

## TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN JAMINAN KREDIT DAN COVER NOTE (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANYUWANGI NOMOR 253/PDT.G/2020/PN BYW)

Jesslyn Joevy\*, Siti Hajati Hoesin\*\*

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Jl. Prof. Mr Djokosoetono, Depok 16424

Email: [jesslyn.joevy11@ui.ac.id](mailto:jesslyn.joevy11@ui.ac.id), [s-hayati@ui.ac.id](mailto:s-hayati@ui.ac.id)

Naskah diterima : 11/05/2022, revisi : 28/06/2022, disetujui 04/07/2022

### ABSTRACT

*Notary/Official Land Deed Maker (PPAT) has a role in a credit agreement and security agreement. The case raised in this study originated from a credit agreement between BTN and PT AW which was made before Notary/PPAT SK. As security for the loan, PT AW as the debtor provides security in the form of land. In relation to the administration of land certificates for the purpose of providing security, Notary/PPAT SK issued Cover Notes and therefore the credit is disbursed early to PT AW. However, Notary/PPAT SK did not carry out what he promised in the Cover Notes and the Land Mortgage on behalf of BTN was never established. Several certificates turned out to have been encumbered with Land Mortgage on behalf of other parties. Consequently, BTN was at a loss due to credit arrears and was unable to execute the previously agreed security. The main issues raised in this study are the responsibilities of Notary/PPAT in making Land Mortgage encumbrance agreement and its implementation in the Banyuwangi District Court Decision Number 253/Pdt.G/2020/PN Byw and the enforceability of the Cover Note made by Notary/PPAT in connection with security administration. This is normative juridical research. The type of data used is secondary data obtained through literature study. In the case of the Banyuwangi District Court Decision Number 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Notary/PPAT SK did not inform the creditor about the appropriate form of security for land rights and the procedure for its encumbrance to the detriment of BTN. The Cover Notes issued by Notary/PPAT SK contained guarantees on matters that are not within the authority of Notary/PPAT to guarantee it.*

**Keywords:** Credit Agreement, Land Mortgage, Cover Note.

### ABSTRAK

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran dalam suatu perjanjian kredit dan perjanjian jaminan kredit. Kasus yang diangkat dalam penelitian ini berawal dari perjanjian kredit antara BTN dengan PT AW yang dibuat di hadapan

**Notaris/PPAT SK. Sebagai jaminan atas kredit tersebut, PT AW sebagai debitur memberikan jaminan berupa tanah. Berkaitan dengan pengurusan sertipikat dalam rangka pemberian jaminan, Notaris/PPAT SK mengeluarkan *Cover Note* sehingga kredit dapat terlebih dahulu dicairkan kepada PT AW. Namun Notaris/PPAT SK tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya dalam *Cover Note* dan Hak Tanggungan atas nama BTN tidak pernah lahir. Sejumlah sertipikat ternyata telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama pihak lain. Oleh karena itu, BTN dirugikan karena terjadi tunggakan kredit dan tidak dapat mengeksekusi jaminan kredit yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dan implementasinya dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw serta keberlakuan *Cover Note* yang dibuat oleh Notaris/PPAT sehubungan dengan pengurusan jaminan. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Notaris/PPAT SK tidak menginformasikan kreditur mengenai lembaga jaminan yang sesuai untuk hak atas tanah dan prosedur pemberiannya sehingga merugikan BTN. *Cover Note* yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT SK mengandung jaminan mengenai suatu hal yang bukan merupakan kewenangan Notaris/PPAT untuk menjaminnya.**

***Kata Kunci: Perjanjian Kredi, Hak Tanggungan, Cover Note.***

## **A. Pendahuluan**

Dalam membuat perjanjian kredit dan perjanjian pemberian jaminan, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya memahami betul perbuatan hukum yang bersangkutan dan berpegang pada koridor hukum yang berlaku. Hal ini agar para penghadap sebagai pihak-pihak yang bertransaksi memperoleh kepastian hukum. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.<sup>1</sup> Salah satu perjanjian yang pada umumnya dibuat menggunakan akta autentik adalah perjanjian kredit. Untuk menjamin pelunasan utang, kreditur dapat meminta debitur untuk memberikan jaminan, seperti Hak Tanggungan yang dibebankan atas suatu hak atas tanah. Adapun pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>2</sup> Dengan demikian, Notaris/PPAT memiliki kewenangan yang besar sebagai pejabat pembuat akta autentik dan sudah sepatutnya menjalankan

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, (selanjutnya UU No. 2 Tahun 2014), LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 15 ayat 1.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, (selanjutnya UU No. 4 Tahun 1996), LN Nomor 42, Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 10 ayat (2).

jabatannya dengan penuh tanggung jawab sesuai hukum yang berlaku. Namun pada praktiknya terdapat Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian kredit dan pengurusan jaminan sehingga merugikan penghadap.

Notaris adalah jabatan kepercayaan, di mana masyarakat (pengguna jasa) mempercayai Notaris dengan menggunakan jasa hukumnya dan negara mempercayai dengan memberikan kewenangan di bidang hukum privat kepada Notaris, yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>3</sup> Pada mulanya, lembaga notariat merupakan lembaga kemasyarakatan yang lahir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang terjadi di antara masyarakat.<sup>4</sup> Kewenangan utama Notaris adalah membuat akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “akta autentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya”. Derajat kekuatan pembuktian suatu akta autentik adalah sempurna dan mengikat.<sup>5</sup> Dengan kata lain, sebuah akta autentik diakui kebenarannya tanpa perlu dibuktikan dengan alat bukti yang lain.

