



Kedudukan Covernote Notaris dalam Pencairan Kredit di Perbankan

The Position of Notary's Covernote in Credit Disbursement in Banking

Rania Ayang Devayanti¹, Dyah Ochtorina Susanti², & Rahmadi Indra Tektona³

^{1,2,3}Universitas Jember



Info Artikel

Penulis Korespondensi

Corresponding Author:

✉ raniaayang99@gmail.com

Riwayat

History:

Submitted: 04-04-2024

Revised: 14-06-2024

Accepted: 20-06-2024

Kata Kunci:

Covernote; Notaris; Pencairan Kredit.

Keyword:

Enforcement; Integrity; Judge; Judiciary; Law.

Abstrak

Covernote biasanya diminta oleh para pihak, dalam hal ini adalah bank selaku kreditur serta debitur untuk proses pencairan kredit. Pencairan kredit yang menjaminankan tanah dan memerlukan sertifikat hak tanggungan, umumnya lebih lama prosesnya disebabkan masih adanya proses pengecekan dari Badan Pertanahan Indonesia. Keberadaan *covernote* diibaratkan sebagai jaminan dari pihak notaris bahwa sertifikat hak tanggungan akan dipastikan selesai selagi bank mencairkan dana kredit tersebut. Namun keberadaan *covernote* hanya sebatas surat keterangan dan bukan termasuk ke dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris, sehingga jika notaris gagal memenuhi apa yang tertera di *covernote* maka akan sangat merugikan bank selaku kreditur. Tulisan ini didasarkan pada penelitian yuridis normatif, yang mengacu pada literatur hukum menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan.

Abstract

Covernote are usually requested by the parties, in this case the bank as the creditor and debtor for the credit disbursement proses. Disbursement of credit that guarantees land and requires a mortgage certificate generally takes longer because there is still a checking process from the Indonesian Land Agency. The existence of a *covernote* is seen as a guarantee from the notary that the mortgage certificate will be guaranteed to be completed while the bank disburses the credit funds. However, the existence of the *covernote* is only limited to a statement and is not included in the authentic deed made by the notary, so that if the notary fails to fulfil what is stated on the *covernote* it will be very detrimental to the bank as the creditor. This paper is based on normative juridical research, which refers to legal literature using primary legal materials and secondary legal materials with a context approach and a statutory-regulatory approach.



Copyright © 2024 by
Jurnal Hukum
Mimbar Justitia.

All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of the Constitutional Court.

<https://doi.org/10.35194/jhmj.v10i1.4074>

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Perbankan di Indonesia memiliki peran penting dalam jalannya proses perekonomian di masyarakat. Bank juga dinilai sebagai lembaga perantara bagi para pihak yang memiliki banyak dana dan mereka yang membutuhkan dana.¹ Biasanya orang yang membutuhkan dana akan pergi ke bank untuk proses pengajuan kredit. Hal ini didapat dari pengertian Bank itu sendiri, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Kredit merupakan salah satu instrumen penting dalam kebijakan moneter di Indonesia. Hal ini dikarenakan peningkatan kredit di masyarakat berpengaruh secara positif terhadap pertumbuhan ekonomi. Nilai kredit menggambarkan kemampuan sebuah bank dalam menyalurkan dana ke masyarakat sehingga menggambarkan potensi dana yang akan dapat mendorong aktifitas dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.² Oleh karenanya, bank dalam menyalurkan kredit memberikan kepercayaan kepada debiturnya, juga sebagai usaha untuk mendapatkan keuntungan.³ Bank sebagai kreditur harus dapat menganalisis niat baik, kesanggupan serta kecakapan calon debitur untuk menuntaskan utangnya yang telah tertuang dalam perjanjian kedua belah pihak.⁴

Bank dalam memberikan kredit kepada debitur memerlukan agunan atau jaminan. Jaminan adalah suatu hal yang diberikan kepada kreditor oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian. Jaminan merupakan syarat ensensial dalam pencairan

¹ Andika Persada Putera, *Hukum Perbankan: Analisis Mengenai Prinsip, Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko Dalam Perbankan* (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), hlm. 2.

