



## Peran dan Fungsi *Covernote* Dalam Pelaksanaan Pencairan Kredit Oleh Bank

Anak Agung Ayu Diah Oktarini<sup>1</sup>, Anak Agung Gede Agung Dharma Kusuma<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Kota Denpasar, E-mail: [dokatrini@gmail.com](mailto:dokatrini@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail : [agung\\_dharmakusuma@unud.ac.id](mailto:agung_dharmakusuma@unud.ac.id)

### Info Artikel

Masuk : 12 Oktober 2020

Diterima : 30 Desember 2020

Terbit : 31 Desember 2020

#### Keywords :

*Covernote*; mortgage right; Notary

#### Kata kunci:

Surat Keterangan; Hak Tanggungan; Notaris

#### Corresponding Author:

Anak Agung Ayu Diah Oktarini, E-mail: [dokatrini@gmail.com](mailto:dokatrini@gmail.com)

#### DOI :

10.24843/JMHU.2020.v09.i04.p10

### Abstract

*Covernote* issued by the Notary for the acceleration of credit disbursement. The problem is the legal position of the *covernote* issued by the Notary in the disbursement process carried out by the Bank and how the credit disbursement process by the Bank is based on the *covernote*. The research objective is to find out and explain the concept of the legal position of the *covernote* in terms of implementing credit disbursements by. This study uses an empirical juridical research method, with a prescriptive analytical approach. The discussion obtained is the legal position of the *covernote*, namely only in the process of credit realization carried out by the Bank, the legal force of the *covernote* is not binding on the *covernote*, only a certificate in process, and not a single article states or interprets the notary's authority to issue a *covernote*, in the process of credit disbursement. The problem that occurs is that the HT certificate settlement has not been completed while the credit has been disbursed based on the *covernote*, and another problem is the occurrence of congestion in credit payments which causes the debtor to default and the bank experiences a loss.

### Abstrak

*Covernote* dikeluarkan oleh Notaris untuk percepatan pencairan kredit. Permasalahannya adalah kedudukan hukum daripada *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris di dalam proses pencairan yang dilakukan oleh Bank serta bagaimana proses pencairan kredit oleh Bank berdasarkan *covernote*. Tujuan penelitian mengetahui dan menjelaskan konsep dari kedudukan hukum *covernote* dalam hal pelaksanaan pencairan kredit oleh. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, dengan melakukan pendekatan preskriptif analitis. pembahasan yang diperoleh adalah kedudukan hukum *covernote* yakni hanya dalam proses realisasi kredit yang dilakukan oleh Bank, kekuatan hukum *covernote* tidaklah bersifat mengikat melainkan *covernote* hanya sebatas surat keterangan yang masih dalam proses, dan tidak ada pasal yang menyatakan atau menafsirkan kewenangan dari Notaris untuk menerbitkan *covernote*, dalam proses pencairan kredit masalah yang terjadi adalah penyelesaian sertifikat HT tak kunjung selesai dalam keadaan kredit telah dicairkan berdasarkan *covernote*, dan permasalahan yang lain adalah terjadinya kemacetan dalam pembayaran kredit sehingga menyebabkan debitur melakukan wanprestasi dan pihak bank mengalami kerugian.

## 1. Pendahuluan

Lancarnya pembangunan dan kestabilan perekonomian Negara tidak terlepas dari peran perbankan yang tugas dan memiliki fungsi untuk suatu instansi yang menghimpun dan menyalurkan atau menyimpan dana yang asalnya dari masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) dalam Pasal 1 angka 2 yang menyatakan bahwa "bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak." Salah satu usaha dari perbankan adalah kredit, kredit merupakan salah satu usaha yang dijalankan oleh bank dengan risiko besar yang bisa dihadapi oleh bank. Kepastian akan pinjaman kredit oleh nasabah akan dipastikan oleh jaminan atau agunan yang sifatnya khusus.<sup>1</sup>