Seseorang yang menjabat sebagai Notaris pada umumnya merangkap jabatan sebagai PPAT. Hal demikian diperbolehkan berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT). PPAT didefinisikan sebagai “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.<sup>6</sup>

Mengingat pentingnya jabatan Notaris/PPAT dalam lalu lintas keperdataan masyarakat, Notaris/PPAT harus memiliki nilai moral dan etika yang baik, di samping memiliki pengetahuan umum dan pengetahuan hukum yang memadai. Notaris/PPAT harus menjalankan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan secara kompeten. Dalam membuat sebuah akta, Notaris/PPAT harus memahami betul dasar hukum yang berlaku bagi perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam akta agar tidak membawa kerugian bagi masyarakat. Adapun contoh perjanjian yang pada umumnya dituangkan ke dalam bentuk akta notariil adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, terutama di mana bank menjadi pihak kreditur, seringkali dibuat di hadapan Notaris. Kemudian, PPAT juga berperan dalam perjanjian pemberian jaminan kredit yang berkaitan dengan hak atas tanah.

---

<sup>3</sup> Pieter Latumeten, “Code of Ethics, Code of Conduct & Sense of Ethics sebagai Sistem Etika dan Pola Perilaku Notaris,” <https://ikanotariatui.com/kode-etik-notaris/#:~:text=Notaris%20adalah%20jabatan%20kepercayaan%2C%20di,yang%20ditentukan%20oleh%20Undang%20Undang, diakses 20 Maret 2022>.

<sup>4</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 2.

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet. 8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 581.

<sup>6</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, (selanjutnya PP No. 24 Tahun 2016), LN Nomor 120, Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1 angka 1.

Bank adalah salah satu lembaga di masyarakat yang kegiatan utamanya berkaitan dengan pemberian kredit atau pinjaman dana. Bank merupakan lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediaries*) yang memiliki fungsi utama untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan dapat dilakukan dalam bentuk kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit merupakan “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”. Bagi pelaku usaha, pemberian kredit oleh bank dapat membantu pengembangan kegiatan usaha.

Dalam memberikan kredit kepada debitur, bank harus memiliki keyakinan atas itikad, kemampuan, dan kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam menilai hal-hal tersebut, bank menggunakan prinsip 5C, yaitu: *character; capacity; capital; collateral; dan condition of economics*.<sup>7</sup> *Collateral* atau jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>8</sup> Pada umumnya dalam perjanjian kredit, bank sebagai kreditur akan mensyaratkan debitur untuk menyerahkan jaminan. Jaminan berfungsi sebagai pelunasan utang debitur dalam hal debitur wanprestasi.

Salah satu jaminan kredit yang pada praktiknya diterima oleh bank adalah Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah sebagai jaminan kredit harus diperjanjikan antara para pihak yang bersangkutan, yaitu pemegang hak atas tanah yang sah dan kreditur. Dalam hal ini, PPAT berperan dalam membuat APHT. Oleh karena itu, Notaris/PPAT memiliki peran yang cukup signifikan baik di dalam transaksi kredit dan jaminan kredit. Namun perlu diingat dalam hal ini bahwa Notaris/PPAT bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut, melainkan sebagai pejabat yang membuatkan akta autentik untuk kepentingan para pihak dalam perjanjian.

Sehubungan dengan perjanjian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan, pada praktiknya Notaris/PPAT sering diminta untuk menerbitkan *Cover Note*. *Cover Note* menjadi pegangan sementara bagi bank sampai Hak Tanggungan lahir dan Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada bank. Dalam hal tertentu, pemberian Hak Tanggungan tidak dapat langsung dilakukan setelah ditandatanganinya perjanjian kredit sebab terdapat beberapa persyaratan atau prosedur yang harus dipenuhi dan tindakan yang perlu diambil, seperti balik nama sertipikat, pemecahan sertipikat, penggabungan sertipikat, dan lain sebagainya. Notaris/PPAT akan mengeluarkan *Cover Note* yang isinya menerangkan bahwa terdapat proses pengurusan jaminan yang masih berlangsung sehubungan dengan perjanjian kredit yang telah dibuat. Dengan dikeluarkannya *Cover*

<sup>7</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, ed. revisi (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 108.

<sup>8</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm. 50.

*Note* oleh Notaris, pada umumnya bank akan mencairkan kredit ke debitur walaupun proses pembebanan Hak Tanggungan selesai.

*Cover Note* sendiri merupakan surat keterangan yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan bukan merupakan akta autentik. Pembuatan *Cover Note* pada prinsipnya tidak termasuk dalam kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) maupun kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT. Pembuatan *Cover Note* juga bukan merupakan salah satu prosedur dalam penerbitan Hak Tanggungan.

