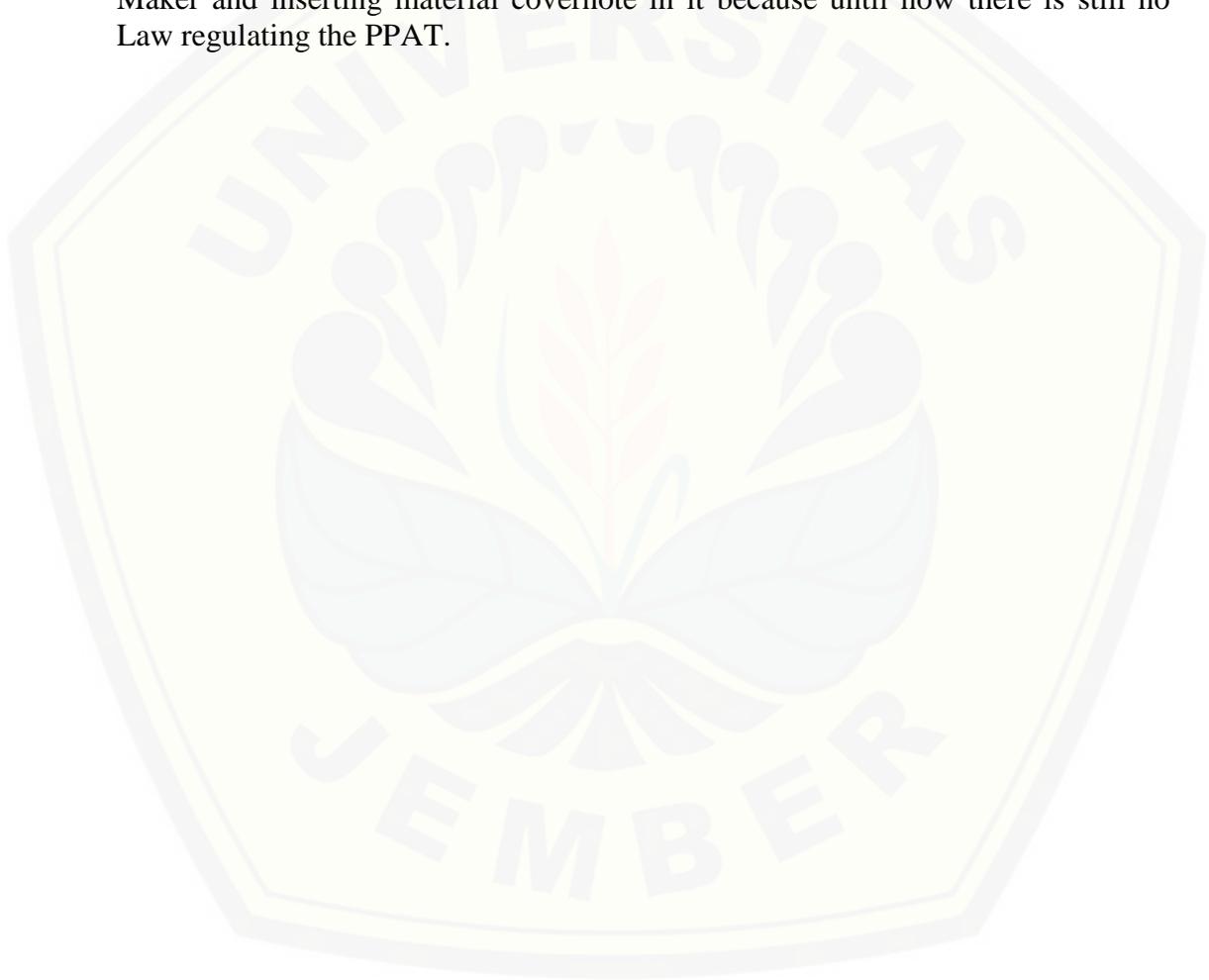
*Covernote* is a letter of explanation that is issued by a notary/PPAT who is trusted and relied upon on his signature, stamp and seal for the security of his documents deeds. *Covernote* is a certificate issued by a notary in which a notary/PPAT has not completed his work in relation to his duties and authority to issue an authentic deed (*akta autentik*). The existence of *covernote* due to the needs factor in the completeness of requirements in the banking world, especially in the process of credit disbursement. Basically the *covernote* issued by a notary/PPAT is not a collateral evidence of a credit collateral but is merely a letter of intent to become a temporary holding for the bank until it is submitted all the deeds and guarantees which have been registered through the services of the notary/PPAT. With the issuance of *covernote* by notary/PPAT then the responsibility of notary/PPAT to the *covernote* is very big because indirectly the *covernote* becomes the spearhead of the process of acceleration of loan disbursement. Juridical facts show that *covernote* is made by notary or PPAT. The form of *covernote* also varies and there is no standard format. Regulations of Law number 2 year 2014 amendment to regulations of law number 30 year 2004 regarding position of notary there is no article that is clearly set about the authority of notary to issue a letter called *covernote*. Similarly, in the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 on Amendment to Government Regulation Number 37 Year 1998 Concerning the Regulation of Position of Land Deed Maker there is no authority of PPAT that is clearly regulates the *covernote*. It is a blurring of the norm (*vagenorm*) that makes no legal certainty about the existence of the *covernote*.

The research problem is to be studied in this thesis are: What is the background of *covernote* issuance in credit agreement with mortgage guarantee, what form, function and consequences of *covernote* issuance in credit agreement with mortgage guarantee and how the concept of future arrangement related to the issuance of *covernote* in credit agreement with guarantee of mortgage so as to be able to create legal benefit and certainty.. The research method is used in writing this thesis is juridical normative. The problem approach is used a statutory approach and a conceptual approach.

The conclusion of the first research result based on the belief theory of the binding strength of the agreement must be sought in trust, *covernote* arises or issued on the basis of bank confidence in the Notary so that the bank makes credit disbursement first by heeding the principle of publicity. The meaning of legal certainty according to Radburch is first, the law is positive ie legislation. Secondly, that the law is based on the facts or the established law is certain. Third, that reality (fact) must be formulated in a clear way so as to avoid mistakes in meaning, in addition to easy to implement, and fourth, positive law should not be

easily changed. Legal certainty over the *covernote* which becomes the temporary hand of creditors in the process of credit disbursement or the provision of bank credit funds has not been proven significantly. This is because the juridical regulation on *covernote* has not been regulated in writing in legislation either in UUJN, UUHT or PP PPAT. *Covernote* is present in the practice of credit disbursement has become a habit that lives in the practice of Notary / PPAT which establish cooperative relationship with the bank as a creditor. The second In theory authority authority can be obtained by attribution, delegation or mandate. Notary public as general officials to obtain authority attribution, because the authority is created and provided by UUJN. In the case of institutions issuing *covernote*, there is no clarity of authority who is authorized to make *covernote* no *covernote* made by Notary and *covernote* made by PPAT. In the concept of deed under article 1868 BW and article 1874 BW on authentic deeds and deeds under hand, *covernote* can not be categorized as authentic deed or deed under hand. There is no clarity about the *covernote* form. There is still much confusion in the *covernote* charge. In the case of substance there are different usage of the term that is "Certificate" and "Notary Statement" because there is no clarity about *covernote* arrangement in UUJN, UUHT and PP PPAT. *Covernote* serves as a temporary hold for the creditor (bank) until the submission of all documents deeds and guarantees that have been registered by notary / PPAT. Proof is the presentation of legitimate evidence by the parties to the judge in a hearing. In the Theory of Free Verification Judges are free to assess the evidences presented by the parties concerned, both the evidence instruments already mentioned by the Law, and the evidence tools not mentioned by the Act. The Theory of Proof Tied Judge is bound by means of proof submitted by the parties concerned. The verdict imposed, must be in harmony with the evidence presented in the hearing. *Covernote* can be used as written evidence by the party who feels aggrieved on the creation of the *covernote* for the non-performance of the promise / ability of certain legal acts which has been poured in the content of the *covernote* by the notary / PPAT concerned, but the *covernote* can not replace the function of the mortgage certificate. The juridical consequence of *covernote* is *covernote* is not authentic deed but is a certificate made by notary / PPAT in registration process of Mortgage Rights so it does not have perfect proof power. *Covernote* still has the power of proof as long as it is not denied by the author by the notary or PPAT. The *Covernote* is purely a form of belief and moral bond based on the customary law of the creditor against the notary as a public official is neutral, independent and impartial in helping the community to support and create efficient business transactions in line with the needs and the development of a competitive economy. The third Conception of future arrangement related to the issuance of *covernote* in credit agreement with guarantee of mortgage is to be able to create benefit and legal certainty for society and for creditor that is the formulation of clearer norm about substance of *covernote* material in UUJN, UUHT or PP PPAT. In the case of the issuing institution, the authority to make *covernote* by Notary or PPAT.