Jaminan dan Agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang dapat saling dipertukarkan. Jaminan secara sederhana dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima.<sup>2</sup> Harta yang menjadi jaminan di dalam perjanjian kredit haruslah diteliti oleh pihak bank dan untuk meneliti jaminan tersebut pihak bank meminta bantuan jasa Notaris. Jasa Notaris sangat umum digunakan oleh masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang sifatnya keperdataan. Ketentuan yang menjadi dasar hukum Notaris dapat dan berwenang untuk membuat akta otentik adalah berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UJNP). Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 UJNP adalah "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya." Maka dari itu fungsi Notaris berperan untuk membantu pemerintah serta masyarakat yang menginginkan jasa hukum untuk mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

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

Selain akta dan surat dibawah tangan yang dapat dibuat oleh Notaris, Notaris juga berwenang untuk membuat dan mengeluarkan *Covernote* yang pada umumnya dikeluarkan dalam hal proses pelaksanaan pencairan kredit yang dimohon oleh debitur kepada lembaga perbankan.<sup>3</sup> *Covernote* yang dimaksud adalah "merupakan surat keterangan yang isinya kesanggupan dari Notaris untuk melaksanakan apa yang diinginkan oleh kreditur." Penerbitan *Covernote* merupakan syarat formil untuk pelaksanaan pencairan kredit yang

---

<sup>1</sup> Pradnyasari, G. A. P. W., & Utama, I. M. A. (2018). Kedudukan Hukum *Covernote* Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(3).

<sup>2</sup> Fitriani, I. L. (2017). Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(1), 134-149.

<sup>3</sup> Kadir, R., Patittingi, F., Said, N., & Arisaputra, M. I. PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PADA PENERBITAN COVERNOTE. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(2), 191-204.

diinginkan oleh kreditur namun persyaratan belum sepenuhnya dipenuhi oleh debitur, biasanya terkait dengan jaminan yang belum dilakukan pengecekan keabsahannya.

Dalam proses peminjaman kredit sampai pada proses pencairan kredit yang akta perjanjiannya dibuat di hadapan Notaris pada tahap pencairan, Bank membutuhkan *Covernote* untuk memberikan keterangan masih dalam proses. Berjalannya pinjaman kredit di Bank haruslah berdasarkan perjanjian peminjaman kredit, namun proses pengesahan perjanjian peminjaman kredit tidaklah cepat, seringkali terjadi kesulitan pencairan kredit akibat dari proses perjanjian yang belum keluar akibat dari adanya proses pengecekan oleh Notaris. Langkah yang seringkali diambil agar pencairan bisa dilakukan adalah, Notaris mengeluarkan *Covernote* yang merupakan keterangan bahwa sedang berada dalam proses.

*Covernote* merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris yang berisikan keterangan bahwa pengecekan terhadap obyek yang dijaminan kepada Bank sedang dalam proses, dikeluarkannya *covernote* ini adalah sebagai pembantu dan pegangan untuk Bank dalam melakukan proses pencairan kredit pinjaman oleh Bank kepada nasabah, walaupun *covernote* sendiri tidak memiliki kepastian hukum, namun hanya mampu memberikan keterangan bahwa jaminan obyek sedang dilakukan pengecekannya, dan atas keterangan tersebut Notaris berkewajiban menyelesaikan proses pengecekan atas obyek jaminan tersebut sehingga dapat diterbitkan APHT dan dikeluarkanlah sertifikat hak tanggungan dengan atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Bank atas dasar APHT tersebut.