Pada putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Notaris/PPAT SK berkaitan dengan pengurusan jaminan hak atas tanah oleh yang bersangkutan. Diketahui bahwa sehubungan dengan proses penerbitan jaminan kredit, Notaris/PPAT SK telah mengeluarkan dua *Cover Note*. Notaris/PPAT SK tidak melakukan apa yang harus dilakukan dan dijanjikannya sehubungan dengan proses pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur, sehingga kreditur pada akhirnya dirugikan. Lebih lanjut, dalam salah satu *Cover Note* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT SK, dinyatakan bahwa saksi Notaris akan bertanggung jawab dalam pengurusan jaminan.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan perjanjian kredit dan pemberian jaminan. Berkaitan dengan hal tersebut, perlu dilakukan penelitian untuk menganalisis tanggung jawab dan kewajiban yang dimiliki oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan. Kemudian, keberlakuan *Cover Note* juga menjadi suatu pokok permasalahan yang menarik untuk dibahas sebab pada prinsipnya UUJN maupun Peraturan Jabatan PPAT tidak mengatur mengenai kewenangan pembuatan *Cover Note* oleh Notaris/PPAT.

Mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah pertanggungjawaban Notaris/PPAT sehubungan dengan perjanjian jaminan kredit dan implementasinya dalam putusan tersebut serta keberlakuan *Cover Note* sehubungan dengan pengurusan jaminan kredit dalam putusan tersebut. Dengan demikian, penelitian ini disampaikan dengan judul "**Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Perjanjian Jaminan Kredit dan *Cover Note* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw)**".

## B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang difokuskan terhadap tanggung jawab Notaris/PPAT sehubungan dengan pembuatan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dan *Cover Note* dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen. Sumber data sekunder yang dimaksud meliputi: peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer; buku, makalah,

artikel ilmiah, dan lain sebagainya sebagai bahan hukum sekunder; dan buku pegangan sebagai bahan hukum tersier.<sup>9</sup>

Dikarenakan penelitian ini akan menganalisis mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan, maka penelitian akan berdasarkan pada bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai jabatan Notaris dan PPAT serta pembebanan Hak Tanggungan. Adapun penggunaan bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier bertujuan untuk memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan kenyataan hukum dalam masyarakat. Seluruh data yang diperoleh diolah dan dianalisis dengan pendekatan kualitatif.

### C. Hasil dan Pembahasan

#### **Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Perjanjian Kredit dan Implementasinya dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw**

Perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1754 KUH Perdata, perjanjian pinjam meminjam adalah “perjanjian di mana satu pihak memberikan sejumlah tertentu barang yang bersifat habis karena pemakaian kepada pihak lain, dan pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”. Terdapat dua pihak dalam perjanjian pinjam meminjam, yaitu pihak yang meminjamkan atau kreditur dan peminjam atau debitur. Istilah perjanjian kredit pada umumnya dipakai dalam suatu perjanjian pinjam meminjam uang di mana bank berkedudukan sebagai kreditur.

Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 *juncto* UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan) mengatur bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib memiliki keyakinan bahwa debitur akan melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, *agunan*, dan prospek usaha debitur sebelum memberikan kredit.<sup>10</sup> Walaupun di dalam praktik terdapat fasilitas kredit tanpa agunan, agunan atau jaminan merupakan salah satu unsur yang penting dalam pemberian kredit. Pemberian jaminan oleh debitur menjadi salah satu faktor yang meningkatkan keyakinan bank bahwa debitur akan melunasi kredit dan dengan demikian dapat memudahkan persetujuan pemberian kredit.

Adapun perjanjian jaminan bersifat *accessoir* yang berarti bahwa perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian

---

<sup>9</sup> Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 30-31.

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, (selanjutnya UU No. 10 Tahun 1998), LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Penjelasan Ps. 8.

pinjam meminjam atau perjanjian kredit.<sup>11</sup> Salah satu jenis jaminan yang dikenal adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.<sup>12</sup> Jaminan kebendaan tergolong sebagai jaminan khusus yang memberikan hak untuk didahulukan (*preference*) kepada kreditur dalam pemenuhan pembayaran utang. Salah satu jaminan kebendaan yang dapat diberikan oleh debitur adalah hak atas tanah melalui pemberian Hak Tanggungan.

Sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah 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 pemegang Hak Tanggungan.” Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional.<sup>13</sup> Pasal 6 UUHT mengatur bahwa “dalam hal terjadi kredit macet di mana debitur tidak dapat melunasi utangnya, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek yang dibebankan dengan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut”. Hak Tanggungan lahir melalui serangkaian proses sebagaimana diatur dalam UUHT. Secara garis besar, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT dan tahap pendaftaran yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>14</sup>

Sebagai suatu perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*, pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan dibuatkannya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok wajib mencantumkan janji pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT. Dalam hal ini, janji pemberian Hak Tanggungan tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit. Pemberian Hak Tanggungan kemudian diperjanjikan secara terpisah. UUHT mewajibkan agar perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dituangkan ke dalam bentuk akta autentik, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>15</sup> Dalam membuat APHT untuk kepentingan para penghadap, PPAT harus memperhatikan ketentuan Pasal 11 sampai 12 UUHT serta mengikuti format APHT yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 8 Tahun 2012.

Sebelum APHT dibuat, pada umumnya dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT bukan merupakan hal yang wajib. Pada dasarnya, pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>11</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid II*, cet. 3, (Jakarta: Ind Hill-Co, 2009), hlm. 7.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>13</sup> Arie Hutagalung, “Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 2 (April-Juni 2008), hlm. 149.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 4, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2018), hlm. 430.

<sup>15</sup> UU No. 4 Tahun 1996, Ps. 10 ayat (2).