² Iwan Setiawan, "Analisis Peran Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia: Bank Syariah Versus Bank Konvensional," *Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis* 8, no. 1 (2020): 52–60, <https://jurnal.polibatam.ac.id/index.php/JAEMB/article/view/1649>.

³ Ester Desiana Lase et al., "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pada Cu Simpan Pinjam Ksm Persadanta Kecamatan Sibolangit," *Jurnal Creative Agung* 13, no. 1 (2023): 34–44, <https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/creativeagung/article/view/2908>.

⁴ Ni Nyoman Wetatika Jayanti Raisila and Ni Putu Purwanti, "Kedudukan Dan Akibat Hukum Terkait Penggunaan Covernote Dari Notaris/PPAT Sebagai Dasar Permohonan Perjanjian Kredit," *Jurnal Kertha Desa* 9, no. 11 (2021): 13–25, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/73508>.

kredit yang dapat menentukan tinggi atau rendahnya kredit yang akan diberikan bank sebagai kreditor. Selain itu jaminan mengantisipasi jika terjadi kredit macet. Jika debitor wansprestasi, maka kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam praktiknya, jaminan yang digunakan pada pemberian fasilitas kredit adalah jaminan hak tanggungan, jaminan terlebih dahulu wajib diteliti oleh pihak bank dengan meminta bantuan dengan menggunakan jasa notaris.⁵

Proses peminjaman kredit sampai pencairan kredit tidaklah cepat, seringkali terjadi kesulitan pencairan kredit akibat proses perjanjian yang belum keluar disebabkan adanya proses pengecekan oleh notaris. Sehingga biasanya notaris menerbitkan *covernote*.⁶ *Covernote* adalah surat keterangan, yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya.⁷

Masalah yang perlu diperhatikan disini adalah, mengenai keberadaan *covernote* tidak diatur dalam kewenangan notaris yang tercantum di dalam Pasal 15 UUJN. Kewenangan notaris yakni memberikan pengesahan terhadap tanda tangan dan memastikan tanggal dari surat dibawah tangan dan mendaftarkan di dalam buku besar, membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan didalam buku khusus, membuat salinan yang menjelaskan sesuai apa yang telah ditulis, melakukan pengesahan terhadap dokumen asli yang dicocokkan dengan fotokopinya, memberikan konsultasi hukum terkait akta, membuat akta pertanahan maupun akta risalah lelang.⁸

⁵ Singgih Budiyo and Gunarto, "Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan," *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 785–790, <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2615>.

⁶ Febri Jaya, *Masalah Terkait Kredit Perbankan: Kumpulan Tulisan Dan Pemikiran Umum* (Yogyakarta: Garudhawaca, 2019), hlm 97.

⁷ Made Gde Subha Karma Resen, "Surat Keterangan Notaris Dalam Konteks Labeling Cover Note," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 12, no. 2 (2023): 330–346, 10.24843/jmhu.2023.v12.i02.p08; Malini Malini, Dijan Widijowati, and Yurisa Martanti, "Kepastian Hukum Isi Surat Keterangan (Covernote) Terhadap Objek Yang Diproses Berdasarkan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris," *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 2 (2023): 337–355, <https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp/article/view/164>.

⁸ Khafid Setiawan, Bhim Prakoso, and Moh. Ali, "Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-Hatian," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2022): 43–52, <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JIK/article/view/20919/11383>.

Covernote seharusnya hanya berfungsi sebagai penjelasan terhadap laporan perkembangan dari apa yang sedang dikerjakan oleh seorang notaris.⁹ Namun yang sering ditemui, *covernote* digunakan sebagai surat keterangan yang memuat kesanggupan notaris untuk melaksanakan apa yang diminta oleh kreditur sebagai jaminan bagi kreditur bahwa notaris akan menjamin seluruh proses pengurusan baik surat maupun dokumen hukum untuk pengurusan jaminan dapat terlaksana. Oleh karenanya tulisan kali ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum *covernote* notaris sebagai surat produk hukum dalam pencairan kredit di perbankan.