UUJN tidak mengatur di dalamnya bahwa Notaris berwenang mengeluarkan *covernote* yang menerangkan masih dalam proses terhadap sertifikat hak tanggungan yang dimana menjadi obyek lahirnya ikatan jaminan kredit dan pencairan kredit oleh Bank. Bisa dilihat kewenangan Notaris yang diatur di dalam UUJN, Pasal 15 adalah :

1. Membuat akta otentik yang didalamnya tertuang mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang tidak bertentangan dengan UU, berikut sesuatu hal yang disepakati antara pihak yang akan dipastikan oleh tanggal dibacanya akta, salinan dan kutipan akta;
2. Mengesahkan tanda tangan, melakukan kepastian tanggal terhadap surat di bawah tangan dan mendaftarkan di dalam buku;
3. Surat di bawah tangan tersebut dibukukan dalam daftar buku khusus;
4. Surat di bawah tangan tersebut lalu di foto copy dari asllinya;
5. Melegalisir kecocokan foto kopi dengan asli surat yang diterima;
6. Memberi penjelasan hukum yang ada kaitannya dengan akta yang dibuat;
7. Membuat akta terkait dengan pertanahan.

dari kewenangannya tersebut tidak ada satupun pasal yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk mengeluarkan *covernote*.

*Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris seakan mampu menjadi jaminan oleh Bank untuk tetap melakukan pencairan kredit dan kepercayaan terhadap obyek yang dijaminan oleh debitur yang nantinya akan dipasangkan hak tanggungan, dengan cara Bank tetaplah melakukan pengawasan terhadap obyek jaminan kredit. Masalah terhadap *covernote* yakni tentangnya tidak diatur di dalam UU, sehingga dalam hal ini menimbulkan kebingungan tentang kepastian hukum dari *covernote* di dalam pencairan kredit, pencairan kredit oleh Bank sendiri dapat berjalan seiring dengan peran dan kewenangan Notaris yang membuat

dan mengesahkan akta perjanjian kredit dan melakukan proses pemasangan hak tanggungan pada kantor pertanahan yang berwenang.<sup>4</sup>

## **2. Metode Penelitian**

Jenis penelitian ini digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan berdasarkan atas adanya kekosongan norma dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan Peran dan Fungsi *Covernote* dalam perjanjian pencairan kredit bank. Penelitian ini mempergunakan pendekatan analitis, konsep dan perundang-undangan. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu memahami dan mengkaji lebih mendalam tentang literatur dan peraturan perundang-undangan yang ada kolerasinya dengan pembahasan baik langsung maupun tidak langsung. Bahan hukum primer bersumber dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang terdiri dari literatur-literatur, buku-buku, makalah, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, dan bahan hukum tertier yang terdiri dari kamus dan ensiklopedi.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer yaitu dengan cara menganalisa bahan hukum yang bersumber dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, tulisan dan pendapat para ahli hukum, dan bahan hukum tertier yang berupa kamus dan ensiklopedi. Mengenai tehnik analisis bahan hukum yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu menyelesaikan permasalahan yang ada dengan menggambarkan apa yang menjadi masalah (deskripsi), menjelaskan masalah (eksplanasi), mengkaji permasalahan dari bahan-bahan hukum yang terkait (evaluasi) dan memberikan argumentasi dari hasil evaluasi tersebut, sehingga didapat kesimpulan mengenai persoalan yang dibahas pada penelitian ini.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Peran dan Fungsi *covernote* yang diterbitkan Notaris dalam proses pencairan kredit oleh Bank**

Deskripsi mengenai *covernote* tercantum dalam kamus Bank Indonesia maupun dalam OJK-Pedia. OJK-Pedia ialah kamus yang menyediakan dari a hingga z istilah informasi yang berkaitan dengan dunia keuangan. OJKPedia menyebut *covernote* sebagai Nota Keterangan.<sup>5</sup> Akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris sangatlah dibutuhkan masyarakat dan orang-orang yang berada di kalangan pekerjaan seperti di dalam perusahaan, seperti halnya pada Bank. Bank sebagai penyedia jasa keuangan yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam permasalahan salah satunya ekonomi menyebabkan Bank menerapkan program peminjaman kredit dengan jaminan dan bunga yang telah diatur di dalam perusahaan Bank. Akta perjanjian kredit adalah salah satu syarat dimana pencairan kredit bisa dilakukan oleh Bank kepada debitur.