Namun, UUHT memberikan alternatif berupa penerbitan SKMHT dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT pada saat penandatanganan APHT. SKMHT merupakan surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan yang isinya memberikan kuasa kepada pihak lain selaku penerima kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT yang bersangkutan. Isi SKMHT terbatas hanya kepada perbuatan membebaskan Hak Tanggungan dan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain.<sup>16</sup>

SKMHT dapat dibuat di hadapan Notaris ataupun PPAT. Notaris dapat membuat SKMHT mengenai objek Hak Tanggungan yang terletak di luar daerah kerjanya, sementara kewenangan PPAT terbatas pada pembuatan SKMHT yang objek Hak Tanggungannya berada di dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Perlu diperhatikan bahwa dengan ditandatanganinya SKMHT oleh para pihak di hadapan Notaris atau PPAT, Hak Tanggungan belum lahir. Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT, SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Apabila jangka waktu tersebut telah lewat dan APHT belum dibuat, maka SKMHT akan menjadi batal demi hukum.<sup>17</sup>

Sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT, Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan ke Kantor Pertanahan. PPAT wajib mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kemudian Kantor Pertanahan akan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan melakukan pencatatan dalam buku tanah hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah tersebut. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.<sup>18</sup> Sertipikat Hak Tanggungan tersebut kemudian akan diberikan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.<sup>19</sup> Di sisi lain, sertipikat hak atas tanah yang telah diberikan catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>20</sup>

Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Penggugat yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (selanjutnya disingkat BTN) menggugat Notaris/PPAT SK (Tergugat I) dengan dasar perbuatan melawan hukum. Kasus ini berawal dari Perjanjian Kredit Nomor 47 tertanggal 29 Mei 2012 yang dibuat oleh dan antara BTN dan PT AW (Tergugat II), di hadapan Notaris/PPAT SK, di mana BTN melalui Kantor Cabang Jember menyetujui untuk memberikan kredit konstruksi kepada PT AW senilai Rp 7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah). Sehubungan dengan kredit tersebut, yang dijadikan jaminan pokok adalah aset berupa lahan di lokasi

<sup>16</sup> *Ibid.*, Ps. 15 ayat (1) huruf a.

<sup>17</sup> *Ibid.*, Ps. 15 ayat (6).

<sup>18</sup> *Ibid.*, Ps. 14 ayat (1).

<sup>19</sup> *Ibid.*, Ps. 14 ayat (5).

<sup>20</sup> *Ibid.*, Ps. 14 ayat (4).

Perumahan Garuda Regency, terletak di Kelurahan Boyolangu, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi, yang terdiri dari:

1. tanah seluas 8.595 m<sup>2</sup> dengan peta bidang NIB No. 12.37.17.02.00955, Persil Nomor 87, Blok S.I., Kohir Nomor 2, terletak di Kelurahan Boyolangu, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi, yang akan dilakukan proses pensertipikatan Hak Milik atas nama NH; dan
2. tanah Sertipikat Hak Milik sebanyak 46 buah sertipikat pecahan yang akan digabung menjadi Sertipikat Hak Milik Induk (SHM Induk) atas nama NH.

Tanah-tanah tersebut akan dibalik nama, digabung dan kemudian dipecah menjadi 125 (seratus dua puluh lima) buah Sertipikat Hak Milik yang keseluruhannya menjadi jaminan untuk kredit PT AW kepada BTN. Pada tanggal 31 Mei 2012, Notaris/PPAT SK membuat *Cover Note* Nomor 119/SK/NOT-PPAT/V/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang isinya menerangkan bahwa: *“apabila proses balik nama telah selesai, maka sertipikat-sertipikat tersebut akan diserahkan kepada BTN Cabang Banyuwangi selambat-lambatnya 3 bulan sejak dibuatnya Surat Keterangan ini”*.

Pada tanggal 27 November 2013, BTN menyetujui penambahan plafon kredit sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sesuai Adendum Perjanjian Kredit Nomor 124 tertanggal 27 November 2013, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT SK. Pada sekitar bulan Maret 2015, muncul tunggakan kredit dan BTN belum kunjung menerima sertipikat yang menjadi objek jaminan. BTN pun meminta ketegasan dari pihak Notaris/PPAT SK mengenai kepastian kapan proses balik nama, penggabungan dan pemecahan sertipikat barang jaminan BTN dapat selesai dan diserahkan kepada BTN. Pada tanggal 23 September 2015, Notaris/PPAT SK telah mengeluarkan *Cover Note* Nomor 08/SK/NOT-PPAT/IX/2015 yang isinya antara lain menerangkan bahwa: *“untuk proses tersebut di atas, kami akan selesaikan dalam jangka waktu 3 bulan, jika dalam tempo tersebut sertipikat hak milik atas nama NH belum selesai, Saksi Notaris akan bertanggung jawab dalam penyelesaiannya; dan apabila proses-proses tersebut telah selesai, maka akan kami serahkan kepada BTN Cabang Banyuwangi”*. Namun sampai tanggal 17 November 2015, Notaris/PPAT SK menyatakan bahwa sertipikat masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi.

