

PROBLEMATIKA PENGGUNAAN SURAT KETERANGAN OLEH CAMAT SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Adriesti Hannadwita Maritza, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas
Hukum Universitas Indonesia, e-mail: adriesti.hannadwita01@ui.ac.id
FX Arsin, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: fx.arsin@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p02>

ABSTRAK

Penelitian ini ditujukan untuk menguraikan serta menganalisis mengenai penggunaan Surat Keterangan oleh Camat sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit, serta problematika yang timbul dari praktik tersebut. Penelitian ini juga akan membahas mengenai praktik penggunaan cover note dari Notaris sebagai dasar dari pencairan kredit dalam hal jaminannya masih berupa Surat Keterangan oleh Camat yang sedang dalam pekerjaan pensertifikatan. Dalam penelitian ini, akan dibahas pula mengenai penempatan prinsip kehati-hatian oleh Bank dalam menghadapi praktik-praktik tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, dimana akan dikaji mengenai pengaturan yang berkaitan dengan praktik-praktik tersebut berdasarkan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Surat Keterangan oleh Camat sebagai alas hak atas tanah sejatinya bukan merupakan objek yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. Lebih lanjut lagi, cover note Notaris tidak dapat dipergunakan sebagai dasar dari pencairan kredit oleh karena sifatnya hanya berupa surat keterangan atas pekerjaan, dan bukan merupakan bentuk janji dari Notaris atas penyelesaian pekerjaan pensertifikatan atas Surat Keterangan oleh Camat tersebut.

Kata Kunci: Prinsip Kehati-Hatian, Agunan, Surat Keterangan Camat, Perjanjian Kredit.

ABSTRACT

This study is aimed to describe and to analyse the use of Sub-District Head's certificate on Land as collateral in a Credit Agreement, and the problematic situation that follows with that practice. This study also discusses the practice of the utilization of Notary's cover note as the basis of credit disbursement in which the collateral is a Sub-District Head's Certificate on Land that is still in progress of certification. In this study, will also discuss Bank's implementation of prudential banking principle in facing these practices. The research method used in this study is a normative juridical type, in which this study will explore the regulation related with these practices based on literature study. The result of this study is that Sub-District Head's Certificate on Land is not an object in which a mortgage can be placed upon them. Furthermore, Notary's cover note cannot be used as the basis of credit disbursement, as it is only a letter of statement of the work that is currently in progress, and not a form of promise from the Notary for the completion of that particular work.

Keywords: Prudential Principle, Collateral, Sub-District Head's Certificate, Credit Agreement

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Dunia perbankan merupakan dunia bisnis dengan ciri khas tersendiri dibandingkan dengan bisnis lainnya. Dikatakan demikian oleh karena dana operasional bank sebagian besar berasal dari dana masyarakat yang disimpan di Bank. Oleh karena itu, Bank disebut pula sebagai suatu lembaga kepercayaan. Bank memainkan peran besar dan penting dalam pergerakan aspek riil dan perekonomian

dari suatu negara. Bank menjadi penentu kelancaran perputaran dana yang perannya amat vital dalam kegiatan pembangunan ekonomi.¹ Bank sendiri 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.²

Perkembangan zaman menuntut masyarakat akan kebutuhan yang juga semakin berkembang, termasuk dalam kebutuhan ekonomi. Tidak jarang kebutuhan tersebut tidak dapat dipenuhi langsung saat itu juga, maka dari itu, banyak dari masyarakat yang kemudian mengambil pilihan untuk mengajukan kredit, dalam rangka pemenuhan kebutuhan tersebut.

Kredit sendiri didefinisikan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan) sebagai 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.³

Pemberian kredit dilaksanakan atas dasar kepercayaan dari Bank kepada nasabah, yang mana disini berarti Bank memberikan kepercayaan kepada nasabah. Maka dari itu, pemberian kredit perlu dilakukan dengan analisis yang penuh kehati-hatian sehingga didapatkan keyakinan oleh Bank bahwa kepercayaan yang diberikan kepada nasabah dalam bentuk pemberian kredit adalah telah tepat pada porsi dan sasarannya. Salah satu ketentuan mendasar dari pemberian kredit adalah penerapan *prudential banking principle*, yang pada pokoknya adalah supaya Bank mengedepankan kehati-hatian dalam pemberian kredit. Salah satu bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian tersebut adalah diterapkannya prinsip 5C, yaitu tentang watak, tentang modal, tentang kemampuan, tentang kondisi ekonomi, dan tentang jaminan.

Bank dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian sejatinya ditujukan untuk keamanan kedudukan Bank itu sendiri sebagai kreditur dalam perkreditan. Bank perlu memperhatikan faktor kemampuan dari nasabah itu sendiri untuk melakukan pembayaran kredit, karena tidak dapat dipungkiri bahwa Bank juga mengejar keuntungan dalam melakukan kegiatan usahanya. Kemampuan bayar kembali dari nasabah bukan hanya perlu diteliti, namun juga perlu ada semacam keyakinan yang dimiliki oleh Bank bahwa benar Nasabah memiliki kemampuan untuk membayar kembali, salah satunya dengan penyertaan jaminan dalam perjanjian kredit.