*Covernote* dalam hal ini bukanlah merupakan Akta Autentik hal ini karena bukan produk resmi Notaris dan tidak pernah dijelaskan dalam undang-undang perihal kewenangan dari Notaris untuk mengeluarkan *Covernote*. Hal ini disebabkan karena Akta Autentik memiliki syarat harus berbentuk sesuai dengan perundang-undangan dan dibuat oleh dan dihadapan

---

<sup>4</sup> Biro Humas dan HLN. Hasbullah, *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*, <http://www.wawasanhukum.blogspot.com>, diakses pada 26 September 2020

<sup>5</sup> Royani, L., Hadi, H., & Asrori, M. H. (2015). *Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehathatian Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

pejabat yang berwenang sedangkan *Covernote* tidak memenuhi syarat tersebut sebagai akta autentik tetapi hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris. *Covernote* yang dikeluarkan oleh notaris juga tidak bisa digunakan sebagai bukti agunan, akan tetapi hanya sebagai pengantar untuk bank yang akan mengeluarkan kredit, *covernote* bagi beberapa instansi yang memerlukan bukan juga berarti sebagai kelengkapan berkas akan tetapi sebagai jaminan bahwa benar adanya berkas yang dibutuhkan sedang dalam proses, setidaknya ada kepercayaan yang dapat dibangun antara notaris dengan bank, antara notaris dengan instansi dan juga antara notaris dengan klien.

Notaris mengeluarkan *covernote* juga bukanlah hanya memberikan surat keterangan tentang jaminan debitur sebagai pemberi hak tanggungan maupun jaminan dari kelengkapan berkas pada suatu instansi. Dalam mengeluarkan *Covernote* tentu saja terdapat konsekuensi hukumnya, apabila dalam proses penerbitan tersebut sertifikat hak tanggungan terdapat permasalahan dan penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lama dalam penyelesaiannya baik terkendala karena proses pemecahannya ataupun balik nama dan bisa kendala lainnya yang terjadi dalam serangkaian proses penerbitan sertifikat hak tanggungan. Seorang pejabat umum sebelum menjalankan jabatannya dengan sah harus terlebih dahulu mengangkat sumpah (di ambil sumpahnya). Selama hal tersebut belum dilakukan, maka jabatan itu tidak boleh atau tidak dapat dijalankan dengan sah. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berdasarkan wewenang yang telah ada pada jabatan<sup>6</sup>.

Dalam hal peminjaman kredit oleh Bank yang dilakukan debitur dengan memberikan jaminan sertifikat hak milik kepada Bank tidaklah cepat. Sertifikat Hak Milik yang dijaminan oleh debitur haruslah dilakukan pengecekan mengenai keabsahannya di kantor pertanahan yang berwenang guna bisa atau tidaknya dipasangkan HT berdasarkan akta SKMHT oleh Notaris/PPAT. Pengecekan mengenai keabsahan sertifikat hak milik pada kantor pertanahan yang berwenang cukup menggunakan waktu yang tidak sebentar, maka dari itu agar cepatnya pencairan kredit oleh Bank, Notaris mengeluarkan *covernote* yang merupakan keterangan bahwa pengecekan dan lain sebagainya sedang di dalam proses. *Covernote* sendiri tidak merupakan suatu akta otentik, sehingga terhadapnya tidaklah diatur di dalam UU dan UUN. Namun pada halnya di lapangan, terbangunlah rasa kepercayaan bahwa Notaris sendiri menaruh rasa percaya terhadap kreditur yaitu Bank dan debitur yaitu nasabahnya. *Covernote* sendiri tidak berkekuatan hukum tetap dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yakni *covernote* tidak diatur oleh UU dan tidak ada satupun norma yang mengaturnya.