Pada tanggal 21 April 2016, BTN mengirimkan surat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, dengan surat Nomor 388/S/JMB.III/CML/IV/2016 perihal Permohonan Penarikan Jaminan Kredit atas nama PT. AW/NH, Perumahan Garuda Regency Banyuwangi, dan pada tanggal 7 Juni 2016, diperoleh fakta bahwa proses tersebut telah selesai dengan jumlah 125 (seratus dua puluh lima) Sertipikat Hak Milik dan telah diserahkan kepada PT AW, yang oleh PT AW telah diserahkan kepada Notaris/PPAT SK, namun Notaris/PPAT SK hanya menyerahkan 26 (dua puluh enam) sertipikat kepada BTN, sedangkan 99 (sembilan puluh sembilan) sertipikat selebihnya justru diserahkan kembali kepada PT AW melalui NH.

Diketahui kemudian bahwa dari 99 (sembilan puluh sembilan) sertipikat tersebut, 27 (dua puluh tujuh) Sertipikat Hak Milik pecahan telah dijamin oleh Notaris/PPAT SK dan PT AW kepada pihak ketiga antara lain:

1. 23 (dua puluh tiga) sertipikat dalam penguasaan BPR DA (Tergugat IV);
2. dua sertipikat berada dalam penguasaan Koperasi Serba Usaha ST (Tergugat V);
3. satu sertipikat berada dalam penguasaan Koperasi Simpan Pinjam TR (Tergugat VI);  
dan
4. satu sertipikat berada dalam penguasaan Koperasi Simpan Pinjam GJ (Tergugat VII).

Berdasarkan uraian kasus posisi di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan atas 125 (seratus dua puluh lima) Sertipikat Hak Milik dengan BTN sebagai penerima Hak Tanggungan belum lahir. Dari sisi BTN, BTN menganggap bahwa 125 (seratus dua puluh lima) Sertipikat Hak Milik tersebut telah menjadi barang jaminan sah sejak diadakannya perjanjian kredit dengan PT AW di hadapan Notaris/PPAT SK.<sup>21</sup> Adapun Notaris telah mengetahui maksud para pihak terkait dengan jaminan kredit berupa hak atas tanah. Notaris dalam hal ini seharusnya memberikan penjelasan kepada para pihak, terutama BTN, mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang berlaku berdasarkan Hukum Tanah Nasional yaitu Hak Tanggungan.

Pasal 16 UUJN mengatur bahwa “Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Salah satu kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 UUJN juga mencakup pemberian penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dalam menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta, Notaris seharusnya memberikan informasi tentang hukum yang berlaku sehubungan dengan perbuatan hukum yang dimaksudkan oleh para pihak. Hal ini ditujukan agar perjanjian yang diadakan di antara pihak memenuhi syarat sah perjanjian, terutama syarat sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *juncto* 1337 KUH Perdata. Lebih lanjut, pemberian informasi hukum juga penting agar para pihak dalam suatu perjanjian mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum sehubungan dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Dalam kasus ini, Notaris mengetahui bahwa terkait perjanjian kredit antara BTN dan PT AW, PT AW akan memberikan jaminan berupa hak atas tanah. Adapun objek yang akan dibebankan dengan jaminan adalah 125 (seratus dua puluh lima) Sertipikat Hak Milik yang terletak di Perumahan Garuda Regency, Kelurahan Boyolangu, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi. Lembaga jaminan yang sesuai dengan objek jaminan tersebut adalah Hak Tanggungan. Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.<sup>22</sup> Sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT, janji pemberian Hak Tanggungan harus dicantumkan dalam perjanjian kredit. Notaris sebagai pejabat yang membuat akta perjanjian kredit bagi BTN dan PT AW seharusnya memperhatikan ketentuan tersebut dan memastikan agar para pihak memperjanjikan hal tersebut dalam perjanjian kredit.

Kemudian setelah pengurusan berupa balik nama, penggabungan, dan pemecahan sertipikat di Kantor Pertanahan selesai, PPAT membuatkan APHT untuk para pihak dan

<sup>21</sup> Pengadilan Negeri Banyuwangi, Putusan No. 253/Pdt.G/2020/PN Byw, hlm. 71.

<sup>22</sup> UU No. 4 Tahun 1996, Ps. 4 ayat (1) huruf a.

mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan. Dalam kasus ini, diketahui bahwa PPAT tidak membuatkan APHT ataupun SKMHT untuk kepentingan BTN sebagai kreditur. Oleh karena itu belum ada Hak Tanggungan apa pun yang lahir atas 125 (seratus dua puluh lima) Sertipikat Hak Milik dan BTN belum menerima jaminan apa pun dari PT AW. Dipegangnya 26 (dua puluh enam) sertipikat oleh BTN tidak berarti bahwa BTN telah memegang jaminan atasnya.

Lebih lanjut, diketahui fakta bahwa telah dibebankan Hak Tanggungan atas:

1. 23 (dua puluh tiga) Sertipikat Hak Milik, dengan BPR DA sebagai penerima Hak Tanggungan; dan
2. satu Sertipikat Hak Milik, dengan Koperasi Serba Usaha ST sebagai penerima Hak Tanggungan.

Atas pembebanan Hak Tanggungan tersebut, telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional dan diketahui bahwa seluruh sertipikat tersebut masih dalam keadaan bersih dan belum terikat Hak Tanggungan apa pun sebelumnya. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut juga dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Berdasarkan fakta tersebut, BTN dirugikan karena tidak menerima jaminan yang dimaksudkan dan tidak dapat berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama.