¹ Bank Indonesia, "Pengawasan Bank: Agar Bank Sehat, Uang Nasabah Selamat, Ekonomi Kuat," *Gemi Info Newsletter Bank Indonesia* Edisi XIX (Oktober 2011), Hlm. 1.

² Indonesia, *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Ps. 1 angka 2.

³ *Ibid.*, Ps. 1 angka 11

Jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, dalam hal ini yaitu Bank, berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Meski begitu, secara prinsip, jaminan bukan merupakan persyaratan utama. Bank umumnya memprioritaskan kelayakan usaha yang dibiayai sebagai jaminan utama untuk pengembalian kredit sesuai jadwal yang telah disepakati kedua belah pihak. Jaminan merupakan alternatif terakhir, dalam hal kelayakan usaha atas prospek bisnis debitur tidak mendukung lagi pengembalian kredit dalam langkah menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, jaminan hendaknya mempertimbangkan setidaknya-tidaknya dua faktor sebagai berikut: a) *Secured*, yaitu dapat diadakan pengikatan secara yuridis terhadap jaminan kredit tersebut, dan b) *Marketable*, yaitu jaminan dapat segera dijual atau diuangkan dalam hal eksekusi untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.⁴ Agunan hanya sebagai salah satu unsur dalam pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lainnya telah diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam melakukan pengembalian utangnya. Agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.⁵ Agunan yang dapat diajukan oleh Debitur bermacam-macam, mulai dari piutang, jaminan kebendaan berupa kendaraan bermotor, stok barang, mesin, dan lain sebagainya. Salah satu bentuk jaminan yang umum digunakan adalah tanah, yang nantinya diikat dengan Hak Tanggungan.

Pada praktiknya, dimungkinkan bahwa dalam proses pengajuan kredit, diajukanlah alas hak atas tanah berupa surat keterangan oleh camat sebagai agunan, yang mana surat ini masih berupa surat yang belum berbentuk sebagai sertifikat. Dalam praktiknya, surat keterangan oleh camat ini masih berupa seperti Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pernyataan Pengakuan Hak atas Tanah, dan lain sebagainya yang merupakan variasi dari apa yang sebenarnya merupakan Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT). SKPT pada dasarnya merupakan surat yang dikeluarkan Kepala Desa atau kelurahan setempat, untuk membuktikan bahwa nama dalam surat tersebut dapat mengakui hak atas tanah tersebut.

SKPT ini sendiri sebenarnya merupakan bentuk perwujudan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PP 24/1997), yang mana pada pokoknya mengatur bahwa dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat pembuktian untuk keperluan pendaftaran hak, maka dapat pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan

⁴ Kosasih, Johannes Ibrahim. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 21.

⁵ *Ibid.*, hlm. 23

penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran.

Praktik yang ditemukan di lapangan adalah SKPT ini memiliki banyak nomenklatur, pula muatan yang berbeda-beda. Tiap-tiap daerah memiliki standar masing-masing untuk mengeluarkan SKPT. Misalnya ada daerah yang membutuhkan proses pengukuran dengan dihadiri saksi-saksi terlebih dahulu, ada pula daerah yang SKPT nya berupa beberapa surat yang berdiri masing-masing mulai dari pelepasan hak dari satu orang ke orang lain sampai dengan kemudian pengakuan oleh pemegang baru hak atas tanah tersebut, dan lain sebagainya. SKPT dalam peraturan perundang-undangan pada dasarnya ditujukan untuk keperluan pendaftaran tanah, dimana untuk itu, maka bentuk muatannya secara formil merujuk pada ketentuan PP 24/1997 jo. PMNA 3/1997.

Lebih lanjut lagi, berdasarkan ketentuan Pasal 61 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai PMNA 3/1997), bahwa kenyataan penguasaan secara fisik tersebut dituangkan dalam bentuk surat pernyataan, dilengkapi dengan keterangan dari sekurang-kurangnya dua orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya.

Pasal 61 ayat (3) PMNA 3/1997 tersebut kemudian mengatur bahwa surat pernyataan tersebut sekurang-kurangnya berisikan keterangan sebagai berikut:

- a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.⁶

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut dalam UUHT) memuat ketentuan perihal sertifikat atas hak-hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai atas Tanah Negara dan atas Tanah Hak Milik.⁷

Permasalahan utama dalam penggunaan surat keterangan oleh camat sebagai agunan, bahwa tanah dengan alas hak yang masih berupa surat keterangan dari camat adalah tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi jaminan, yang mana

⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA Nomor 03 Tahun 1997, Ps. 61 ayat (3)

⁷ Kosasih, Johannes Ibrahim. *Akses Perkreditasi....*, hlm. 29

diatasnya tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan. Meski begitu, perlu diperhatikan bagaimana penempatan surat keterangan oleh camat tersebut sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, serta bagaimana pencairan atas kredit dengan pemberian kredit berdasarkan agunan berupa surat keterangan camat.