2. Perumusan Masalah

Untuk memfokuskan pembahasan dalam penelitian ini, maka dibuat rumusan masalah terhadap isu hukum yang diangkat, yakni: bagaimana kedudukan dan kekuatan *covernote* notaris dalam pencairan kredit di Perbankan?

3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian dilakukan dengan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas isu hukum dalam konsistensinya dengan asas hukum yang ada dan berlaku.¹⁰ Penulisan ini juga menggunakan dua pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Bahan hukum yang dipakai adalah bahan hukum primer yang didapatkan dari peraturan perundang-undangan sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh menggunakan studi kepustakaan berupa buku-buku, tulisan ilmiah dan artikel di internet.

Metode pengumpulan bahan hukum kali ini maka menggunakan pengumpulan bahan hukum teknik studi pustaka yaitu dengan mencari bahan hukum primer yang berupa undang-undang yang berkaitan dengan kepenulisan serta bahan hukum sekunder berupa buku teks yang berhubungan dengan kepenulisan kali ini. Hukum primer yang dipakai adalah Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas

⁹ Azkiya Auliya Zulfa and Ridha Wahyuni, "Penyalahgunaan Keadaan Oleh Notaris Dalam Pembuatan *Covernote* Sebagai Condition Precedence Pencairan Kredit Bank," *Jurnal Kertha Semaya* 12, no. 5 (2024): 858–869, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/110806>.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016), hlm. 29.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka Atau Kendaraan Bermotor.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Covernote Notaris Dalam Proses Pencairan Kredit

Dalam menjalankan kegiatannya, kredit merupakan salah satu cara bank untuk memperoleh keuntungan. Masyarakat yang memerlukan uang untuk modal usaha dan bisnisnya dapat mengajukan pendanaan kepada bank melalui kredit. Bank selaku kreditur dalam proses pencairan kredit kepada debitur akan meminta untuk melengkapi semua persyaratan yang ada. Hal ini sebagai upaya bank untuk memenuhi prinsip kehati-hatian saat melakukan penilaian terhadap permohonan kredit seorang debitur.

Penilaian permohonan kredit dapat dilakukan dengan analisis prinsip 5C's *Principles* yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan/modal),¹¹ selain itu juga memperhatikan prinsip 4P dan 3R, dimana prinsip 4P meliputi *personality, purpose, prospect, and payment* sedangkan 3R terdiri atas *returns, repayment, and risk*.¹² Terpenuhinya prinsip tersebut membuat bank selaku kreditur dapat memiliki rasa kepercayaan kepada debitur bahwa debitur mampu memenuhi prestasi yang telah disepakati.

Debitur yang menginginkan dana dari bank selaku kreditur akan menyerahkan sebuah jaminan atau agunan. Jaminan biasanya memiliki nilai yang lebih tinggi daripada jumlah kredit itu sendiri dengan tujuan jika debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil keuntungan dari jumlah piutangnya dari jaminan tersebut. Jika debitur menyerahkan jaminan benda tak bergerak seperti tanah dan atau rumah maka akan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini tertuang dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

¹¹ Rahma Kumala, "Pengaruh Character, Capacity, Capital, Condition Dan Collateral Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan" (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2021), hlm. 106.

¹² Arif Budiman and Inda Rahadiyan, "Kelemahan Pengaturan Konten Youtube Sebagai Agunan Kredit Dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Bank," in *Prosiding Nasional Hukum Aktual Perkembangan Dan Isu Hukum Keperdataan-Bisnis Kontemporer* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2024), 191–209, <https://journal.uui.ac.id/psha/article/view/34114>.

Proses pembebanan hak tanggungan melalui mekanisme yang relatif lama terdiri dari beberapa tahapan. Pertama, dibuat perjanjian kredit oleh notaris. Perjanjian ini dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada debitur maupun kreditur. Dengan adanya perjanjian kredit, kreditur dapat menjalankan eksekusi jika terjadi wanprestasi. Kedua, dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang isinya memberikan kuasa kepada kreditur untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah SKMHT dibuat, APHT kemudian akan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketiga, APHT yang telah ditandatangani akan diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk nantinya diterbitkan sertifikat hak tanggungan.¹³

Proses pemasangan Hak Tanggungan ini akan selesai jika telah melalui proses pengecekan oleh BPN untuk mengetahui keabsahan sertifikat tanah yang diajukan, nantinya BPN akan menilai apakah tanah tersebut dapat dipasangkan Hak Tanggungan atau tidak. Proses pengecekan inilah yang memakan waktu yang cukup lama sementara proses pencairan harus tetap berjalan, sehingga jalan tenganya adalah notaris membuat *covernote*.