Notaris/PPAT memiliki peran dalam pembuatan perjanjian kredit dan pemberian jaminan. Dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Notaris/PPAT tidak melaksanakan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama sehingga merugikan pihak kreditur. Notaris/PPAT sebagai profesi hukum seharusnya memperhatikan peraturan yang berlaku atas penjaminan hak atas tanah dan menginformasikannya kepada para pihak agar kedua belah pihak memahami betul perbuatan hukum yang akan dilaksanakan dan mengetahui langkah apa saja yang harus diambil. Di samping itu, dalam membuat sebuah akta Notaris/PPAT wajib menaati ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan undang-undang terkait dengan perbuatan hukum yang menjadi maksud para pihak.

### **Keberlakuan *Cover Note* Sehubungan dengan Pengurusan Jaminan Perjanjian Kredit dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw**

*Cover Note* merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT untuk mendukung pelaksanaan jabatannya. Pada umumnya, *Cover Note* berisikan pernyataan bahwa pekerjaan tertentu dalam kaitannya dengan pembuatan akta autentik masih dalam proses. Oleh karena itu, akta autentik belum dapat dikeluarkan dan diserahkan kepada para pihak karena adanya alasan-alasan yang dibenarkan secara hukum.<sup>23</sup> *Cover Note* sendiri bukan merupakan akta autentik, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata.

---

<sup>23</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI), Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat yang Diperluas, 12 Januari 2017, Lampiran III hlm. 18.

*Cover Note* sering diterbitkan sehubungan dengan perjanjian kredit dan pemberian jaminan kredit. Perlu diperhatikan bahwa *Cover Note* bukan jaminan kredit itu sendiri. Adapun *Cover Note* menjadi pegangan bagi bank sebagai kreditur untuk mencairkan kredit kepada debitur sebelum jaminan lahir dan/atau diterimanya dokumen jaminan oleh kreditur. Lahirnya jaminan, terutama Hak Tanggungan, memerlukan proses dan waktu. Dalam sebuah perjanjian pemberian Hak Tanggungan, Notaris/PPAT seringkali membantu klien dalam pengurusan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional. Berkaitan dengan hal tersebut, Notaris/PPAT akan diminta untuk menerbitkan *Cover Note* yang isinya menerangkan bahwa terdapat hal-hal sehubungan dengan pembuatan akta yang masih sedang dalam proses, misalnya pengurusan atau balik nama sertipikat. *Cover Note* memberikan tambahan keyakinan bagi bank bahwa pencairan kredit dapat dilakukan karena syarat-syarat pencairan kredit telah dilaksanakan atau sedang dalam proses.<sup>24</sup>

Kewenangan Notaris/PPAT untuk membuat *Cover Note* tidak diatur dalam UUJN ataupun Peraturan Jabatan PPAT. *Cover Note* dibuat berdasarkan kebiasaan dengan memperhatikan aspek-aspek hukum perikatan dan perjanjian serta tidak merugikan bagi para pihak.<sup>25</sup> Ketiadaan pengaturan mengenai kewenangan Notaris/PPAT dalam pembuatan *Cover Note* dan isi *Cover Note* Notaris/PPAT dalam UUJN maupun Peraturan Jabatan PPAT menyebabkan banyaknya variasi *Cover Note* dalam praktiknya. Tidak jarang *Cover Note* yang dikeluarkan Notaris/PPAT menimbulkan permasalahan dan sengketa yang melibatkan Notari/PPAT.

Dalam hukum perbankan, *Cover Note* disebutkan dalam Lampiran III Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2019 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum (POJK No. 11/POJK.03/2019). *Cover Note* menjadi salah satu dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan akad kredit atau pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan Lampiran III POJK No. 11/POJK.03/2019, *Cover Note* adalah "surat keterangan resmi dari Notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan".

*Cover Note* yang dijadikan pegangan sementara bagi bank untuk mencairkan kredit ke debitur pada umumnya termasuk dalam perikatan yang bersumber dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 KUH Perdata. Kekuatan mengikat *Cover Note* bukan sebagai jaminan kredit, tetapi terbatas pada eksistensi *Cover Note* sebagai pernyataan bahwa telah ditandatangani perjanjian kredit dan dokumen-dokumen terkait pemberian jaminan kredit masih dalam pengurusan Notaris/PPAT. Pada dasarnya, *Cover Note* lahir dari kesepakatan antara Notaris/PPAT dengan bank untuk membantu proses

---

<sup>24</sup> Rahmiah Kadir, *et. al.*, "Pertanggungjawaban Notaris pada Penerbitan Covernote," *Jurnal Mimbar Hukum* 2 (Juni 2019), hlm. 196.

<sup>25</sup> I Made Ari Nurjaya, I Nyoman Sumardhika, Ida Ayu Putu Widiati, "Kewenangan Notaris terhadap Pembuatan Covernote," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2 (Oktober 2020), hlm. 423.

pengurusan dokumen jaminan dan untuk menyerahkan dokumen jaminan kredit yang diberikan oleh debitur. Selain isinya memuat keterangan bahwa dokumen tertentu masih dalam proses, dalam *Cover Note*, Notaris/PPAT memberikan janji dan kesanggupan untuk menyerahkan dokumen yang bersangkutan kepada pihak yang berhak. Terkait dengan pemberian janji dan kesanggupan Notaris/PPAT dalam sebuah *Cover Note*, menurut Notaris/PPAT Agung Iriantoro, dalam membuat *Cover Note* sebaiknya Notaris tidak memberikan jaminan bahwa proses yang sedang berlangsung akan selesai pada waktu yang ditentukan, terutama apabila pengurusan dokumen bergantung pada pihak lain.<sup>26</sup>