Penandatanganan perjanjian kredit antara bank dengan debitor yang mempergunakan jaminan pada umumnya akan diikat dengan akta Notaris. Setelah penandatanganan tersebut yang kemudian dilanjutkan kedalam proses pembebanan jaminan. Sebelum proses pembebanan jaminan selesai dilakukan, maka Notaris/PPAT akan mengeluarkan *cover note* kepada kreditor dalam hal ini adalah bank. *Cover note* biasanya dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik.⁸ Salah satunya adalah ketika terhadap surat keterangan oleh camat tersebut sedang dilakukan pekerjaan pensertifikatan oleh BPN, yang mana pekerjaan pengurusan kepada BPN ini umum dilakukan oleh Notaris.

Permasalahan yang seringkali terjadi dalam penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit ini adalah manakala sampai saat proses terbitnya SHM dan pengikatan Hak Tanggungan belum selesai, sedangkan kredit sudah dicairkan kepada nasabah debitur dan ternyata kredit tersebut macet atau nasabah debitur telah wanprestasi. Kondisi seperti ini tentunya menyebabkan pihak bank tidak dapat mengeksekusi jaminan kredit tersebut yang dapat mengakibatkan kerugian pihak bank.⁹

Bank dalam melakukan kegiatan perkreditan memiliki pedoman untuk melaksanakan *prudential banking principle* atau prinsip kehati-hatian. Termasuk dalam hal ini adalah ketika dilakukannya pencairan kredit. Dalam kaitannya dengan penggunaan surat keterangan oleh camat sebagai agunan serta eksistensi *covernote* sebagai alas dasar pencairan kredit, maka Bank perlu mengambil langkah-langkah tertentu sebagai bentuk penerapan kehati-hatian. Langkah-langkah ini perlu dilakukan sedemikian rupa dalam rangka mengamankan kedudukan Bank sebagai kreditor dalam perjanjian kredit.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penggunaan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Camat sebagai jaminan dalam perjanjian kredit?
2. Bagaimana penggunaan *cover note* dari Notaris sebagai dasar dari pencairan kredit dalam hal agunan berupa Surat Keterangan dari Camat?
3. Bagaimana bentuk kehati-hatian Bank dalam pencairan kredit berdasarkan *covernote* yang dikeluarkan Notaris terkait penggunaan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Camat sebagai jaminan dalam perjanjian kredit?

⁸ Muhayminah, et.al., "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, Vol. 5 No.1, (Januari 2017), hlm. 59.

⁹ Dewi Rachmayani, Agus Suwandono, "Cover note Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan", *Acta Diurnal*, Vol. 1 No.1, (Desember 2017), hlm. 76.

1.3 Tujuan Penulisan

Secara umum, penelitian ini dimaksudkan untuk memperluas pengetahuan serta menggambarkan penggunaan surat keterangan oleh camat sebagai agunan dalam perjanjian kredit, serta akibat dari penggunaannya tersebut kepada posisi Bank selaku kreditur. Secara khusus, penulisan ini ditujukan untuk menjelaskan mengenai ketentuan yang berlaku bagi Bank dalam kaitannya dengan penggunaan jaminan, serta mengidentifikasi langkah yang dilakukan dalam praktik dalam hal penggunaan surat keterangan oleh camat sebagai agunan dalam perjanjian kredit.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dengan studi kepustakaan. Dalam penelitian ini menganalisis dan menjawab permasalahan berdasarkan norma hukum yang berlaku, serta beberapa teori lain yang berkaitan dengan penulisan ini.¹⁰

Berdasarkan sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat suatu sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.¹¹

Penelitian ini menggunakan data primer, berupa data yang diperoleh langsung dari kehidupan masyarakat yang dapat diperoleh dari observasi, serta penggunaan data sekunder, berupa data studi kepustakaan. Penelitian ini secara teoritis diharapkan supaya penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan pengetahuan dan keilmuan bagi masyarakat, terutama dalam bidang perbankan serta kenotariatan, khususnya untuk perkreditan. Lebih lanjut lagi, Penulis berharap supaya penelitian ini ke depannya dapat mendorong lebih banyak lagi penelitian terkait cover note dari Notaris, serta prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Secara praktis, Penulis berharap penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi penelitian lainnya dalam memperoleh data untuk meneliti terkait perkreditan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Jaminan berupa Hak atas Tanah dalam Perjanjian Kredit

Jaminan berdasarkan pendefinisian dari Mariam Darus Badruzaman merupakan tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.¹² Selanjutnya Thomas Suyatno, seorang ahli perbankan, menyatakan bahwa jaminan merupakan penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung

¹⁰ Mamudji, Sri, *etal. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 4.