Dalam hal ini Bank sebagai kreditur berpegangan teguh dengan Hukum Perbankan yang mengikatnya, mengenai keabsahan *covernote* sebagai surat keterangan yang mampu mempercepat proses pencairan kredit tidaklah menjadi ketakutan kreditur akan jaminan yang diberikan, karena pastinya Bank akan tetap menerima sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan yang berwenang. Dalam hal ini Bank akan melakukan pengawasan akan obyek yang menjadi jaminan kredit secara terus menerus sampai nanti akan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang berwenang.<sup>7</sup>

Pemberian kredit oleh pihak bank menentukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak debitur (nasabah) sebelum pemberian kredit. Salah satu persyaratan tersebut adalah jaminan. Jaminan adalah faktor yang menjadi pedoman penting dalam pemberian kredit,

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, (2012), Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT, *Mandar Maju*, Bandung.p.13

<sup>7</sup> Royani, L., Hadi, H., & Asrori, M. H. (2018). *Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehatihatian Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).p. 188

karena jaminan menjadi faktor penentu besar kecilnya kredit yang akan di berikan pihak kreditur (bank) kepada pihak debitur (nasabah) selain faktor keadaan ekonomi. Dalam pemberian fasilitas kredit adanya barang jaminan merupakan unsur yang sangat penting, karena keadaan ekonomi debitur tidak selalu stabil, apabila keadaan ekonomi debitur jatuh dalam posisi gawat dan tidak mampu lagi membayar hutangnya, maka barang jaminan tersebut akan dijual. Apabila hasil penjualan tidak cukup untuk menutup hutang debitur maka kreditur yang dirugikan. pemberian HT juga diikuti oleh pembuatan akta APHT oleh PPAT, sebelum keluarnya *covernote* oleh Notaris, telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu oleh Notaris di kantor pertanahan yang berwenang, pengecekan yang dimaksud adalah mengenai keabsahan obyek jaminan yang diyakinkan haruslah tidak ada masalah, dan agar mengetahui apakah sebelumnya ada hak tanggungan yang masih mengikat dengan Bank lain.

Fungsi *covernote* akan terlihat setelah perjanjian kredit dijalankan yang dimana akan diikuti oleh perjanjian jaminan atau pembebanan hak tanggungan, karena dalam hal ini *covernote* dari Notaris sangat dibutuhkan guna memberikan keterangan bahwa pengecekan terhadap obyek jaminan sedang dalam proses. Kedudukan *covernote* sendiri hanyalah berfungsi sebagai pembantu untuk memberikan keterangan tentang obyek jaminan yang sedang dilakukan pengecekannya oleh Notaris, kewenangan Notaris mengeluarkan *covernote* ini tidak bersifat wajib atas perintah UU, namun hanya mengeluarkan sebagai pemberi keterangan saja demi terlaksananya pencairan kredit oleh Bank.<sup>8</sup> Pihak yang berhak memberikan HT adalah orang yang menjadi pemilik hak atas tanah, penjelasan tersebut telah terkandung di dalam UU HT angka 7 jo Pasal 15 ayat (1) yang tidak bersifat mutlak karena pada kenyataannya Notaris membuatkan SKMHT selain pemilik obyek hak tanggungan juga dipersilahkan kepada orang lain.

Beberapa tahap pembebanan hak tanggungan yang dapat dilakukan melalui :<sup>9</sup>

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

Fungsi *covernote* sendiri hanya bisa melindungi pada tahap dan pada saat hak tanggungan diberikan yang berupa akta SKMHT hingga hak tanggungan didaftarkan. SKMHT sendiri mempunyai batas waktu hingga hak tanggungan di daftarkan lalu ditandatanganinya APHT oleh Notaris/PPAT.

PK atau perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank dan ditandatangani oleh kreditur dan debitur, maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris akan dikuasakan oleh kreditur, alasannya

---

<sup>8</sup> Nurhafidza, A. (2019). DAMPAK COVERNOTE BERMASALAH YANG DIKELUARKAN OLEH NOTARIS BAGI BANK SYARIAH SEBAGAI KREDITUR DALAM PENCAIRAN PERJANJIAN MURABAHAH (Putusan Nomor 217/Pdt. G/2017/PN. Mlg). Indonesian Notary, 1(002.).