Walaupun tidak ada pedoman baku mengenai bentuk dan isi *Cover Note*, *Cover Note* pada umumnya memuat keterangan Notaris/PPAT antara lain mengenai:

1. penyebutan identitas Notaris/PPAT dan wilayah kerjanya;
2. keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
3. keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
4. keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
5. keterangan mengenai pihak yang berhak menerima dokumen apabila proses telah selesai dilakukan;
6. tempat dan tanggal pembuatan *Cover Note*, tanda tangan dan stempel Notaris.<sup>27</sup>

Lebih lanjut, Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah menetapkan rekomendasi dan kesatuan sikap terkait isi dan pembuatan *Cover Note* sebagai berikut:

1. tidak memuat hal-hal yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang jabatan Notaris. Pembuatan *Cover Note* hanya dilakukan apabila akta sudah ditandatangani lengkap dan dibuat dengan memenuhi syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
2. memberikan pemahaman kepada pihak Bank untuk tetap memperhatikan pemenuhan prinsip kehati-hatian bank dalam pencairan kredit dan pencairan kredit tidak terkait dengan ada atau tidaknya *Cover Note* dari Notaris;
3. tidak membuat *Cover Note* yang sifatnya menjamin sesuatu keadaan yang bukan kewenangan Notaris untuk menjamin/menyatakan hal tersebut.<sup>28</sup>

Sebagai surat keterangan yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT dalam rangka menunjang pelaksanaan jabatannya, Notaris/PPAT harus mempertanggungjawabkan isi dan pelaksanaan *Cover Note* tersebut. Dalam mengeluarkan *Cover Note*, Notaris/PPAT harus bersikap hati-hati agar tidak membawa kerugian bagi para pihak, terutama kreditur, dan juga untuk melindungi dirinya sendiri. Apabila Notaris/PPAT melakukan kesalahan dalam membuat *Cover Note*, baik secara sengaja maupun lalai, dan menimbulkan kerugian bagi kreditur, Notaris/PPAT dapat digugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan

---

<sup>26</sup> Ferinda K. Fachri, "Pentingnya Notaris Berhati-hati dalam Pembuatan *Cover Note*," <https://www.hukumonline.com/berita/a/pentingnya-notaris-berhati-hati-dalam-pembuatan-cover-note-1t6218ad300175e/?page=all>, diakses 8 Mei 2022.

<sup>27</sup> Rahmiah Kadir, *et. al.*, *Op.Cit.*, hlm. 195.

<sup>28</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI), Keputusan Rapat Pleno Pengurus Pusat yang Diperluas, Lampiran III hlm. 19.

hukum. Selain pertanggungjawaban secara perdata, Notaris/PPAT juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana apabila terbukti bahwa Notaris/PPAT telah melakukan tindak pidana sehubungan dengan pembuatan dan/atau pelaksanaan *Cover Note*.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Notaris/PPAT SK telah menerbitkan 2 (dua) *Cover Note* sehubungan dengan pemberian jaminan kredit dari PT AW kepada BTN. *Cover Note* pertama yang diterbitkan adalah *Cover Note* Nomor 119/SK/NOT-PPAT/V/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang isinya menerangkan bahwa: "*apabila proses balik nama telah selesai, maka sertifikat-sertifikat tersebut akan diserahkan kepada BTN Cabang Banyuwangi selambat-lambatnya 3 bulan sejak dibuatnya Surat Keterangan ini*". *Cover Note* tersebut diterbitkan setelah ditandatanganinya perjanjian kredit oleh BTN dan PT AW di hadapan Notaris/PPAT SK.

Berdasarkan rumusan yang tertera dalam *Cover Note* Nomor 119/SK/NOT-PPAT/V/2012 tanggal 31 Mei 2012, diketahui bahwa Notaris/PPAT SK telah memberikan janji dan kesanggupan kepada BTN untuk memberikan sertifikat yang telah dibalik nama dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal *Cover Note*. Notaris/PPAT SK dapat dikatakan telah menjamin suatu keadaan yang bukan merupakan kewenangannya untuk menjamin hal tersebut, yaitu selesainya proses balik nama sertifikat. Balik nama sertifikat merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, dan bukan kewenangan Notaris/PPAT. Pemberian janji seperti demikian membuka celah bagi kreditur untuk menggugat Notaris/PPAT dalam hal proses balik nama tidak dapat dilaksanakan atau tidak selesai dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.

Kemudian, pada tanggal 23 September 2015, Notaris/PPAT SK menerbitkan *Cover Note* kedua, yaitu *Cover Note* Nomor 08/SK/NOT-PPAT/IX/2015 yang isinya antara lain menerangkan bahwa: "*untuk proses tersebut di atas, kami akan selesaikan dalam jangka waktu 3 bulan, jika dalam tempo tersebut sertifikat hak milik atas nama NH belum selesai, Saksi Notaris akan bertanggung jawab dalam penyelesaiannya; dan apabila proses-proses tersebut telah selesai, maka akan kami serahkan kepada BTN Cabang Banyuwangi*". *Cover Note* Nomor 08/SK/NOT-PPAT/IX/2015 juga mencantumkan jaminan suatu keadaan yang bukan merupakan kewenangan Notaris/PPAT untuk menjamin hal tersebut. Bahkan, dalam *Cover Note* kedua tersebut, Notaris/PPAT SK melibatkan saksi dan menyatakan saksi sebagai pihak yang akan bertanggung jawab atas penyelesaian pengurusan sertifikat.