The Suggestions from the following advice of this thesis are; for the legislative council in the House of Representatives (DPR) should be urgently needed: Amendment to Law Number 4 of 1996 regarding the Right of Dependent to accommodate *covernote* content material in the procedure of burden assignment. Amendment of Law number 2 of 2014 amendment to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position to accommodate the formulation of clearer norms on *covernote* material. Affirm and clarify the form, nature and authority of *covernote* by Notary / PPAT. Not only regulated in Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 concerning Amendment to Government Regulation Number 37 Year 1998 Concerning Regulation of Position of Land Deeder, but made Law concerning Regulation of Position of Land Deed Maker and inserting material *covernote* in it because until now there is still no Law regulating the PPAT.



**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	x
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	xii
<b>HALAMAN SUMMARY</b> .....	xv
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	xviii
<b>HALAMAN DAFTAR TABEL DAN BAGAN</b> .....	xxi
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xxii
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.3.1 Tujuan Umum.....	9
1.3.2 Tujuan Khusus .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.5 Originalitas Penelitian .....	10
1.6 Metode Penelitian .....	11
1.6.1 Tipe Penelitian.....	12
1.6.2 Pendekatan Masalah .....	13
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	13
1.6.4 Pengumpulan Bahan Hukum .....	15
1.6.5 Analisis Bahan Hukum .....	16

<b>BAB 2. KAJIAN PUSTAKA</b> .....	17
2.1 Teori Kepercayaan.....	17
2.2 Teori Kepastian Hukum.....	18
2.3 Teori Kewenangan.....	20
2.4 Teori Pembuktian .....	21
2.5 Teori Kemanfaatan .....	23
2.6 Perjanjian Kredit Bank .....	24
2.6.1 Pengertian Perjanjian .....	24
2.6.2 Asas-asas Perjanjian .....	26
2.6.3 Syarat sahnya Perjanjian.....	26
2.6.4 Kredit .....	28
2.6.5 Perjanjian Kredit.....	29
2.7 Jaminan.....	31
2.7.1 Pengertian Jaminan Kredit.....	31
2.7.2 Macam-macam Jaminan Kredit.....	32
2.8 Hak Tanggungan.....	34
2.8.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	34
2.8.2 Asas-asas Hak Tanggungan.....	36
2.8.3 Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	37
2.9 Konsep Akta dan Konsep <i>Covernote</i> .....	38
2.9.1 Pengertian Jenis dan Fungsi Akta.....	38
2.9.2 <i>Covernote</i> .....	39
<b>BAB 3. KERANGKA KONSEPTUAL</b> .....	41
<b>BAB 4. PEMBAHASAN</b> .....	45
4.1 Latar Belakang Penerbitan <i>Covernote</i> dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	45
4.1.1 Perjanjian Kredit merupakan Perjanjian Pokok.....	45

4.1.2 Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan merupakan Perjanjian Accessoir.....	49
4.1.3 Penerbitan <i>Covernote</i> dalam Proses Pencairan Kredit .....	55
4.2 Bentuk, Fungsi dan Konsekuensi Penerbitan <i>Covernote</i> dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	67
4.2.1 Bentuk <i>Covernote</i> dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	67
4.2.1.1 Lembaga yang membuat <i>Covernote</i> .....	67
4.2.1.1.1 Notaris yang membuat <i>Covernote</i> .....	68
4.2.1.1.2 PPAT yang membuat <i>Covernote</i> .....	81
4.2.1.2 Kerancuan substansi <i>Covernote</i> .....	87
4.2.1.2.1 <i>Covernote</i> sebagai surat keterangan .....	87
4.2.1.2.2 <i>Covernote</i> sebagai surat pernyataan .....	88
4.2.2 Fungsi <i>Covernote</i> dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	89
4.2.3 Konsekuensi Penerbitan <i>Covernote</i> dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	91
4.2.3.1 <i>Covernote</i> sebagai alat bukti .....	93
4.2.3.2 Konsekuensi Yuridis .....	103
4.2.3.3 Konsekuensi Moral .....	109
4.3 Konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan <i>covernote</i> dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum .....	112
<b>BAB 5. PENUTUP</b> .....	121
5.1 Kesimpulan.....	121
5.2 Saran .....	124

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

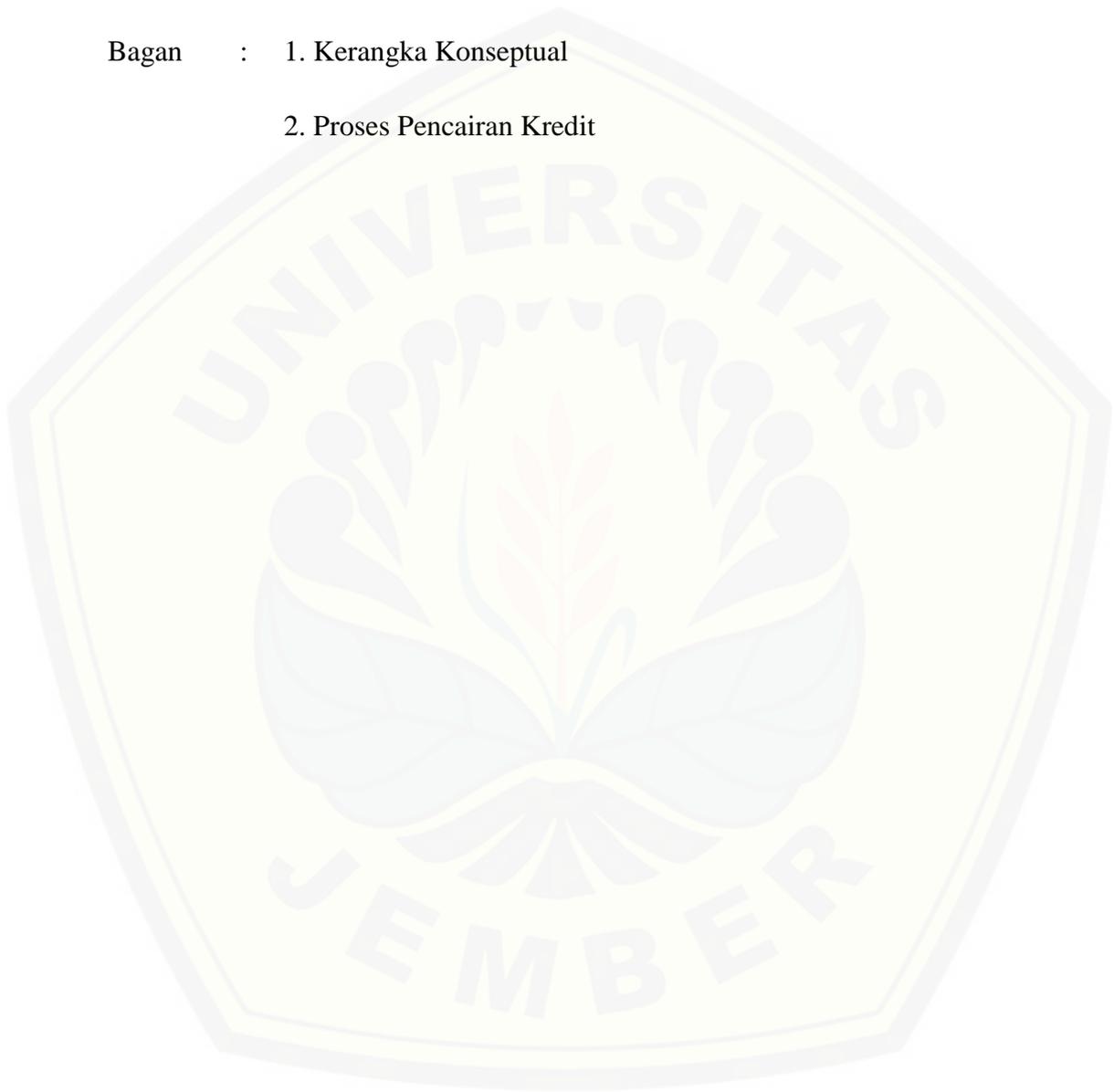
**DAFTAR TABEL DAN BAGAN**

Tabel : 1. Originalitas Penulisan

2. Perbedaan Akta

Bagan : 1. Kerangka Konseptual

2. Proses Pencairan Kredit



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran :Contoh *covernote*



## **BAB 1. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Hukum merupakan tatanan kehidupan nasional baik dalam bidang politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan dan keamanan. Pada hakikatnya hukum merupakan perwujudan perlindungan kepentingan masyarakat yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan itu, pemerintah sebagai organisasi kekuasaan tertinggi Negara bertanggung jawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat dalam mencapai kesejahteraan.