¹² Mariam Darus Badruzaman, "Permasalahan Hukum Jaminan", *Hukum Bisnis*, Vol. 11, 2000, hlm. 12.

pembayaran kembali suatu hutang.¹³ Jaminan menjadi jembatan kepentingan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian kredit, yang mana bagi pihak Kreditur, maka jaminan berperan sebagai bentuk janji dari Debitur untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit. Bagi Debitur, maka dengan dibebankannya jaminan atas asetnya, maka Debitur memiliki motivasi untuk melakukan pembayaran kembali.

Fungsi jaminan secara yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit, merupakan kepastian realisasi suatu prestasi dalam perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia.¹⁴ Lembaga jaminan yang dikenal antara lain adalah fidusia, gadai, serta hak tanggungan. Terutama untuk kredit dengan jumlah yang terbilang besar, dalam praktiknya, jaminan yang digunakan berupa tanah. Untuk tanah sendiri, berdasarkan ketentuan hukum Indonesia, maka dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan didefinisikan sebagai 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹⁵ Lebih lanjut lagi, berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut dalam UUHT), yang ditunjuk sebagai hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, selengkapnya diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT sebagai berikut: "*Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik; Hak Guna Usaha; dan Hak Guna Bangunan.*"

Selain daripada ketiga hak atas tanah diatas, objek hak tanggungan dapat pula berupa hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftarkan, dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam UUPA, tanah hak pakai tidak termasuk sebagai objek hak tanggungan, karena pada waktu UUPA lahir, tanah hak pakai tidak termasuk sebagai hak atas tanah yang wajib didaftarkan, sedangkan tanpa kewajiban pendaftaran tanah, tidak mungkin hak tanggungan dapat dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya, yang mana menjadikan tidak terpenuhinya asas publisitas.¹⁶ Selengkapnya diatur dalam Pasal 4 ayat (2) *juncto* ayat (3) UUHT mengatur sebagai berikut: "*Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.*"

¹³ Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1989), hlm. 70.

¹⁴ Muhayminah, "Pemberian Kredit dengan", hlm. 51.

¹⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 angka 1.

¹⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 202.

Pengajuan kredit dalam praktiknya dapat diajukan dalam bentuk Surat Keterangan Camat, yang mana dapat berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik atas Bidang Tanah, Surat Pernyataan Pengakuan Hak atas Tanah, Surat Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain sebagainya yang hingga saat ini nomenklaturnya masih bervariasi yang dapat ditemukan dalam praktik. Muatan dalam surat-surat ini pun bervariasi, namun pada umumnya akan menguraikan identitas pemegang hak, uraian letak tanah, serta batas-batas tanah. Terkadang ada pula dalam surat tersebut keterangan mengenai pengukuran, atau semacam prosedur yang dilakukan sehingga seseorang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.

Surat Keterangan Camat sendiri berupa surat sebagai bukti tertulis atas tanah-tanah yang dikuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁷ Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁸

Surat Keterangan Camat sebagaimana dapat pula diklasifikasikan sebagai Surat Keterangan Tanah, sejak diberlakukannya UUPA, hanya berfungsi sebagai bukti hak yang mana merupakan proses awal atau alas hak untuk kemudian terhadap tanah tersebut dapat dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang telah bersertifikat.¹⁹ Oleh karena suatu surat yang dikeluarkan camat tersebut merupakan kepastian terhadap kepemilikan seseorang, dan bukan terhadap hak atas tanah tersebut,²⁰ maka perlu dilakukan konversi ke dalam hak-hak yang dikenal dalam UUPA juga UUHT untuk kemudian dapat dijamin dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah tersebut.

Penggunaan Surat Keterangan Camat sebagai agunan dalam perjanjian kredit umumnya bukan dalam kedudukan sebagai agunan pokok, melainkan sebagai agunan tambahan. Kedudukan dari agunan tambahan sendiri adalah untuk menambah keyakinan dari Bank dalam rangka pemberian kredit. Surat Keterangan Camat sebagai alas hak atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat,

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 1 angka 1.

¹⁹ Muhammad Nadzir, Suwandi, "Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah", *Jurnal De Facto*, Vol. 4 No.01 (Juli 2017), hlm. 49 - 69.

²⁰ Muhayminah, "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan Camat ...", 2018.

oleh karena bentuknya yang masih belum bersertifikat. Maka dari itu, nilai (*value*) yang diberikan dari Surat Keterangan Camat itu sendiri tidaklah besar. Nilai yang diberikan dari Surat Keterangan Camat hanya dipandang sebagai nilai tambah dari apa yang telah menjadi agunan pokok dari debitur. Keberadaan agunan tambahan sendiri bersifat opsional, yang mana sesungguhnya agunan pokok adalah telah cukup untuk mengamankan kedudukan kreditur dalam perjanjian kredit. Agunan tambahan sendiri dapat dikatakan sebagai unsur pengaman lapis kedua (*second way out*) dan berfungsi sebagai salah satu alat mitigasi risiko kredit, sebagai sumber terakhir apabila kredit menjadi bermasalah.