Fungsi *covernote* akan terlihat setelah perjanjian kredit dijalankan yang kemudian akan diikuti oleh pembebanan hak tanggungan. Kedudukan dari *covernote* sendiri hanya berfungsi sebagai keterangan tentang objek jaminan masih dalam pengecekan oleh notaris, notaris sendiri tidak memiliki kewajiban dalam mengeluarkan *covernote*, hanya sebagai alternatif untuk dapat terlaksananya pencairan dana kredit di perbankan.¹⁴

Covernote bukan merupakan akta autentik walaupun dibuat dan dikeluarkan oleh seorang notaris, *covernote* tidak pernah disebutkan ataupun dijelaskan oleh undang-undang. Keberadaan *covernote* tidak dapat dipersamakan dengan bukti agunan, hanya sebagai pengantar untuk sebuah bank yang akan mengeluarkan kredit, bukan pula dipersamakan sebagai kelengkapan berkas akan tetapi sebagai jaminan bahwa benar adanya berkas yang dibutuhkan sedang dalam proses pengerjaan sehingga muncul rasa kepercayaan notaris, kreditur (bank) serta debitur (nasabah bank). *Covernote* notaris biasanya memuat beberapa hal penting. Pertama, mencantumkan bahwa surat perjanjian kredit atau surat hutang masih

¹³ Yulyana D. Tampubolon, "Sengketa Terhadap Peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan," *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 19, no. 1 (2021): 132–150, https://repository.ubaya.ac.id/46019/1/JURNAL_YULYANA_D_TAMPUBOLON.pdf.

¹⁴ Anisa Nurrachmasari and Siti Malikhatun Badriyah, "Kedudukan Hukum Terhadap Covernote Notaris Dalam Pencairan Kredit," *JIIIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan* 6, no. 8 (2023): 5542–5550, <https://jiip.stkipyapisdampu.ac.id/jiip/index.php/JIIP/article/view/2291>.

dalam proses penyelesaian di notaris. Kedua, menyebutkan bahwa proses pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat hak atas tanah serta pengikatan jaminan kredit masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan. Ketiga, menyatakan bahwa perjanjian kredit atau surat hutang dan pengikatan jaminan kredit akan diberikan kepada pihak bank setelah selesai.¹⁵

Walau *covernote* tidak termuat dalam undang-undang jabatan notaris, keberadaan *covernote* sendiri dibuat berdasarkan pasal 1316 KUHPdata yang berbunyi “Seseorang boleh menanggung seorang pihak ketiga dan menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuat sesuatu; tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap penanggung atau orang yang berjanji itu jika pihak ketiga tersebut menolak untuk memenuhi perjanjian itu.”

Perlu untuk diingat, jika Kantor Pertanahan tidak akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebelum adanya kejelasan mengenai status tanah, jika tidak tebit sertifikat hak atas tanah tersebut maka sertifikat hak tanggungan tidak dapat diproses. Namun disisi lain, proses pencairan kredit telah dilaksanakan atas dasar dikeluarkannya *covernote* oleh notaris.

Maka dari itu, notaris harus berhati-hati dalam mengeluarkan *covernote* dengan cara melakukan pemeriksaan kebenaran dan keabsahan dokumen yang akan menjadi jaminan. Notaris adalah profesi yang diberikan kepercayaan oleh bank untuk bekerja sama dalam proses transaksi di perbankan. Notaris juga telah dianggap sebagai profesi penunjang sektor keuangan disamping profesi lain yakni penilai publik, konsultan pajak, konsultan hukum, ahli syariah jasa keuangan, dan profesi lain yang ditetapkan oleh kementerian, lembaga atau otoritas pembina dan pengawas profesi terkait. Hal ini dicantumkan dalam Pasal 259 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Profesi notaris diperlukan oleh masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, notaris juga memiliki kedudukan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya. Notaris juga wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

¹⁵ Anak Agung Ayu Diah Oktarini and Anak Agung Gede Agung Dharma Kusuma, “Peran Dan Fungsi Covernote Dalam Pelaksanaan Pencairan Kredit Oleh Bank,” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2020): 811–820, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/65042>.