Salah satu upaya dalam mencapai kesejahteraan tersebut, pemerintah melakukan pembangunan dibidang ekonomi, pembangunan dibidang ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Kegiatan pembangunan dibidang ekonomi dapat dilaksanakan oleh pemerintah ataupun masyarakat yaitu melalui pengembangan usaha untuk meningkatkan taraf kehidupan. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal sehingga pembiayaan atau dana merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Pembiayaan atau dana tersebut dapat diperoleh salah satunya dengan cara meminjam melalui pinjaman modal atau pendanaan dari lembaga perbankan.

Definisi Bank menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Nomor 10 Tahun 1998) 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. Dari pengertian diatas tercermin bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat, bank juga merupakan perantara atau lembaga yang menjembatani antara pihak pemilik dana dengan pihak yang membutuhkan dana.

Pasal 1 angka 11 UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, 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 merupakan salah satu fasilitas dari bank yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang atau membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.

Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UU Nomor 10 Tahun 1998, disebutkan bahwa bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Berdasar hal tersebut kesanggupan pembayaran

merupakan hal yang sangat diprioritaskan untuk menghindari resiko kredit macet. Akan tetapi bukan hanya terhadap penilaian watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur saja yang dibuat pertimbangan, bank juga membutuhkan jaminan lain yg dapat membuat rasa aman terhadap dirinya. Watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari Nasabah Debitur dikenal dengan istilah *the Five C's*, yaitu : *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition of economic* (kondisi atau prospek usaha).<sup>2</sup> Meskipun bank tidak wajib meminta jaminan dari calon debitur ketika akan memberikan kredit, tapi hal tersebut menjadi sangat penting jika dikaitkan dengan keamanan kredit yang diberikan, yaitu jika debitur wanprestasi, maka agunan atau jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi utang-utang debitur.

Jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi pihak bank atau kreditor untuk antisipasi terhadap adanya wanprestasi. Selain itu dengan adanya jaminan dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan akan kembali tepat pada waktunya. Sedangkan bagi pihak debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya, sehingga usahanya bisa berjalan dengan baik dan memperoleh laba yang maksimal. Jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakala debitur ingkar janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijaminan tersebut dapat dijual didepan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan

---

<sup>2</sup>Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, (Jurnal Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999). Hlm. 71

kepada kreditor sesuai hak tagihnya.<sup>3</sup> Adanya jaminan kebendaan akan menciptakan rasa aman bagi kreditor atau bank, mempermudah bank untuk melakukan tindakan jika terdapat cidera janji yang dilakukan debitor. Salah satu objek jaminan kredit yang sering digunakan dan paling disukai dalam kegiatan perbankan adalah jaminan berupa tanah, karena tanah memiliki nilai ekonomis dan harganya tidak pernah turun.

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) lembaga jaminan atas tanah adalah hak tanggungan, namun ketentuan materilnya tetap menggunakan hipotik dan *credietverband*. Pada tahun 1996 dilakukan unifikasi pengaturan hak jaminan atas tanah menjadi hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).<sup>4</sup>

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT yaitu:

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

Prosedur dan proses pembebanan hak tanggungan secara hukum diatur dalam pasal 10 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak

---

<sup>3</sup>Herowati Poesoko. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek hak tanggungan (Edisi Revisi)*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013). Hlm.30.

<sup>4</sup>Moch. Isnaeni. *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*. (Yogyakarta: Laksbang Grafika., 2013). Hlm.130.

terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ayat (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor. Lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan

tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conserentoir beslag*) atas benda jaminan.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian diatas jelas bahwa sertifikat hak tanggungan baru lahir setelah didaftarkan ke Kantor pertanahan. Sesuai dengan ciri dan sifat hak tanggungan yaitu hak tanggungan memiliki sifat spesialitas dan publisitas. Didalam praktiknya prosedur atau proses pembebanan hak tanggungan sudah terlaksana dengan baik, akan tetapi yang terjadi dalam prosesnya sebelum dilakukan pendaftaran ke badan pertanahan Notaris/PPAT mengeluarkan *Covernote*. Dari segi etimologis *cover* berarti menutup atau membungkus, dalam bahasa Indonesia diterjemahkan Jilid, dan *note* sendiri berarti Catatan, sehingga dapat disimpulkan secara etimologis bahwa *covernote* merupakan catatan (akhir) atau penutup dari suatu kejadian atau untuk dunia Notaris dapat disebut sebagai suatu kesimpulan / catatan akhir dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dilakukan dihadapan Notaris.<sup>6</sup>

Dikeluarkannya *covernote* pada proses pembuatan sertifikat hak tanggungan terlihat tidak berarti, akan tetapi karena *covernote* biasanya digunakan oleh bank untuk pegangan sementara ketika proses pendaftaran sertifikat hak tanggungan dibadan pertanahan belum selesai maka keberadaannya menjadi sangat penting. Contoh ketika Perjanjian Kredit, yang kemudian dibuatkan SKMHT dan atau APHT, karena semuanya telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris/PPAT, meskipun secara administrative kenotarisan belum

---

<sup>5</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan.Hak Jaminan. Hak Tanggungan.buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998). Hlm.38.

<sup>6</sup><http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/artikelkajian-hukum-kenotariatan/> diakses pada tanggal 13 November 2015 pukul 15.02 WIB.

selesai, maka untuk kepentingan Bank (pemberi kredit) dan para pihak (debitur), Notaris/PPAT akan membuat / mengeluarkan *covernote*, yang menyatakan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan, jika Bank telah menerima *covernote* seperti itu, telah cukup alasan bagi Bank untuk mencairkan kredit tersebut kepada debitur.

Penjelasan diatas dapat dimengerti bahwa dalam proses pencairan kredit yaitu pada saat setelah ditandatanganinya perjanjian kredit dan setelah ditandatanganinya SKMHT/APHT sambil menunggu salinan akta perjanjian kredit dan proses pendaftaran di BPN, Notaris/PPAT mengeluarkan *covernote*. *Covernote* menjadi bagian dari proses terbentuknya dua peristiwa hukum perjanjian yaitu perjanjian pinjaman kredit dan perjanjian agunan/ jaminan hak tanggungan.

Fakta yuridis menunjukkan bahwa *covernote* dibuat oleh Notaris ataupun PPAT. Bentuk dari *covernote* juga bermacam-macam dan tidak ada format baku. Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) tidak ada pasal yang mengatur secara jelas mengenai kewenangan notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut dengan *covernote*. Didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT) tidak ada kewenangan PPAT disana yang mengatur secara jelas mengenai *covernote*. Begitu pula didalam UUHT tidak ada pengaturan secara jelas mengenai keberadaan *covernote*. Hal tersebut merupakan

kekaburan norma (*vagenorm*) yang menjadikan tidak adanya kepastian hukum mengenai materi muatan *covernote*.

Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan *covernote* dan membahasnya dalam bentuk tesis yang berjudul : **“COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Apa latar belakang penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Apa bentuk, fungsi dan konsekuensi penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
3. Bagaimana konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Menurut Bruggink, tujuan penelitian adalah hal penentuan tujuan (*doelstelling*) atau kepentingan pengetahuan (*kennisbelang*). Pada dasarnya tujuan penulisan tesis ini merupakan tujuan yang berkaitan dengan obyek studi. Dalam

penulisan tesis ini tujuan yang hendak dicapai adalah tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus.<sup>7</sup>

### 1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari tesis ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu :

1. Untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Jember.
2. Menambah wawasan dan pengetahuan penulis dalam ilmu hukum khususnya mengenai permasalahan kenotariatan.
3. Menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama masa studi, serta mengembangkan dan membuat analisis secara yuridis normatif khususnya dibidang kenotariatan.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penyusunan tesis ini sebagaimana dirumuskan dalam rumusan masalah adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis latar belakang penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk, fungsi dan konsekuensi penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

---

<sup>7</sup>J.H Bruggink, Alih Bahasa Arief Sidharta, *Refleksi tentang Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996). Hlm.216

- Untuk mengkaji dan menganalisis konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum .

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Setiap peneliti selalu diharapkan dapat memberi manfaat pada semua pihak, adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- Karya tulis ini akan menghasilkan konsep baru guna pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai *covernote* dibidang kenotariatan
- Sebagai bahan masukan bagi pihak bank, dengan hanya dikeluarkannya *covernote* bank lebih berhati-hati dalam proses pencairan kredit.
- Karya tulis ini dapat dijadikan acuan ataupun manfaat bahan rujukan dalam penelitian lanjutan di bidang hukum khususnya mengenai *covernote* notaris.

#### 1.5 Originalitas Penelitian

Penelitian ini pada dasarnya didasari oleh penelitian terdahulu yaitu tesis berjudul:

No	Uraian	Judul	Rumusan Masalah	Metode Penelitian
1.	Tesis, <b>Dyah Ayu Rafikasari</b> Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta	<i>Covernote</i> Sebagai Syarat Realisasi Pembiayaan Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Solo	1. Bagaimanakah proses penerbitan <i>covernote</i> oleh Notaris sebagai syarat realisasi pembiayaan pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Solo? 2. Bagaimanakah kedudukan <i>covernote</i>	Yuridis Empiris

			setelah terjadinya realisasi pembiayaan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Solo?	
2.	Tesis, <b>Atika Utami Dewi</b> Universitas Andalas, Sumatra Barat	Kedudukan <i>Covernote</i> Sebagai Persyaratan Pencairan Kredit Perbankan	1. Bagaimana Kedudukan Hukum <i>Covernote</i> dalam hal Notaris menjalankan tugas dan jabatannya sebagai Notaris/PPAT? 2. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris jika terjadi permasalahan terkait dengan pencairan kredit atas dasar <i>Covernote</i> yang dikeluarkannya?	Yuridis Normatif

### 1.6 Metode Penelitian

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Penelitian hukum dilakukan untuk dapat menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai perskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>8</sup>

Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu

---

<sup>8</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Persada Group, 2010). Hlm. 35. (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki I)

rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>9</sup>

Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan hasil atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Sedangkan penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>10</sup> Demikian pula dalam penulisan tesis ini, dipergunakan langkah-langkah penelitian dengan metode deduktif yaitu proses penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

### 1.6.1 Tipe Penelitian

Pembahasan tesis ini menggunakan penelitian yuridis normatif (*legal research*). Pengertian penelitian tipe yuridis normatif ini adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan

---

<sup>9</sup>Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, (Malang: Bayu Media, 2006). Hlm. 294.

<sup>10</sup>Peter Mahmud Marzuki I. *op.cit.* hlm 31

asas-asas hukum yang ada.<sup>11</sup> Dalam penulisan tesis ini mengkaji dan menganalisis tentang *COVERNOTE* DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.

### 1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi<sup>12</sup>

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan Konseptual yaitu suatu metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>13</sup>

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan masalah yang ada. Bahan hukum yang diperoleh terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup>*Ibid.* Hlm. 32.

<sup>12</sup>*Ibid.* Hlm.93.

<sup>13</sup>*Ibid.* Hlm.138.

<sup>14</sup>*Ibid.* Hlm.155.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini dalam hal ini berupa peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, dan norma hukum. Bahan hukum primer dalam penulisan tesis hukum ini, meliputi :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) ;
- c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;
- d) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ;
- e) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan ;
- f) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Selain itu dipergunakan pula beberapa ketentuan perundang-undangan atau peraturan lainnya yang terkait serta semua peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji. Bahan hukum primer tersebut kemudian dianalisis, dikembangkan, dibandingkan, dan diuji untuk memperoleh kebenaran pengetahuan secara teoritis dan ilmiah.

Kesemuanya itu kemudian dihubungkan dan digunakan untuk mengembangkan jawaban dalam pokok permasalahan penyusunan tesis ini.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang telah ada. Bahan hukum sekunder juga memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti misalnya hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan para ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan tesis ini. Selain itu bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku, majalah, laporan, brosur serta data-data penunjang lain yang berkaitan dengan masalah penyusunan tesis ini.

### **1.6.4 Pengumpulan Bahan Hukum**

Proses pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini antara lain dengan melakukan langkah-langkah dalam penelitian hukum, yaitu kajian pustaka, identifikasi bahan hukum, analisis dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang akan dipecahkan, pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk

argumentasi yang menjawab isu hukum, untuk selanjutnya memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.<sup>15</sup>

### 1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Proses menemukan jawaban tersebut dengan cara:

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas permasalahan yang akan dibahas yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab permasalahan yang ada
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>16</sup>

Berdasarkan bahan-bahan hukum tersebut, penulis menggunakan metode deduktif yaitu proses penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus. Sehingga penulisan ini dapat terarah dan sistematis dalam usaha guna menguji kebenaran ilmiah atas masalah yang dihadapi.

---

<sup>15</sup>*Ibid.* Hlm.171.

<sup>16</sup>*Ibid.*

## BAB 2. KAJIAN PUSTAKA

### 2.1 Teori Kepercayaan

Teori ini beranjak dari teori pernyataan, tetapi yang diperlunak. Tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian. Pernyataan yang melahirkan perjanjian hanyalah pernyataan kepada pihak lain yang menurut kebiasaan didalam masyarakat menimbulkan kepercayaan bahwa hal yang dinyatakan memang benar-benar dikehendaki.<sup>17</sup>

**Schoordijk** berpendapat bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut tertuju pada suatu perilaku faktual tertentu: “Hidup saya kuarahkan pada tujuan itu (mijn leven richt ik hierop in)” ungkapan ini digunakan **Schoordijk** untuk menunjuk pada kekuatan mengikat dan akibat darinya berupa kepercayaan (atau pengharapan) yang dimunculkan pada pihak lawan. Suatu perjanjian terbentuk bukan dari sekedar pernyataan-pernyataan, baik yang mengungkap kehendak para pihak maupun melalui kehendak itu sendiri. Terbentuknya perjanjian justru tergantung pada kepercayaan (pengharapan) yang muncul pada pihak lawan sebagai akibat pernyataan dari yang diungkapkan.<sup>18</sup>

Apabila seseorang menyatakan ingin membuat perjanjian, selayaknya hal itu memang diinginkan. Kesukaran muncul jika ternyata tidak ada kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Menurut Teori Kehendak, tanpa adanya kehendak tidak mungkin adanya perjanjian. Didalam lalu lintas hukum sehari-hari, jelas hal

---

<sup>17</sup> Dr. Herlien Budiono, S.H., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014) Hlm 78

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm 79

tersebut akan menimbulkan kesulitan. Karena bagaimanapun juga harus mempercayai apa yang dinyatakan orang lain. Kelemahan teori kehendak diatas dicoba diatasi oleh teori pernyataan. Namun teori pernyataan hanya mengandalkan pernyataan, lepas dari kehendak seseorang, juga memiliki kelemahan praktis, diantaranya, harus ada kepastian bahwa pernyataan tidak berbeda dengan kehendak seseorang.<sup>19</sup>

Menghadapi kritikan diatas teori kepercayaan mencoba memberikan jalan keluar; tidak setiap pernyataan seseorang serta merta memunculkan keterikatan. Hanyalah pernyataan yang dibuat oleh seseorang dalam keadaan tertentu (normal) boleh dipercaya menunjukkan persetujuan untuk terikat dan sesuai dengan kehendaknya. Singkat kata, hanya pernyataan yang disampaikan sesuai dalam keadaan tertentu (normal) yang menimbulkan perjanjian.<sup>20</sup>

## 2.2 Teori Kepastian Hukum

Bagi aliran positivisme, tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.<sup>21</sup> Ajaran positivisme timbul pada abad 19 dan termasuk jenis filsafat abad modern. Kelahirannya hampir bersamaan dengan empirisme. Kesamaan diantara keduanya antara lain bahwa

---

<sup>19</sup> *Ibid.* hlm 80

<sup>20</sup> *Loc.cit.*

<sup>21</sup> Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005). Hlm 71

keduanya mengutamakan pengalaman. Perbedaannya, positivisme hanya membatasi diri pada pengalaman-pengalaman objektif, sedangkan empirisme menerima juga pengalaman-pengalaman batiniah atau pengalaman subjektif.<sup>22</sup>

Menurut Radburch yang berpendapat cukup mendasar mengenai kepastian hukum, terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif yakni perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu berdasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan, dan keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.<sup>23</sup>

Menurut Utrecht, Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>24</sup> Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya

---

<sup>22</sup> Cita Yustisia Serfiyani, *Analisa Persaingan Usaha di Bidang Importasi dan Distribusi Film dalam Menumbuhkan Perfilman Nasional*, (Jember: Universitas Jember, Proposal Penelitian Tesis, 2013). Hlm. 20

<sup>23</sup> Fence M. Wantu, *Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, Ringkasan Desertasi, 2011), hlm 7

<sup>24</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman intisari ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 1999). Hlm. 23

konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.<sup>25</sup>

Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

### 2.3 Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Sebelum dijelaskan pengertian teori kewenangan, berikut disajikan konsep teoritis tentang kewenangan. H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.<sup>26</sup>

Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan “suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008). Hlm.158. (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II).