3.2 Penggunaan *Cover Note* dalam Pencairan Kredit

Bank dalam praktiknya dapat saja menghendaki untuk mencairkan kredit dengan jaminan yang masih dalam pengurusan untuk peningkatan menjadi sertifikat, Bank akan meminta kepada Notaris untuk mengeluarkan suatu *cover note*. *Cover note* merupakan pernyataan atau keterangan dari Notaris yang bersangkutan, berisikan pernyataan atau keterangan Notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu oleh para pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan di hadapan Notaris.²¹ Alasan Notaris mengeluarkan *cover note* biasanya karena Notaris belum menuntaskan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik, seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).²² Pada dasarnya, belum ada ketentuan hukum yang mengatur secara tegas mengenai *cover note* dari Notaris, maka dari itu, *cover note* hanya merupakan praktik umum yang pada dasarnya merupakan keterangan Notaris perihal pekerjaan yang telah, dan/atau sedang ia lakukan.

Seorang notaris menetapkan suatu hal yang bersifat fungsional berkaitan dengan pelayanan jasa bidang keperdataan. Notaris mendapatkan kepercayaan dari masyarakat dalam hal memperoleh konsultasi serta bantuan hukum mengenai kepengurusan akta otentik. Segala bentuk kepengurusan mengenai penetapan terhadap akta otentik berupa konstatir atau ditetapkan adalah suatu kebenaran dari pembuat dokumen tersebut sebagai bagian dari proses hukum yang membentuk suatu produk hukum, yaitu akta otentik yang dibuat oleh Notaris.²³

Pemahaman atas dasar dari keberlakuan serta karakteristik dari *cover note* itu sendiri akan mengantarkan pada pemahaman perihal penggunaannya sebagai dasar pencairan kredit yang mana jaminannya masih dalam pengurusan di Badan Pertanahan Nasional untuk pensertifikatan. *Cover note* sendiri bukan merupakan kewenangan yang ditentukan bagi Notaris maupun PPAT jika merujuk pada Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh karena *cover note* tidak pernah disebutkan di dalamnya sama sekali. *Cover*

²¹ Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris ...* hlm. 322

²² Amalia, Fadhilla. "Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap *Covernote* sebagai Dokumen Hukum Studi Kasus PT Bank XYZ Kantor Cabang Kalimantan", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2016.

²³ Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2011), hlm. 444.

note merupakan produk yang lahir dari praktik, yang mana meskipun eksistensinya merupakan hal yang umum, tetap belum memiliki dasar hukum yang sah. *Cover note* juga bukan merupakan akta autentik, maka dari itu, pertanggungjawaban Notaris atas dikeluarkannya *cover note* juga merupakan konsep yang masih samar. Oleh karena dasar hukum *cover note* masih tidak ada, sedangkan praktiknya sudah umum, maka tidak ada ketentuan baku mengenai isi dan bentuk serta ketentuan mengenai hal-hal apa saja yang dapat dimuat di dalam suatu *cover note*. Tiap Notaris memiliki bentuk susunan serta isi *cover note* yang berbeda-beda.

Jaminan yang masih berupa surat keterangan oleh camat dalam praktiknya akan membutuhkan *cover note* dari Notaris yang mana digunakan sebagai semacam bentuk jaminan bahwa akan dikeluarkan sertifikat atas surat keterangan oleh camat tersebut. Meski begitu, perlu diteliti lebih lanjut bagaimana isi dari *cover note* itu sendiri. Umumnya, dalam *cover note*, Notaris hanya menyatakan bahwa benar sedang dilakukan pekerjaan untuk pensertifikatan atas surat tersebut. Kesediaan Notaris untuk mengeluarkan *cover note* dapat dikaitkan dengan konsep dimana pada praktiknya, *cover note* digunakan untuk pekerjaan yang belum selesai. Terkait dengan surat keterangan oleh camat sebagai agunan yang sedang dalam pensertifikatan, maka pekerjaan Notaris yang belum selesai, yang mana pekerjaan tersebut mungkin sudah dipesan oleh Bank, yaitu untuk SKMHT serta pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan APHT. Dalam hal ini, maka sesungguhnya *cover note* dari Notaris ini tidak dapat dikatakan sebagai jaminan bahwa pekerjaan pensertifikatan akan selesai, melainkan sebuah bentuk penjelasan bahwa telah, sedang, dan/atau akan dilangsungkan pekerjaan pensertifikatan atas surat keterangan tersebut.