2. Kekuatan Hukum Covernote Sebagai Produk Hukum Dalam Pencairan Kredit Di Perbankan.

Kedudukan *covernote* dapat dilihat bahwa berdasarkan kewenangan notaris membuat *covernote* tidak tercantum dalam UUN atau peraturan lainnya. Keberadaan *covernote* hanya sebagai laporan perkembangan sampai mana notaris bekerja pada penersebut, bukan merupakan jaminan dalam konsep jaminan dalam pekrebitan, intinya *covernote* tidak lebih dari surat keterangan.

Covernote juga bukan termasuk kedalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Tidak ada aturan baku bagaimana seharusnya Notaris membuat *covernote*, hanya saja *covernote* memiliki karakteristik umum yang memuat keterangan notaris antara lain sebagai berikut:¹⁶

- a. Penyebutan identitas notaris dan wilayah kejanya;
- b. Keterangan mengenai jenis, tanggal, dan nomor akta yang dibuat;
- c. Keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
- d. Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- e. Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima dokumen apabila proses telah selesai dilakukan;
- f. Tempat dan tanggal pembuatan *covernote*, tanda tangan dan stempel notaris.

Sebagai surat keterangan yang diterbitkan oleh Notaris dalam rangka menunjang pelaksanaan jabatannya, Notaris harus mempertanggungjawabkan isi dan pelaksanaannya sehingga harus bersikap hati-hati agar tidak membawa kerugian bagi para pihak terumata untuk melindungi dirinya sendiri.

Covernote dibuat berdasarkan kebiasaan dengan memperhatikan aspek hukum yang ada dalam perikatan serta perjanjian dengan harapan tidak merugikan para pihak. Keberadaan *covernote* tidak dilarang dan dalam pelaksanaannya dikategorikan sebagai perikatan yang lahir karena adanya perjanjian bukan yang lahir karena adanya undang-undang. Oleh karenanya *covernote* hanya mengikat untuk orang yang tercantum di dalamnya, yakni notaris sebagai orang yang mengeluarkan *covernote*, pihak bank sebagai kreditur yang berperan sebagai pihak yang memberikan dana atau menyalurkan dana, dan debitur pihak yang menerima dana dan

¹⁶ Rahmiah Kadir, "Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote" (Universitas Hasanuddin Makassar, 2018), [https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/28882/1/TESIS RAHMAH KADIR.pdf](https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/28882/1/TESIS%20RAHMAH%20KADIR.pdf).

menyerahkan jaminan atas tanah yang sedang dalam proses pembentukan sertifikat hak tanggungan oleh notaris.¹⁷

Covernote dari Notaris dalam praktiknya memuat informasi mengenai penyelesaian akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan serta kesanggupan dari Notaris untuk menyerahkan akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan.¹⁸ Walau keberadaan *covernote* sendiri tidak disebutkan dalam UUJN ataupun peraturan lainnya, dalam praktiknya keberadana *covernote* dianggap sebagai pengganti jaminan bagi bank dalam proses pencairan kredit, *covernote* dianggap pula bagian dari proses pembebanan benda jaminan sampai pada pendaftaran hak jaminan yang berujung keluarnya sertipihak hak tanggungan.¹⁹

Hal ini dianggap kurang tepat karena pada dasarnya *covernote* sebatas surat keterangan yang menerangkan sampai mana kerja notaris tersebut. Masalah dapat muncul jika notaris tidak berhasil memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai jangka waktu yang tertera di dalam *covernote*. Tentu saja yang dirugikan disini adalah Bank sebagai kreditur, karena telah menyamakan *covernote* sebagai bagian dari jaminan pencairan kredit. Bank dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, mengingat pembuatan *covernote* diluar kewenangan notaris sehingga notaris tidak akan dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Wilayah atau Majelis Pengawas Pusat Notaris.