<sup>26</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008). Hlm.10.

<sup>27</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Surabaya: PT. Refika Aditama, 2008). Hlm.77.

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara *atribusi*, *delegasi* atau *mandat*. *Atribusi* adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara *delegasi* merupakan pemindahan/pengalihan yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan. Dan *mandat* sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang tetapi karena yang berkompeten berhalangan.<sup>28</sup>

#### 2.4 Teori Pembuktian

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan, dengan tujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan.<sup>29</sup> Menurut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa alat bukti (*bewijsmiddel*) adalah suatu hal berupa bentuk dan jenis yang dapat membantu dalam hal memberi keterangan dan penjelasan tentang sebuah masalah perkara untuk membantu penilaian hakim di dalam pengadilan. Jadi, para pihak yang berperkara hanya dapat membuktikan kebenaran dalil gugat dan dalil bantahan maupun fakta-fakta yang mereka kemukakan dengan jenis atau bentuk alat bukti tertentu. Hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia sampai saat ini masih berpegang kepada jenis dan alat bukti tertentu saja.

---

<sup>28</sup> *Ibid.* Hlm.78.

<sup>29</sup> Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A.Chodari. *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999). Hlm. 50.

Alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan penilaian, yang dalam hal ini yang berwenang untuk melakukan penilaian adalah Hakim. Pada umumnya, sepanjang undang-undang tidak mengatur sebaliknya, Hakim bebas untuk menilai pembuktian. Dalam hal ini, pembentuk undang-undang dapat mengikat Hakim pada alat-alat bukti tertentu (misalnya alat bukti surat), sehingga Hakim tidak bebas menilainya. Mengenai alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur dalam undang-undang Perdata Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR. Ada 5 alat bukti dalam hukum acara perdata yaitu Tulisan/Surat, Saksi, Persangkaan, Pengakuan, dan Sumpah.

Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh Undang-undang, dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu<sup>30</sup>:

a. Teori Pembuktian Bebas

Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-Undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh Undang-Undang.

b. Teori Pembuktian Terikat

Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan.

---

<sup>30</sup>Efa Laela Fakhriah. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Cetakan ke-2 (Bandung: PT Alumni, 2013). Hlm. 40.

## 2.5 Teori kemanfaatan

Jeremy Bentham yakni seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai utilitarianism atau madzhab utilitis. Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (1789). Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.<sup>31</sup>

Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi manusia dan warga masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya. *Utility* menurut Bentham dalam Peter Mahmud Marzuki adalah prinsip-prinsip yang menyetujui atau menolak setiap tindakan apa pun yang dapat memperbesar atau mengurangi kebahagiaan pihak yang kepentingannya dipengaruhi oleh tindakan itu. Apabila pihak yang berkepentingan adalah perorangan maka prinsip *utility* diarahkan untuk meningkatkan kebahagiaannya, sedangkan jika pihak yang berkepentingan adalah masyarakat maka prinsip *utility* diarahkan untuk seluas-luasnya kepentingan masyarakat. Tolak ukur tentang benar atau salah adalah kebahagiaan terbesar untuk sebagian besar orang atau terkenal dengan ungkapan “*the greatest happiness for the*

---

<sup>31</sup> <http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dan-kepastian.html>, diakses pada tanggal 20 Maret 2016 Pukul. 15.00 WIB.

*greatest numbers*”, yang bisa diartikan sebagai kebahagiaan terbesar untuk sebesar-besarnya jumlah manusia.<sup>32</sup>

## 2.6 Perjanjian Kredit Bank

### 2.6.1 Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang dalam bahasa Belanda berarti setuju atau sepakat. Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*,” yang dalam praktik sering dianggap sama dengan istilah “perjanjian.” Bahkan dalam Bahasa Indonesiapun sudah sering dipergunakan istilah “kontrak” ini, misalnya untuk sebutan “kuli kontrak” atau istilah “kebebasan berkontrak” bukan “kebebasan berperjanjian” dan bukan juga “kebebasan berperutangan”.<sup>33</sup> Berdasarkan kutipan diatas dijelaskan bahwa istilah perjanjian dan kontrak diartikan sama seperti yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari. R. Subekti, mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian sebagai berikut:

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu

---

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki II, *op cit.* Hlm.119.

<sup>33</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Raja Gafindo Persada, 2014). Hlm.179.

rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>34</sup>

Bagian dari perjanjian yaitu<sup>35</sup>:

1. Bagian Esensialia

Bagian dari perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, apabila perjanjian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian (bernama) yang dimaksudkan oleh para pihak, melainkan perjanjian lain. Kata sepakat merupakan bagian esensialia yang harus ada.

2. Bagian Naturalia

Bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Bagian dari perjanjian ini yang galibnya bersifat mengatur termuat dalam ketentuan perundang-undangan untuk masing-masing perjanjian bernama.

3. Bagian *Accidentalialia*

Bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Misalnya termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum dan cara penyerahan barang.

---

<sup>34</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1963). Hlm.1.

<sup>35</sup> Herlien Budiono, op.cit. Hlm. 67-71.

### 2.6.2. Azaz-azaz Perjanjian

Didalam Hukum Perjanjian dikenal dengan 3 asas, yaitu<sup>36</sup>

#### 1. Asas konsensualisme

Artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan. Berdasarkan pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak.

#### 2. Asas Pacta sunt servada

Asas Pacta sunt servada berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Realisasi dari asas keseimbangan (Pasal 1338 KUHPerdara)

#### 3. Asas Kebebasan berkontrak

Adalah asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

### 2.6.3. Syarat sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian itu sah harus terpenuhi 4 syarat, yaitu:

#### 1. Adanya kata sepakat;

Artinya para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dikeluarkan para pihak, baik

---

<sup>36</sup> DR. Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana preadmedia group,2008), hlm. 227-229.

perjanjian itu dilakukan secara tegas maupun diam-diam.<sup>37</sup> Menurut pasal 1321 Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;

Orang dikatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum apabila ia dewasa (berusia 21 tahun) atau sudah menikah walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Berbeda dengan KUH Perdata pasal 39 ayat 1 huruf (a) UUJN menyebutkan bahwa seseorang dianggap cakap paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah.

3. Adanya suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian, dimana barang yang menjadi objek perjanjian harus jelas dan pasti.

Dalam pasal 1333 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan

---

<sup>37</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung : Alumni, 2000, hal.214

jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

#### 4. Adanya causa yang halal (diperbolehkan)

Pada pasal 1337 KUHPerdara Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subyek suatu perjanjian, oleh karena itu disebut sebagai syarat subyektif syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian oleh karena itu disebut syarat obyektif.

#### **2.6.4. Kredit**

Perkataan kredit berasal dari bahasa latin credo yang berarti saya percaya, sedangkan dalam bahasa Yunani, yaitu "credere" yang berarti kepercayaan, memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Atas dasar kepercayaan kepada seseorang yang memerlukannya maka diberikan uang, barang atau jasa dengan syarat atau memberikan pengantiannya dalam jangka waktu yang ditentukan.<sup>38</sup> Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 butir 11, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, 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.

---

<sup>38</sup>Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*,(Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010). Hlm 98.