Terdapat miskonsepsi terhadap *cover note*, salah satunya dalam bidang perbankan adalah bahwa *cover note* dianggap sebagai suatu pernyataan resmi dari Notaris/PPAT. Padahal, sebagaimana telah dijabarkan sebelumnya, bahwa *cover note* tidak memiliki dasar hukum, dan tidak lebih daripada pernyataan keterangan Notaris/PPAT perihal pekerjaan yang telah dan/atau sedang dikerjakan. Lebih lanjut lagi, pada praktiknya, *cover note* ini seolah-olah mempunyai nilai yang tinggi, sehingga dijadikan dasar dari pencairan kredit, atau dianggap pula sebagai suatu agunan. Padahal, sebagai sebuah bentuk surat pernyataan, yang mana regulasinya sendiri dalam ranah kenotariatan masih tidak jelas, dapat dikatakan bahwa *cover note* tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna maupun cukup untuk dijadikan sebagai acuan maupun pedoman dalam berbuat hukum. Keterangan yang dimuat dalam *cover note* tidak lebih daripada keterangan mengenai pekerjaan Notaris sendiri. *Cover note* ini dapat dipandang sebagai keterangan Notaris saja atas pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris, dan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya hanya sejauh sampai dengan kebenaran bahwa pekerjaan-pekerjaan tersebut benar sudah, sedang, atau akan dilakukan.

Mendasarkan pencairan kredit pada *cover note*, walaupun merupakan praktik umum, namun perlu dihindari mengingat kedudukan *cover note* yang hanya sebatas keterangan dari Notaris atas suatu pekerjaan saja. *Cover note* tidak memiliki nilai untuk kemudian dapat dieksekusi layaknya suatu agunan, dan kedudukan *cover note* dalam pencairan kredit memang bukan sebagai agunan. Maka dari itu, ketika dikatakan bahwa pencairan kredit didasarkan oleh adanya *cover note*, berarti Bank menempatkan kepercayaan kepada Notaris bahwa pekerjaan yang dimuat dalam *cover note* itu adalah benar sudah, sedang, atau akan dilakukan. Namun kembali lagi dalam

kaitannya dengan pekerjaan pensertifikatan atas tanah, ketika Bank memberikan pencairan kredit berdasarkan *cover note*, yang mana berarti agunan tanah tersebut masih dalam proses pensertifikatan, maka Bank terekspos terhadap risiko kegagalan pensertifikatan yang mungkin saja dapat terjadi karena pengajuan agunan fiktif dalam permohonan kredit, dan lain sebagainya.

Praktik *cover note* ini sebenarnya timbul dari bentuk kepercayaan Bank dan Nasabah kepada Notaris, dimana umumnya Bank dan Notaris menjalankan hubungan rekanan yang berlangsung untuk waktu yang terbilang lama. Maka dari itu, disayangkan bila bentuk kepercayaan ini menjadi rusak oleh karena tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian dari seluruh pihak terlibat dalam pemberian kredit. Bank perlu lebih tegas dalam menentukan bentuk agunan yang dapat digunakan, serta mempertajam analisis yang dilakukan Bank terhadap nasabah maupun jaminannya dengan memperhatikan Prinsip 5C. Bank juga perlu menerapkan semacam tindakan yang dapat diambil untuk mengamankan posisi Bank sebagai kreditur selama agunan belum dibebankan dengan jaminan.

Salah satu praktik yang dapat ditemukan terkait pengamanan posisi Bank sebagai kredit selama agunan belum dibebankan dengan jaminan tersebut adalah dengan menahan (*withhold*) sebagian jumlah dana pencairan. Bank biasanya menentukan berapa besar porsi dari pencairan yang dapat ditahan sampai dengan surat keterangan oleh camat tersebut disertifikatkan dan selanjutnya dibebankan dengan jaminan Hak Tanggungan. Apabila kemudian telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, maka Bank kemudian mencairkan dana yang sebelumnya ditahan tersebut.

3.3 Prinsip Kehati-Hatian Bank dalam Pemberian Kredit

Dalam menjalankan kegiatan usaha perbankan, Bank memiliki ketentuan prinsip kehati-hatian. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengatur sebagai berikut:

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian."

Salah satu cara menerapkan prinsip kehati-hatian dalam perbankan adalah penerapan prinsip mengenal nasabah (*Know Your Customer Principle*), yang mana di Indonesia sendiri pertama kali diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 03/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah. Prinsip ini sendiri merupakan prinsip yang diterapkan bank untuk mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan.²⁴

Kemudian, terminologi *Know Your Customer* diubah menjadi *Customer Due Diligence*, yang mana diatur dalam PBI Nomor 14/27/PBI/2012 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme bagi Bank Umum, yang mana dalam Pasal 1 angka (7) diuraikan sebagai berikut:

²⁴ Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal. *Kasus Hukum Notaris...* Hlm. 141

“Customer Due Diligence yang selanjutnya disebut sebagai CDD adalah kegiatan berupa identifikasi, verifikasi, dan pemantauan yang dilakukan Bank untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan profil Calon Nasabah, Walk In Customer, atau Nasabah.”