Akibat hukum bagi notaris jika gagal dalam melaksanakan *covernote* ialah berdasarkan kesepakatan para pihak. Notaris dapat dimintai perpanjangan waktu untuk menyelesaikan isi *covernote* tersebut, namun jika terdapat permasalahan terkait dengan penerbitan dan pelaksanaan *covernote* maka sanksi yang diberikan adalah sanksi moral, bank tidak akan lagi menaruh kepercayaan kenapa notaris yang bersangkutan untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan selanjutnya.

Notaris dapat dikenakan wanprestasi, yaitu timbul dari akibat pelaksanaan kewajiban

¹⁷ Nurrachmasari and Badriyah, "Kedudukan Hukum Terhadap Covernote Notaris Dalam Pencairan Kredit."

¹⁸ Bima Yudhakusuma Putra Munandar, "Kedudukan Hukum Covernote Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi," *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* 7, no. 1 (2023): 334–343, <https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/article/view/4245/3243>.

¹⁹ Mohammad Sigit Gunawan, "Peran Dan Fungsi Covernote Notaris Pada Peralihan Kredit (Take Over) Pada Bank," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 3, no. 1 (2018): 165–175, <https://core.ac.uk/download/pdf/196255896.pdf>.

yang tidak tepat waktu sesuai dengan janji-janji yang dibuat notaris dalam *covernote*. Lalainya notaris dalam pemenuhan janji tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi. Salah satu bentuk tanggung jawab notaris atas gagalnya pemenuhan janji di *covernote* ialah berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.²⁰

Jadi walau pada dasarnya *covernote* hanya sebagai surat keterangan yang dikeluarkan oleh notaris atas kesepakatan para pihak, notaris wajib untuk memenuhi isi dari *covernote* itu sendiri. *Covernote* memang tidak diatur dalam UUJN sehingga tidak dikategorikan sebagai kewenangan notaris, namun notaris tidak dilarang untuk menerbitkan *covernote*. *Covernote* yang gagal dilaksanakan sampai munculnya APHT, membuat kerugian dari pihak kreditur, sedangkan untuk debitur sendiri akan dipertanyakan jaminan yang diberikan oleh bank, sedangkan bagi notaris bisa merupakan sanksi moral dan dilibatkan dalam kasus wansprestasi serta akan mengeluarkan biaya ganti rugi.

C. KESIMPULAN

Kedudukan *covernote* notaris hanya sebatas surat keterangan dari notaris yang bersangkutan. Keberadaan *covernote* hadir karena kemauan para pihak, bukan disebabkan karena undang-undang yang menghendaki. Dalam prakteknya, *covernote* digunakan sebagai layaknya jaminan oleh bank dalam mengeluarkan dana kredit sebelum APHT keluar karena menunggu proses Badan Pertanahan untuk memproses sertifikat. *Covernote* hanya mengikat notaris secara moral, karena *covernote* bukan merupakan bagian dari kewenangan notaris dalam membuat akta autentik. Jika dalam pelaksanaannya notaris gagal dalam menjalankan apa yang tertera di dalam *covernote* maka kerugian yang paling besar adalah dari pihak bank selaku kreditur. Notaris yang tidak sanggup memenuhi kewajibannya, dapat dimintai pertanggungjawaban bahkan sampai dilibatkan dalam perkara wanprestasi. Notaris dalam dimintai penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.

DAFTAR PUSTAKA

Budiman, Arif, and Inda Rahadiyan. "Kelemahan Pengaturan Konten Youtube Sebagai Agunan Kredit Dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Bank." In *Prosiding Nasional Hukum Aktual Perkembangan Dan Isu Hukum Keperdataan-Bisnis Kontemporer*, 191–209. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2024.

²⁰ Malini, Widijowati, and Martanti, "Kepastian Hukum Isi Surat Keterangan (Covernote) Terhadap Objek Yang Diproses Berdasarkan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris."