<sup>9</sup> Imron, A. K., & Imanullah, M. N. (2017). Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali. Jurnal Repertorium, 4(2).8

adalah untuk dapatnya ditingkatkan menjadi APHT, karena SKMHT hanya dibuat pada waktu obyek jaminan belum dilakukan peroyaan dan atau di dalam proses pemecahan.

### 3.2. Akibat Hukum dari pencairan kredit oleh Bank berdasarkan *covernote*.

*Covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris bukanlah sekedar mengeluarkan surat keterangan mengenai jaminan debitur sebagai pemberi HT, namun dalam mengeluarkan *covernote* ada konsekuensi hukumnya yakni apabila dalam perjalanan proses penerbitan sertifikat HT mengalami masalah dan berlarut larut dalam penyelesaiannya, dan terjadinya kemacetan kredit akan dapat membawa masalah dikemudian hari.<sup>10</sup>

Antara Bank dengan Debitur yang sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan biasanya akan melakukan pengikatan dengan akta notaris yang kemudian dapat dikenakan pembebanan jaminan. Pada umumnya Notaris dalam hal ini akan mngeluarkan *Covernote* untuk bank sebagai pihak yang berpiutang, karena penyelesaian yang tuntas belum jaminan dibebankan. Atas Dasar itu Notaris mengatakan dalam *covernote* jika sanggup bank dan calon debitur dibantu yang ingin permohonan diajukan kredit sebagai syarat kelengkapan dari pencairan kredit yang sedang dalam proses perjanjian kredit, pendaftaran atas tanah tersebut sampai dengan diselesaikannya sertifikat dari hak tanggungan tersebut, jika proses dari penyelesaian pendaftaran dari hak tanggungan tidak bisa selesai berdasarkan keterangan dari *covernote* yang dibuat oleh notaris dapat terjadinya batal perjanjian kredit, jika penyelesaian pendaftaran hak tanggungan tidak bisa selesai menjadi syarat dari berakhirnya perjanjian yang telah diatur pada perjanjian kredit antara kreditur dan debitur maka dari itu dapat saja kreditur untuk mengakhiri suatu perjanjian. Perjanjian kredit yang dibuat oleh debitur dengan kreditur selaku pihak bank adalah "perjanjian pokok yang menyangkut hutang-piutang, dimana kreditur selaku pihak yang memiliki piutang sedangkan debitur adalah pihak yang berhutang, dan agar lebih mengikat sah perbuatan hukum antara para pihak pada dasarnya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh notaris."<sup>11</sup>

Akibat Hukum jika pengurusan hak tanggungan tidak dapat terselesaikan sesuai pada *covernote* yang telah dibuat notaris jika perjanjian kredit bisa dibatalkan oleh kreditur selaku Bank jadi Debitur harus mengembalikan uang dari pencairan fasilitas kredit yang diterima oleh debitur.<sup>12</sup> Tidak terselesaikannya proses hak tanggungan hanya mengakibatkan objek jaminan pada perjanjian hak tanggungan tidak bisa dieksekusi tepat waktu atau perjanjian hak tanggungan batal untuk hokum sedangkan perjanjian kreditnya belum selesai. digunakannya *covernote* notaris pada perjanjian krdit bisa menyebabkan kerugian pada pihak bank jika terjadi wanprestasi dan proses dari pengikatan hak tanggungan tidak terselesaikan.

Kegunaan dari *Covernote* tidak bisa menjamin bahwa tidak adanya akan terjadi masalah jika Notaris tidak bisa menyelesaikan proses pensertifikatan dan jika terjadi kredit macet maka pihak bank tidak bisa mengeksekusi objek jaminan disebabkan proses pendaftaran hak

---

<sup>10</sup> Budiyo, S., & Gunarto, G. (2017). Akibat Hukum *Covernote* Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan. *Jurnal Akta*, 4(4), 785-790

<sup>10</sup> I Dewa Made Dwi Sanjaya, (2017). Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan *Covernote* Dalam Pemberian Kredit. *Jurnal Akta*, 1(1), 181-185,p.