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa dengan adanya suatu penyerahan uang atau barang menimbulkan tagihan kepada pihak lain dalam hal ini Bank. Bank akan memperoleh suatu tambahan nilai pokok pinjaman yang berupa bunga sebagai pendapatan dari bank yang bersangkutan. Proses kredit itu telah didasarkan pada suatu perjanjian yang saling mempercayai bahwa kedua belah pihak mematuhi kewajibannya masing-masing. Dalam dunia perekonomian, hampir semua kegiatan usaha menikmati kredit dari bank Seseorang atau badan usaha yang memperoleh kredit berarti ia memperoleh kepercayaan dan kepercayaan tersebut dalam dunia perekonomian dapat diberi atau diterima dalam bentuk uang, barang atau jasa. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa.<sup>39</sup>

### **2.6.5 Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit terjadi antara pihak bank (kreditor) selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit (debitur). Perjanjian kredit harus dibuat dengan memperhatikan semua aspek hukum perjanjian, terutama asas-asas hukum perjanjian dan syarat sahnya perjanjian. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, dalam praktiknya perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar

---

<sup>39</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999). Hlm.97-98.

menawar tidak ada, pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam KUH Perdata. Pengertian perjanjian kredit yaitu:

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessor-nya*. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.<sup>40</sup>

Debitur apabila menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak, ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Dalam perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Perjanjian kredit antara debitur dengan bank, terdiri dari dua macam perjanjian yaitu Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok serta perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan. Perjanjian jaminan ada yang diikat sempurna melalui akta notaris/PPAT sehingga mudah dieksekusi, namun ada pula yang belum diikat sempurna karena pertimbangan tertentu. Dalam kasus tertentu

---

<sup>40</sup>Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*,( Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005). Hlm.64-65.

perjanjian kredit dapat pula ditambah dengan akta pengakuan utang asalkan akta pengakuan utang tersebut bersifat mandiri dan bukan merupakan bagian dari perjanjian tambahan.<sup>41</sup>

## 2.7 Jaminan

### 2.7.1 Pengertian Jaminan Kredit

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 23 UU Nomor 10 Tahun 1998, Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Pasal 8 ayat (1) UU Nomor 10 Tahun 1998 mengatur Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai yang diperjanjikan. Ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur

---

<sup>41</sup>Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P. *Op.cit.* Hlm 104.

akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>42</sup> Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi utang yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang. Jaminan kredit juga berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditor bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya jika terjadi wanprestasi.

### 2.7.2 Macam-macam Jaminan Kredit

Jaminan utang itu banyak ragamnya namun demikian dapat digolongkan menjadi beberapa golongan bergantung dari kriteria apa yang digunakan<sup>43</sup>:

1. Jaminan umum dan jaminan khusus

Jaminan dari pihak debitur yang terjadi *by operation of law* dan merupakan *mandatory rule* bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditor. Dasar hukumnya pasal 1131 KUHPerduta.

---

<sup>42</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustakatama, 2003). Hlm.54.

<sup>43</sup>Dr. Munir Fuady, S.H, M.H., LL. Op.cit hlm 55

2. Jaminan pokok dan jaminan tambahan

Jaminan kepercayaan merupakan jaminan pokok dan jaminan yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia dan lain sebagainya adalah merupakan jaminan tambahan.

3. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang langsung berhubungan dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Misalnya hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia dan lain sebagainya, sedangkan jaminan perorangan jaminan yang dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.

4. Jaminan regulatif dan Jaminan non regulatif

Jaminan yang kelembagaannya sendiri sudah diatur dan mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya Hipotek, credit verband, gadai hak tanggungan atas tanah, garansi, akta pengakuan utang. Sedangkan jaminan non regulatif bentuk bentuk jaminan yang tidak diatur secara khusus dalam perundang-undangan tetapi dikenal dan dilaksanakan dlm praktik contohnya pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, kuasa menjual.

5. Jaminan konvensional dan non konvensional

Dikatakan konvensional jika pranata hukum tentang jaminan tersebut sudah dikenal dalam sistem hukum kita, contohnya hipotek, gadai, fidusia, garansi

dll. Non konvensional adalah bentuk jaminan yang eksistensinya masih baru misalnya pengalihan hak tagih kuasa menjual dll.

6. Jaminan eksekutorial khusus dan jaminan non eksekutorial khusus.
7. Jaminan serah benda, jaminan serah dokumen dan jaminan serah kepemilikan konstruktif.

## **2.8 Hak Tanggungan**

### **2.8.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Masalah penjaminan tanah terhadap utang-utang, dalam KUHPerdara yang berlaku adalah hipotek. Pada tahun 1960 berdasarkan perintah pasal 57 UUPA sebelum adanya undang-undang baru yang khusus mengatur tentang hak tanggungan, hipotek atas tanah masih berlaku. Tentu saja dalam pemikiran kita berlakunya hipotek atas tanah hanya sementara saja, yakni sebelum adanya undang-undang baru yang khusus mengatur tentang hak tanggungan. ternyata berlakunya hipotek terhadap tanah. Sejak diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 hipotek dan credit verband tidak berlaku lagi. Dalam pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian Hak Tanggungan meliputi antara lain<sup>44</sup>:

- a) Hak jaminan jaminan yang dibebankan atas tanah.
- b) Hak atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- c) Untuk pelunasan utang tertentu.
- d) Memberikan kedudukan yang utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang aksesoir atau tambahan, maka tergantung adanya tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok, dengan ciri-ciri dan sifat antara lain<sup>45</sup>:

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).
- b) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*).
- c) Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas.
- d) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

---

<sup>44</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum perdata tertulis (BW)*, (Jakarta: sinar Grafika, 2008). Hlm 112.

<sup>45</sup> *Ibid.* Hlm. 115

### 2.8.2. Asas-asas Hak Tanggungan

Di dalam UU No 4 Tahun 1996 dikenal beberapa asas Hak tanggungan, yaitu:<sup>46</sup>

1. *Droit De preverence*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (pasal 1 angka 1 dan pasal 20 ayat 1 UUHT)
2. Tidak dapat dibagi-bagi atau *ondeelbaarheid* (pasal 2 ayat 1 UUHT)
3. Dapat dibebankan pada hak atas tanah. yaitu:
  - Hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat 2 UUHT)
  - Hak atas tanah yang lain berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat 4 UUHT)
  - Hak atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang telah ada atau akan ada/untuk dikemudian hari (pasal 4 ayat 4 UUHT)
4. Sifat perjanjian adalah tambahan
5. Dapat dijadikan jaminan utang yang baru (pasal 3 ayat 1 UUHT) dan lebih dari satu utang (pasal 3 ayat 2 UUHT)
6. *Droit de suit*, yaitu selalu mengikat objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (pasal 7 UUHT)
7. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
8. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat 1 UUHT)
9. *Publitas*, yaitu wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT)

---

<sup>46</sup> DR. Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana preadmedia group,2008), hlm. 183-184.

10. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti
11. Dapat dibebankan dengan disertai janji tertentu (Pasal 11 Ayat 2 UUHT)
12. Objek tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki pemegang hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan cidera janji.

### 2.8.3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

- 1) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (pasal 25, 33, dan 39 UUPA)
- 2) Hak Pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- 3) Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh negara (pasal 27 jo.UU 16/1985)
- 4) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, asalkan dinyatakan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Adapun yang menjadi subjek hukum dalam pemasangan hak tanggungan antara lain Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan. Dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut debitor yaitu yang meminjam uang dilembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup>*Ibid*, Hlm.185.

## 2.9 Konsep Akta dan Konsep *Covernote*

### 2.9.1 Pengertian, Jenis dan Fungsi Akta

Menurut S.J.fockema andreane dalam bukunya "*rechtgelewerd handwoorddenboek*" kata akta itu berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti "*geschrift*" atau surat, sedangkan menurut R. Subekti Tjitro sudibyo dalam bukunya kamus hukum, bahwa kata "*acta*" merupakan bentuk jamak dari "*actum*" yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan. A. pitlo mengartikan akta sebagai berikut surat surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang membuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>48</sup> Suatu akta adalah tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah kesengajaan untuk mencipkakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan tersebut.<sup>49</sup>

Jenis akta ada 2 yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik. Fungsi akta ini ada dua macam fungsi , yaitu fungsi formiil (*formalitas causa*) dan fungsi materiil (*probationis causa*) Fungsi formal, yaitu adanya akta merupakan syarat sah suatu perbuatan hukum misalnya: pasal 1767 KUHPerdara tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga. Fungsi materiil, yaitu fungsi akta sebagai alat bukti,

---

<sup>48</sup> H.R. Daeng Naja. *Teknik pembuatan akta (buku wajib Notaris)*(Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustitia,2012). Hlm.9.