Perlu dilakukan penilaian atas permohonan kredit sebelum kemudian akhirnya dilakukan pemberian kredit tersebut. Maksud penilaian itu adalah pertama, untuk meletakkan kepercayaan, dan kedua, adalah untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari bila kredit ternyata disetujui untuk diberikan. Dengan penilaian kredit, maka diharapkan supaya pemberian kredit tidak berdampak bagi kegagalan usaha debitur maupun kemacetan kreditnya.²⁵ Prinsip-prinsip tersebut antara lain adalah:

1. Prinsip 5C, terdiri dari:

- a. Tentang watak (*character*), dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal berkaitan dengan kriminalitas.
- b. Tentang modal (*capital*), yaitu penelitian terhadap modal calon debitur, selain besarnya juga strukturnya. Hal ini perlu untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya.
- c. Tentang kemampuan (*capacity*), bank harus mengetahui secara pasti kemampuan calon debitur dengan analisis usaha dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya.
- d. Tentang kondisi ekonomi (*condition of economic*), hal ini berdampak, baik secara positif maupun negatif terhadap usaha calon debitur.
- e. Tentang jaminan (*collateral*), yang mana jaminan dari debitur akan diikat suatu hak atas jaminan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi.²⁶

2. Prinsip 5P

- a. Tentang Penggolongan Peminjaman (*Party*), bahwa Bank perlu menggolongkan debitur berdasarkan watak, kemampuan, serta jaminan. Hal ini diperlukan untuk mengarahkan bank dalam bersikap terhadap pemberian kredit.
- b. Tentang Tujuan (*purpose*), yaitu perlunya diadakan pertimbangan dampak positif dari pemberian kredit dari sisi ekonomi dan sosial.
- c. Tentang Sumber Pembayaran (*payment*), bahwa perlu diprediksi pendapatan yang akan diperoleh calon debitur dari hasil penggunaan kredit.
- d. Tentang Kemampuan Memperoleh Laba (*Profitability*), bahwa disini kemampuan usaha debitur untuk memperoleh laba diukur dari

²⁵ Kosasih, Johannes Ibrahim. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Kredit Konsumtif*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm. 7

²⁶ Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Perkreditan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 137 -138.

- jumlah kewajiban, baik angsuran, bunga, dan biaya-biaya kredit yang harus dibayar oleh calon debitur.
- e. Tentang Perlindungan (*Protection*), yaitu analisis memperhatikan agunan yang diberikan debitur, mempertimbangkan pengamanan yang dilakukan terhadap agunan, serta nilai pasar atas agunan.²⁷
3. Prinsip 3R
- a. Tentang hasil yang dicapai (*returns*), bahwa analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana calon debitur dapat diestimasikan untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya.
 - b. Tentang pembayaran kembali (*repayment*), bahwa analisis dilakukan untuk mengetahui kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit.
 - c. Tentang kemampuan untuk menanggung risiko (*risk bearing ability*), bahwa analisis selain untuk mengetahui kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko, namun juga dikaitkan dengan kemungkinan kegagalan pada usaha debitur.²⁸ Analisis mengandaikan apakah debitur mampu menutup kerugian yang mungkin timbul karena hal yang tidak diperkirakan sebelumnya. Langkah untuk menghindari kerugian ini dengan jaminan yang diberikan calon debitur, atau dengan menutup asuransi.²⁹

Pada dasarnya surat keterangan oleh camat bukan merupakan selayaknya alas hak atas tanah sebagaimana dikenal dalam UUPA, sehingga di atasnya tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan. Problematika utama dari penggunaan Surat Keterangan oleh Camat sebagai jaminan dalam Perjanjian Kredit adalah semasa diberlangsungkannya perjanjian kredit, sebelum sampai penerbitan sertifikat sebagai agunan, maka pemberian kredit masih diberikan dengan 'cuma-cuma', tanpa adanya perlindungan bagi Bank, oleh karena pada saat itu masih belum ada eksistensi dari jaminan tersebut. Maka pada saat itu pula, Bank sebenarnya terekspos terhadap banyak resiko, salah satunya adalah kemungkinan adanya credit fraud.

Fraud (kecurangan) diartikan sebagai pemalsuan, penipuan, atau pemberian gambaran, atau pemberian keterangan yang tidak sebenarnya dengan tujuan memperoleh keuntungan dengan menimbulkan kerugian materiil bagi pihak lain.³⁰ Pengertian secara hukum mengenai fraud dapat ditemukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/28/DPNP Jakarta tanggal 09 Desember 2011 perihal Penerapan Strategi Anti-Fraud bagi Bank Umum bahwa:

"Fraud adalah tindakan penyimpangan atau pembiaran yang sengaja dilakukan untuk mengelabui, menipu, atau memanipulasi bank, nasabah, atau pihak lain, yang terjadi di lingkungan bank dan/atau menggunakan sarana

²⁷ Kosasih, Johannes Ibrahim. *Asas Perkreditan ...*, hlm. 17 - 18.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 18.

²⁹ Hadiwidjaja dan Rivai Wirasasmita, *Analisis Kredit*, (Bandung: Pionir Jaya, 1990), hlm. 39.

³⁰ Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 522.

bank sehingga mengakibatkan bank, nasabah, atau pihak lain menderita kerugian dan/atau pelaku fraud memperoleh keuntungan keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung."