<sup>12</sup> Rachmayani, D., & Suwandono, A. (2017). *Covernote* Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(1), 73-86.

tanggungannya tidak terselesaikan sehingga berakibat hukum pihak kreditur dalam hal ini adalah bank akan dirugikan

Dalam mengeluarkan kredit Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang terkandung didalam Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang isinya adalah “perbankan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”. Berbagai cara penilaian permohonan kredit oleh bank adalah menggunakan analisis prinsip *5C's Principles* diantaranya adalah *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *condition of economy* (kondisi perekonomian), *Collateral* (Jaminan atau Agunan).<sup>13</sup> Dalam hal ini *Covernote* bisa dikatakan juga sebagai bukti pendukung telah terjadi sebuah perbuatan hukum yang dibenarkan di hadapan Notaris<sup>14</sup>. Pada suatu bank di bagian legal staff dari bank juga sebelumnya harus memastikan bahwa perbuatan hukum dan transaksi yang dinyatakan dalam substansi *covernote* memang benar sudah terlaksana secara sah, sehingga fungsi *covernote* hanyalah sebagai dokumen penguat dan pendukung yang ditujukan kepada manajemen internal.

*Covernote* disini berfungsi untuk menjadi pegangan informasi bagi bank tentang transaksi dan tahapan perbuatan hukum yang sedang diproses oleh Notaris. Sebagaimana kedudukannya sebagai dokumen pendukung, *covernote* yang berbentuk surat keterangan berbeda dengan akta autentik yang menjadi kewenangan Notaris. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sebuah akta autentik memiliki pengertian sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang serta akta tersebut dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta autentik adalah “wewenang diberi oleh yang pejabat untuk akta yang dibuat itu oleh penguasa ketentuan didasarkan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari berkepentingan yang pihak-pihak, dicatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan.” Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat di hadapannya<sup>15</sup>

Permasalahan yang sering dihadapi dalam proses pencairan kredit berdasarkan *covernote* adalah, Adanya pencairan kredit adalah berdasarkan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah (debitur) kepada bagian kredit, permohonan kredit diajukan bersamaan dengan jaminan yang diserahkan oleh nasabah. Seringkali permohonan kredit diajukan dengan jaminan tanah atau sertifikat. Terhadap jaminan sertifikat tersebut pihak bank menggunakan jasa Notaris untuk membuat akta perjanjian kredit dan SKMHT serta untuk dapat melakukan pengecekan keabsahan terhadap sertifikat yang dijamin di kantor pertanahan. Seringkali dalam prosesnya, pihak bank meminta Notaris untuk mengeluarkan *covernote* demi cepatnya pencairan kredit sambil menunggu hasil penerbitan sertifikat HT. Permasalahan yang sering terjadi adalah berlarutnya penyelesaian sertifikat

---

<sup>13</sup> Guntara, I. M. A., & Griadhi, N. M. A. Y. (2017). PENERAPAN PRINSIP 5C SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN TERHADAP BANK DIDALAM MENYALURKAN KREDIT. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(8), 1-15.

<sup>14</sup> Damayanti, V., Zuhir, M. A., & Mansyur, A. (2020). TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MEMBUAT COVER NOTE SEBAGAI JAMINAN HUTANG ATAS SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES PENDAFTARAN DI KANTOR PERTANAHAN. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 9(1), 11-22.

<sup>15</sup> Husni Thamrin, (2011), Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, *Yogyakarta, Laksbang Pressindo*, p.11

HT dan kredit telah dicairkan, dan permasalahan yang lain adalah macetnya kredit oleh debitur dan terjadinya wanprestasi.