<sup>49</sup> *Ibid.* Hlm.10.

meskipun bukan syarat syahnya suatu perbuatan hukum. Adapun syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat dapat disebut sebagai akta, adalah ditandatangani, memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu perikatan, dan diperuntukkan sebagai alat bukti.<sup>50</sup>

### 2.9.2 *Covernote*

*Covernote* berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yakni *Cover* dan *Note*. Dari segi etimologis *Cover* berarti menutup atau membungkus, dalam bahasa Indonesia diterjemahkan Jilid, dan *Note* sendiri berarti Catatan, sehingga dapat disimpulkan secara etimologis bahwa *Covernote* merupakan catatan (akhir) atau penutup dari suatu kejadian atau untuk dunia Notaris dapat disebut sebagai suatu kesimpulan/ catatan akhir dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang dilakukan dihadapan Notaris.<sup>51</sup> Dalam istilah Kenotariatan arti dari *covernote* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap dan segelnya guna untuk menjamin terhdap akta-akta yang dibuatnya<sup>52</sup>

*Covernote* tersebut dibuat dalam bentuk Surat Keterangan yang dibuat oleh Notaris sendiri atas suatu tindakan hukum para pihak yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Notaris. *covernote* ini terkadang menjadi instrument pamungkas untuk menutup semua tindakan hukum tersebut untuk menindak lanjuti tindakan

---

<sup>50</sup> *Ibid.* Hlm. 10.

<sup>51</sup> <http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/artikelkajian-hukum-kenotariatan/> diakses pada tanggal 29 November 2015.

<sup>52</sup> Syahrani Sofyan, *Majalah berita bulanan notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, RENVOI, Jembatan Informasi Rekan* (Jakarta Selatan: PT Jurnal Renvoi Mediatama, 2012) hlm 76

hukum yang lain.<sup>53</sup> Dalam perkembangannya *covernote* dibuat karena adanya pekerjaan Notaris/PPAT yang belum tuntas, misalnya Akta atau dokumen yang sedang dalam proses pengurusan dibadan pertanahan, atau ketika penandatanganan akad kredit oleh para pihak telah selesai *covernote* dibuat sebagai pegangan bagi kreditor atau bank sampai salinan akta perjanjian kredit dikeluarkan. Didalam *covernote* terdapat janji Notaris/PPAT dengan memberikan jangka waktu terhadap pengurusan akta atau dokumen tersebut dan bisa diperpanjang jika pengurusan belum selesai.

Bahwa praktek Notaris/PPAT dan sering dilakukan oleh para Notaris/PPAT yaitu membuat *Covernote*, yang berisi pernyataan atau keterangan Notaris/PPAT yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak/ penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. Dan sudah pasti *Covernote* tersebut ditandatangani dan dibubuhi cap/ stempel Notaris/PPAT yang bersangkutan.

---

<sup>53</sup><http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/artikelkajian-hukum-kenotariatan/> diakses pada tanggal 28 April 2016.

### BAB 3. KERANGKA KONSEPTUAL

Untuk penelitian dalam tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum. Adapun untuk penelitian dalam tataran filosofis, isu hukum harus menyangkut asas-asas hukum.<sup>54</sup> Dalam membangun konsep, ia bukan hanya melamun dan mencari-cari dalam khayalan, melainkan pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum.<sup>55</sup>

Penulis memberikan konsep untuk menjawab isu hukum yang ada dalam penelitian tesis ini sebagaimana telah dijabarkan dalam rumusan masalah serta untuk mempermudah alur pikir. Adanya perbedaan pandangan dari berbagai pihak terhadap suatu objek akan melahirkan teori-teori yang berbeda, oleh karena itu dalam suatu penelitian termasuk penelitian hukum pembatasan-pembatasan atau kerangka baik teori maupun konsepsi merupakan hal yang penting agar tidak terjebak dalam polemik yang tidak terarah.

Prosedur dan Proses pembebanan hak tanggungan secara hukum diatur dalam pasal 10 (1) UUHT disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. (2) Pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>54</sup>Peter Mahmud Marzuki I. *op.cit.*hlm 99

<sup>55</sup> Ibid, hlm 177

dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

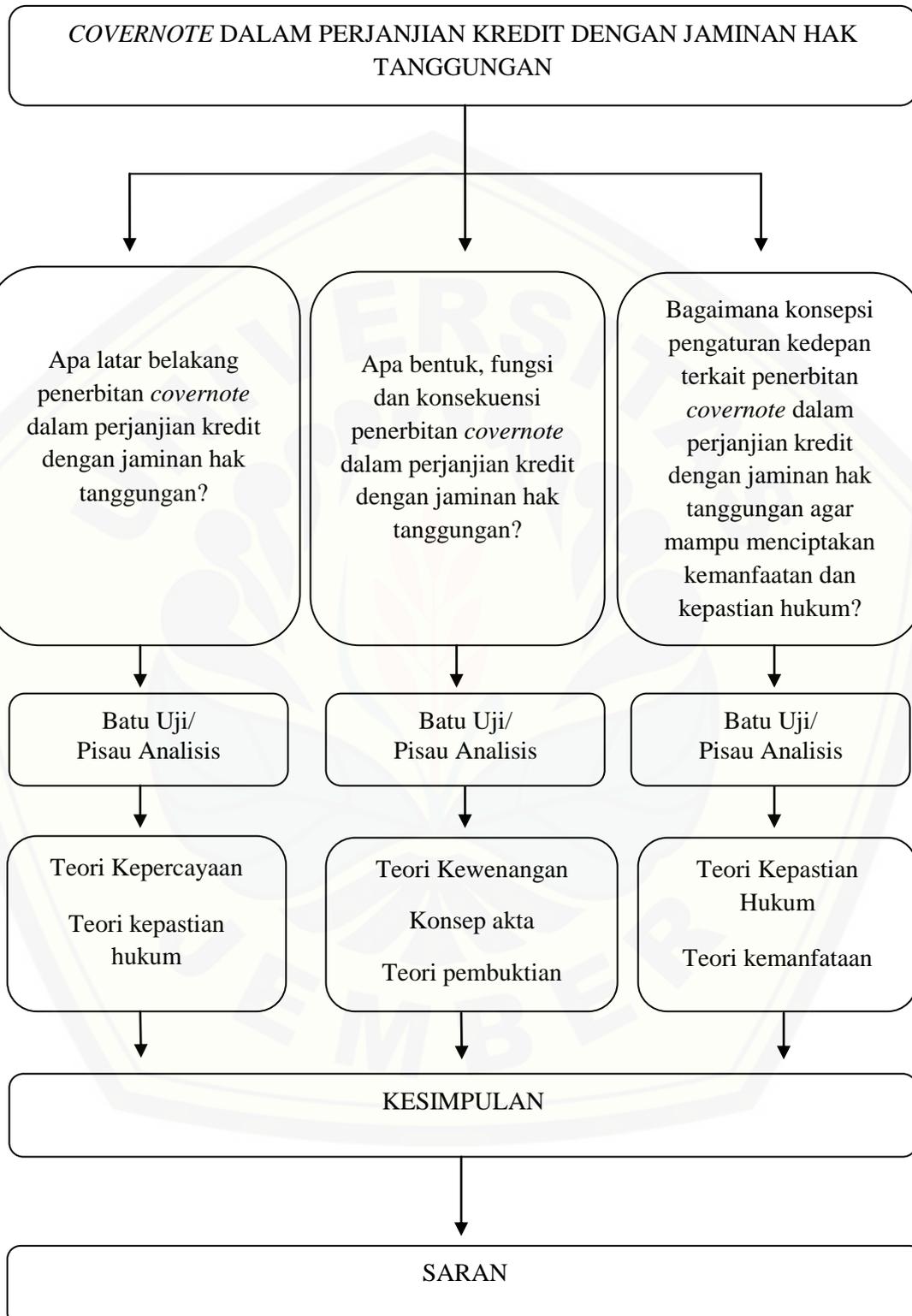
Proses pembebanan hak tanggungan diawali dengan penandatanganan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar ke kantor pertanahan. Selanjutnya dalam pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan ketentuan dan persyaratan yang telah diatur pada ayat berikutnya.

Pada saat setelah penandatanganan SKMHT dan APHT selesai sebelum proses pendaftaran ke kantor pertanahan dilakukan, Notaris mengeluarkan *covernote*, yang menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan masih dalam proses dan akan diserahkan ketika sudah didaftarkan ke kantor pertanahan. Diberikan keterangan juga mengenai jangka waktu, berapa lama notaris dapat menyelesaikan proses tersebut. Maka dalam hal ini sesuai dengan judul yang penulis ambil yaitu "COVERNOTE DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN" penulis memberikan konsep dan teori-teori hukum untuk menjawab permasalahan yang menjadi isu hukum dalam penelitian tesis ini. Permasalahan atau isu hukum dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Apa latar belakang penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
2. Apa bentuk, fungsi dan konsekuensi penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan?
3. Bagaimana konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum?