- <https://journal.uui.ac.id/psha/article/view/34114>.
- Budiyono, Singgih, and Gunarto. "Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 785–790. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2615>.
- Gunawan, Mohammad Sigit. "Peran Dan Fungsi Covernote Notaris Pada Peralihan Kredit (Take Over) Pada Bank." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 3, no. 1 (2018): 165–175. <https://core.ac.uk/download/pdf/196255896.pdf>.
- Jaya, Febri. *Masalah Terkait Kredit Perbankan: Kumpulan Tulisan Dan Pemikiran Umum*. Yogyakarta: Garudhawaca, 2019.
- Kadir, Rahmiah. "Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote." Universitas Hasanuddin Makassar, 2018. <https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/28882/1/TESIS RAHMIAH KADIR.pdf>.
- Karma Resen, Made Gde Subha. "Surat Keterangan Notaris Dalam Konteks Labeling Cover Note." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 12, no. 2 (2023): 330–346. 10.24843/jmhu.2023.v12.i02.p08.
- Kumala, Rahma. "Pengaruh Character, Capacity, Capital, Condition Dan Collateral Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan." Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2021.
- Lase, Ester Desiana, Haposan Simanungkalit, Agam Sinaga, and Sabar LT. Simatupang. "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pada Cu Simpan Pinjam Ksm Persadanta Kecamatan Sibolangit." *Jurnal Creative Agung* 13, no. 1 (2023): 34–44. <https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/creativeagung/article/view/2908>.
- Malini, Malini, Dijan Widiyowati, and Yurisa Martanti. "Kepastian Hukum Isi Surat Keterangan (Covernote) Terhadap Objek Yang Diproses Berdasarkan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris." *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 2 (2023): 337–355. <https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp/article/view/164>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.
- Munandar, Bima Yudhakusuma Putra. "Kedudukan Hukum Covernote Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi." *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* 7, no. 1 (2023): 334–343. <https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/article/view/4245/3243>.
- Nurrachmasari, Anisa, and Siti Malikhatun Badriyah. "Kedudukan Hukum Terhadap Covernote Notaris Dalam Pencairan Kredit." *JIIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan* 6, no. 8 (2023): 5542–5550. <https://jiip.stkipyapisdampu.ac.id/jiip/index.php/JIIP/article/view/2291>.
- Oktarini, Anak Agung Ayu Diah, and Anak Agung Gede Agung Dharma Kusuma. "Peran Dan Fungsi Covernote Dalam Pelaksanaan Pencairan Kredit Oleh Bank." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2020): 811–820. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/65042>.
- Putera, Andika Persada. *Hukum Perbankan: Analisis Mengenai Prinsip, Produk, Risiko Dan Manajemen Risiko Dalam Perbankan*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019.
- Raisila, Ni Nyoman Wetatika Jayanti, and Ni Putu Purwanti. "Kedudukan Dan Akibat Hukum Terkait Penggunaan Covernote Dari Notaris/PPAT Sebagai Dasar Permohonan Perjanjian Kredit." *Jurnal Kertha Desa* 9, no. 11 (2021): 13–25. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/article/view/73508>.
- Setiawan, Iwan. "Analisis Peran Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia: Bank Syariah Versus Bank Konvensional." *Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis* 8, no. 1 (2020): 52–60.

- <https://jurnal.polibatam.ac.id/index.php/JAEMB/article/view/1649>.
- Setiawan, Khafid, Bhim Prakoso, and Moh. Ali. "Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-Hatian." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2022): 43–52. <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JIK/article/view/20919/11383>.
- Tampubolon, Yulyana D. "Sengketa Terhadap Peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan." *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 19, no. 1 (2021): 132–150. [https://repository.ubaya.ac.id/46019/1/JURNAL YULYANA D TAMPUBOLON.pdf](https://repository.ubaya.ac.id/46019/1/JURNAL_YULYANA_D_TAMPUBOLON.pdf).
- Zulfa, Azkiya Auliya, and Ridha Wahyuni. "Penyalahgunaan Keadaan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Covernote Sebagai Condition Precedence Pencairan Kredit Bank." *Jurnal Kertha Semaya* 12, no. 5 (2024): 858–869. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/110806>.