Salah satu bentuk kecurangan yang dapat terjadi adalah pemalsuan surat tanah. Mencantumkan surat keterangan oleh camat sebagai jaminan yang dalam proses pensertifikatan merupakan praktik yang tidak aman, terutama bagi posisi Bank sebagai kreditur. Karena sebenarnya dengan begitu, tidak ada jaminan bahwa pekerjaan pensertifikatan akan selesai, lancar, tanpa masalah. Lebih lanjut lagi, ketiadaan hak tanggungan berarti tidak adanya aset yang dapat dieksekusi untuk pengembalian kredit dalam hal kredit macet atau lain sebagainya. Maka dari itu, penggunaan surat tanah oleh camat sebagai agunan merupakan praktik yang sebaiknya dihindari oleh Bank, untuk melindungi posisi Bank itu sendiri.

4. Kesimpulan

Penggunaan *cover note* sebagai dasar pencairan kredit sebenarnya merupakan praktik umum, dimana Bank mencairkan kredit untuk nasabah yang agunannya masih dalam bentuk surat keterangan oleh camat. Meski begitu, praktik ini sebenarnya menyebabkan Bank terpapar terhadap risiko yang besar dimana tidak ada perlindungan hukum bagi Bank dalam perjanjian kredit dalam hal terjadi wanprestasi sebelum terbitnya Hak Tanggungan tersebut. Maka dari itu, Bank perlu memberlakukan penerapan prinsip kehati-hatian dengan sebaik-baiknya, supaya dapat menghindari kerugian yang dapat diakibatkan dari penggunaan surat keterangan oleh camat sebagai agunan yang sedang dalam pekerjaan untuk pensertifikatan, supaya tidak terjadi keadaan dimana tidak adanya aset yang dapat dieksekusi untuk pengembalian kredit.

Daftar Pustaka

Buku

- Bank Indonesia, "Pengawasan Bank: Agar Bank Sehat, Uang Nasabah Selamat, Ekonomi Kuat," *Gerai Info Newsletter Bank Indonesia*. Edisi XIX (Oktober 2011).
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.
- Hadiwidjaja dan Rivai Wirasasmita. *Analisis Kredit*. Bandung: Pionir Jaya, 1990.
- Kosasih, Johannes Ibrahim. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Kredit Konsumtif*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- _____. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Kosasih, Johannes Ibrahim dan Hassanain Haykal. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Perkreditan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Mamudji, Sri, et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Cet 11. Jakarta: Gramedia, 2007.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Cet. 2. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2011.

Jurnal

- Badruzaman, Mariam Darus. "Beberapa permasalahan hukum hak jaminan." *Jurnal Hukum Bisnis* 11 (2000).

- Budiyono, Singgih, and Gunarto Gunarto. "Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit Di Perbankan." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 785-790.
- Dewi, Putu Ayu Lestari. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan *Cover note* sebagai Salah Satu Produk Hukum yang Tidak Diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Kertha Pertiwi*, 10 (2014)
- Ham, Nadya Tahsya Rachmasari. "Pertanggungjawaban Notaris atas *Cover note* yang Dikeluarkan yang Menjadi Suatu Dasar Kepercayaan Suatu Bank", *Jurnal Notary UI*, 2 No.4 (2020): 486 - 517.
- Juliyanto, Dwi Wahyu. "Problematika *Cover note* Notaris sebagai Pegangan Bank untuk Media Realisasi Pembiayaan atau Kredit dalam Dunia Perbankan". *Jurnal Repertorium*, 5 No. 2 (2018): 51 - 64.
- Mushaffa, Muhammad Zaky, and Lathifah Hanim. "Peranan Notaris Dalam Pengikatan Agunan Dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Bahtera Kota Pekalongan)." *Jurnal Akta* 4, no. 1 (2017): 41-46.
- Nadzir, Muhammad. "Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah." *Journal de Facto* 4, no. 1 (2017): 49-70.
- Rachmayani, Dewi, and Agus Suwandono. "Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, no. 1 (2017): 73-86.
- Royani, Lilin. 2015. "Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Perbankan terhadap *Cover note* sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan", *Jurnal Repertorium*, 3 (2015): 187-199.

Tesis

- Amalia, Fadhilla. "Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap *Cover note* sebagai Dokumen Hukum Studi Kasus PT Bank XYZ Kantor Cabang Kalimantan". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2016
- Chairani, Dwi Wahyuning. "*Cover note* dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan". Tesis Magister Universitas Jember, Jember, 2017.
- Indrayeni, Widya. "Akibat Hukum Diterbitkannya *Cover note* oleh Notaris terhadap Pihak-Pihak yang Berkepentingan dalam Transaksi Kredit Perbankan", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.
- Muhayminah. "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Medan Sisingamangaraja". Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018.
- Sembiring, Michael Boy. "Akibat Hukum Penerbitan *Cover note* oleh Notaris/PPAT terhadap Pihak-Pihak dalam Perjanjian Kredit Perbankan". Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018.

Peraturan Perundang-Perundangan

- Indonesia. *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.
- _____. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- _____. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.

- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- _____. *Peraturan Menteri Agraria Nasional / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA No. 03 Tahun 1997.