Akibat Hukum yang dialami dalam proses pencairan kredit berdasarkan *covernote* adalah dalam hal penyelesaian sertifikat HT tak kunjung selesai dalam keadaan kredit telah dicairkan berdasarkan *covernote*, dan permasalahan yang lain adalah terjadinya kemacetan dalam pembayaran kredit sehingga menyebabkan debitur melakukan wanprestasi dan pihak bank mengalami kerugian.

Notaris bisa diminta pertanggungjawaban untuk kesalahannya jika pada penerbitan *covernote* tersebut terdapat unsur yang memuat keterangan palsu terhadap isi *covernote* tersebut. "Ketidaksesuaian yang terjadi antara pernyataan dalam *covernote* dengan realitasnya di lapangan, Notaris harus bertanggung jawab, baik secara pidana ataupun perdata dan bahkan bertanggung jawab secara moral."<sup>16</sup>

#### 4. Kesimpulan

Peran dan Fungsi *covernote* yakni hanya dalam proses realisasi kredit yang dilakukan oleh Bank, namun kekuatan hukum *covernote* tidaklah bersifat mengikat karena *covernote* hanyalah surat keterangan dalam proses, dan tidak satu pasal pun yang menyatakan atau menafsirkan kewenangan Notaris untuk menerbitkan *covernote*. Dalam hal penyelesaian sertifikat HT tak kunjung selesai dalam keadaan kredit telah dicairkan berdasarkan *covernote*, akan terjadi kemacetan dalam pembayaran kredit sehingga menyebabkan debitur melakukan wanprestasi dan pihak bank mengalami kerugian.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

- Habib Adjie, (2012), *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, Bandung : Mandar Maju.
- Husni Thamrin,(2011), *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : LaksbangPressind.

##### Jurnal

- Budiyono, S., & Gunarto, G. (2017). Akibat Hukum *Covernote* Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan. *Jurnal Akta*, 4(4), 785-790.
- Imron, A. K., & Imanullah, M. N. (2017). Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Jurnal Repertorium*, 4(2).
- Nurhafidza, A. (2019). Dampak *Covernote* Bermasalah Yang Dikeluarkan Oleh Notaris Bagi Bank Syariah Sebagai Kreditur Dalam Pencairan Perjanjian Murabahah (Putusan Nomor 217/Pdt. G/2017/PN. Mlg). *Indonesian Notary*, 1(002).
- Kadir, R., Patittingi, F., Said, N., & Arisaputra, M. I. Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan *Covernote*. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(2), 191-204.
- Pradnyasari, G. A. P. W., & Utama, I. M. A. (2018). Kedudukan Hukum *Covernote* Notais Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(3).

---

<sup>16</sup> Rahmiah Kadir. (2018). Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan *Covernote*, *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 201-205 p.203

- Rahmiah Kadir. (2018). Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote, *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 201-205 p.203
- Rachmayani, D., & Suwandono, A. (2017). Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(1), 73-86.
- Sanjaya, I. D. M. D. (2017). Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote dalam Pemberian Kredit. *Riau Law Journal*, 1(2), 180-204.
- Fitriani, I. L. (2017). Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(1), 134-149.
- Guntara, I. M. A., & Griadhi, N. M. A. Y. (2017). Penerapan Prinsip 5c Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(8), 1-15.
- Damayanti, V., Zuhir, M. A., & Mansyur, A. (2020). Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Cover Note Sebagai Jaminan Hutang Atas Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dalam Proses Pendaftaran Di Kantor Pertanahan. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 9(1), 11-22.
- Royani, L., Hadi, H., & Asrori, M. H. (2015). Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehatihatian Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

#### **Disertasi**

- Royani, L., Hadi, H., & Asrori, M. H. (2015). Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehatihatian Perbankan terhadap Covernote sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University)

#### **Internet**

- Biro Humas dan HLN. Hasbullah, *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*, <http://www.wawasanhukum.blogspot.com>, diakses pada 26 Oktober 2019