Untuk permasalahan yang pertama penulis menggunakan teori Kepercayaan dan kepastian Hukum sebagai batu uji atau pisau analisisnya, Kemudian untuk permasalahan yang kedua penulis menggunakan konsep akta, teori kewenangan dan teori pembuktian, untuk permasalahan yang ketiga penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan sebagai batu uji atau pisau analisisnya. Baru kemudian diambil kesimpulan dan saran atas apa yang sudah dianalisis.

### Skema Kerangka Konseptual



## BAB 5. PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan yang telah diuraikan oleh penulis pada bab pembahasan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan Teori kepercayaan kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan, *covernote* muncul atau diterbitkan atas dasar kepercayaan bank terhadap Notaris sehingga bank melakukan pencairan kredit terlebih dahulu dengan mengindahkan asas publisitas. Makna kepastian Hukum menurut Radburch adalah pertama, hukum itu positif yakni perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu berdasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan, dan keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah. Kepastian hukum atas *covernote* yang menjadi pegangan sementara kreditur dalam proses pencairan kredit atau pemberian dana kredit perbankan memang belum dapat dibuktikan secara nyata. Hal ini disebabkan karena peraturan secara yuridis tentang *covernote* belum diatur secara tertulis dalam peraturan perundangan-undangan baik dalam UUJN, UUHT ataupun PP PPAT. *Covernote* hadir dalam praktek pencairan kredit sudah menjadi suatu kebiasaan yang hidup dalam dunia praktek Notaris/PPAT yang menjalin hubungan kerja sama dengan bank sebagai kreditur.

2. Dalam teori kewenangan wewenang dapat diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat. Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN. Dalam hal lembaga yang menerbitkan *covernote*, tidak terdapat kejelasan kewenangan siapa yang berwenang membuat *covernote* ada *covernote* dibuat oleh Notaris dan *covernote* yang dibuat oleh PPAT. Dalam konsep akta berdasarkan pasal 1868 BW dan pasal 1874 BW tentang akta otentik dan akta dibawah tangan, *covernote* tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Tidak terdapat kejelasan mengenai bentuk *covernote*. Masih banyak kerancuan dalam muatan *covernote*. Dalam hal substansi terdapat perbedaan penggunaan istilah yaitu “Surat keterangan” dan “Surat Pernyataan Notaris” karena tidak adanya kejelasan pengaturan tentang *covernote* baik dalam UUJN, UUHT dan PP PPAT. *Covernote* berfungsi sebagai pegangan sementara bagi kreditur (bank) hingga diserahkannya seluruh dokumen akta dan jaminan yang telah didaftarkan oleh notaris/PPAT. Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan. Dalam Teori Pembuktian Bebas Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-Undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh Undang-Undang. Teori Pembuktian Terikat Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang

dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. *Covernote* dapat dijadikan alat bukti tertulis oleh pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan *covernote* tersebut atas tidak dilaksanakannya janji/kesanggupan atas perbuatan hukum tertentu yang telah dituangkan didalam isi *covernote* oleh Notaris/PPAT bersangkutan, tetapi *covernote* tidak dapat menggantikan fungsi sertipikat hak tanggungan. Konsekuensi yuridis adanya *covernote* adalah *covernote* bukanlah akta autentik tetapi merupakan surat keterangan yang dibuat oleh notaris/PPAT dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. *Covernote* tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya yaitu oleh notaris atau PPAT. *Covernote* itu adalah murni bentuk kepercayaan dan ikatan moral berdasarkan hukum kebiasaan dari kreditur terhadap notaris sebagai pejabat umum bersifat netral, mandiri dan tidak memihak dalam membantu masyarakat untuk menunjang dan menciptakan transaksi bisnis yang efisien seiring kebutuhan dan perkembangan perekonomian yang penuh persaingan.

3. Konsepsi pengaturan kedepan terkait penerbitan *covernote* dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah agar mampu menciptakan kemanfaatan dan kepastian hukum bagi masyarakat dan bagi kreditur yaitu adanya perumusan norma yang lebih jelas mengenai substansi materi *covernote* dalam UUJN, UUHT ataupun PP PPAT. Dalam hal lembaga yang menerbitkan, kewenangan pembuatan *covernote* oleh Notaris atau PPAT.

## 5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis pada bab pembahasan, maka penulis mempunyai beberapa saran sebagai berikut, Untuk lembaga legislatif dalam hal ini Dewan Perwakilan Rakyat hendaknya perlu segera dilakukan:

1. Perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk mengakomodir materi muatan *covernote* dalam prosedur pembebanan hak tanggungan.
2. Perubahan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk mengakomodir perumusan norma yang lebih jelas mengenai materi *covernote*. Menegaskan dan memperjelas mengenai bentuk, sifat dan kewenangan pembuatan *covernote* oleh Notaris/PPAT
3. Tidak hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, tetapi dibuat Undang-Undang tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan memasukkan materi *covernote* didalamnya karena sampai saat ini masih belum ada Undang-Undang yang mengatur tentang PPAT.

## DAFTAR BACAAN

### A. Buku

- A.A Andi Prajitno, 2010. *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*. Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Abdulkadir Muhammad, 1993. *Jaminan dan Fungsinya*. Bandung: Gema Insani Pers.
- G.H.S Lumban Tobing, 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Gatot Supramono, 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- H.R. Daeng Naja. 2012. *Teknik pembuatan akta (buku wajib Notaris)*. Yogyakarta: Pustaka Yustitia.
- Habib Adjie, 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- , 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Surabaya: Refika Aditama.
- , 2008. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- , 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Herlien Budiono, 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah, 2005. *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Herowati Poesoko. 2013. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek hak tanggungan (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P, 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- J. Satrio, 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- J.H Bruggink, Alih Bahasa Arief Sidharta, 1996. *Refleksi tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Johny Ibrahim, 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi. Malang: Bayu Media.
- Kasmir, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993. *Hukum sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Liliana Tedjasaputra, 2003. *Etika Profesi dan Profesi Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.
- Manurung, Mandala dan Rahardja, Prathama. 2004. *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Moch. Isnaeni, 2013. *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*. Yogyakarta: Laksbang Grafika.
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT. RajaGafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Persada Group.
- Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Inndonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- R. Subekti, 1963. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Rachmadi Usman, 2013. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustakatama.
- Ridwan HR, 2008. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Rudyanti Dorotea Tobing, 2015. *Aspek-aspek Hukum Bisnis : Pengertian, Asas, Teori dan Praktik*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Salim H.S, 2008. *Pengantar Hukum perdata tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014. *Penerapan Teory Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, 2011, *Panduan Teori & Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sri Soemantri, 1992. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: Alumni.

Subekti, 1992. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia.

-----, 2008. *Hukum Pembuktian, Cetakan ketujuh belas*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Sudikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Tan Thong Kie, 2007. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.

Theo Huijbers, 1995. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius

W.J.S. Poerwadarminta, 1999. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

#### **B. Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Bank Indonesia 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum.

**C. Makalah/ Jurnal/ Karya Ilmiah Lainnya..**

Habib Adjie, 1999. *Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999.

Nur Agus Susanto, 2014 *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST"*, Jurnal Yudisial, vol.7 No 3, Desember 2014

Saprudin, 2010. *Tanggung Jawab Notaris Dalam Menerbitkan Covernote Sebagai Syarat Efektif Penarikan Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Kasus Pada PT. Bank Mandiri (PERSERO), Tbk. Kantor Wilayah X Makassar)*, Tesis. Yogyakarta: UGM.

Widya Indrayeni, 2012. *Akibat Hukum Diterbitkannya Covernote Oleh Notaris Terhadap Pihak-Pihak Yang Berkepentingan Dalam Transaksi Kredit Perbankan*, Tesis. Jakarta: Universitas Indonesia.

Yosephine Minar Juang Sintawati, 2013. *Arti Penting Keberadaan covernote Dalam Mempercepat Proses Pencairan Kredit di PT. Bank Mega, Tbk Cabang Slamet Riyadi Surakarta*, Tesis. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

**D. Internet :**

<http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/artikelkajian-hukum-kenotariatan/> diakses pada tanggal 13 November 2015 pukul 15.02 WIB.

<http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dan-kepastian.html>, diakses pada tanggal 20 Maret 2016 Pukul. 15.00 WIB.

[http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=205&Itemid=205](http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com_content&view=article&id=205&Itemid=205), diakses pada tanggal 25 September 2016 pukul 23.17 WIB