Dengan dikeluarkannya kedua *Cover Note* atas nama Notaris/PPAT SK tersebut, Notaris/PPAT SK menjadi terikat dan bertanggung jawab akan isi dan pelaksanaan dari *Cover Note* yang bersangkutan. Notaris/PPAT SK telah mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada BTN sertifikat yang telah dibalik nama dalam jangka waktu sebagaimana tertulis dalam *Cover Note*. Di kemudian hari, diketahui bahwa pengurusan sertifikat telah diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan Notaris/PPAT SK telah menerima seluruh sertifikat yang telah dibalik nama namun tidak diberikan kepada PT AW sebagaimana dinyatakan dalam *Cover Note*. Dalam hal ini, Notaris/PPAT SK tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikannya dan telah terbukti melakukan tindak pidana

sehubungan dengan pelaksanaan *Cover Note* sehingga menjadi dasar bagi PT AW untuk menggugat Notaris/PPAT SK atas dasar perbuatan melawan hukum.

#### D. Simpulan dan Saran

Notaris/PPAT memiliki peran dan tanggung jawab yang besar dalam sebuah perjanjian kredit dan pemberian jaminan kredit. Perjanjian kredit yang melibatkan bank sebagai kreditur pada umumnya dituangkan dalam bentuk akta notariil. Kemudian, apabila kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, maka Notaris/PPAT berperan dalam membuat SKMHT, sebagaimana relevan, dan APHT. Dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Notaris/PPAT SK tidak melaksanakan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama sehingga merugikan BTN. Notaris/PPAT SK tidak menginformasikan kreditur mengenai lembaga jaminan yang sesuai untuk hak atas tanah dan prosedur pemberiannya. Dengan demikian, Hak Tanggungan atas nama BTN sebagai pemegangnya tidak pernah lahir dan BTN tidak menerima jaminan apa pun atas kredit yang diberikan kepada PT AW. Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris/PPAT sebagai profesi hukum harus memperhatikan peraturan yang berlaku dan aktif memberikan informasi atau penyuluhan hukum kepada kliennya agar klien memahami betul perbuatan hukum yang akan dilaksanakan dan mendapatkan perlindungan hukum.

Di bidang perbankan, *Cover Note* menjadi pegangan bagi bank untuk mencairkan kredit kepada debitur meskipun jaminan belum lahir. Tidak jarang ditemukan *Cover Note* yang mencantumkan janji dan kesanggupan Notaris/PPAT untuk melakukan suatu hal tertentu, seperti penyerahan dokumen kepada pihak yang berhak. Berkaitan dengan hal tersebut, *Cover Note* pun menjadi perikatan yang lahir karena perjanjian. Dalam putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 253/Pdt.G/2020/PN Byw, Notaris/PPAT SK telah mengeluarkan 2 (dua) *Cover Note* yang keduanya memberikan jaminan kepada BTN mengenai suatu hal yang bukan merupakan kewenangan Notaris/PPAT untuk menjaminnya. Kemudian, terbukti pula bahwa Notaris/PPAT SK juga tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikannya dalam *Cover Note* dan telah melakukan tindak pidana sehubungan dengan pelaksanaan *Cover Note*. Hal ini menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PT AW terhadap Notaris/PPAT SK. Sehubungan dengan *Cover Note*, perlu diatur ketentuan mengenai kewenangan pembuatan *Cover Note* dan isi *Cover Note* dalam peraturan jabatan Notaris dan PPAT. Dalam membuat *Cover Note*, Notaris/PPAT sebaiknya hanya menyatakan hal-hal yang termasuk dalam kewenangan dan/atau pekerjaannya saja dan tidak memberikan jaminan apa pun di luar kewenangannya.

#### E. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada Ibu Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N. atas bimbingannya dalam penulisan penelitian ini. Terima kasih kepada segenap Tim Jurnal Pakuan Law Review yang telah membantu dalam publikasi penelitian ini.

#### **F. Biodata Singkat Penulis**

**Jesslyn Joevy, S.H.** lulus dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2021 dengan peminatan Hukum Ekonomi dan Teknologi. Sejak tahun 2021, menempuh pendidikan lanjutan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

**Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N.** adalah staf pengajar Bidang Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia sejak tahun 1988. Beliau memperoleh gelar Sarjana Hukum (1986), Spesialis Notariat (1995), Magister Ilmu Hukum (1996), dan Doktor Ilmu Hukum (2006) dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Beliau pernah menjadi anggota Majelis Pengawas Notaris Wilayah DKI Jakarta (2016-2020), dan saat ini masih menjadi anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta (2019-2022).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No. 7 Tahun 1992, LN No. 31 Tahun 1992, TLN No. 3473.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN Nomor 42, Tahun 1996, TLN No. 3632.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN Nomor 117, Tahun 2004, TLN No. 4432.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52, Tahun 1998, TLN No. 3746.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN Nomor 120, Tahun 2016, TLN No. 5893.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum*. POJK No. 11/POJK.03/2019.

### B. Putusan Pengadilan

- Pengadilan Negeri Banyuwangi. Putusan No. 253/Pdt.G/2020/PN Byw.

### C. Buku

- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cet. 8. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Mmemberi Jaminan Jilid II*. Cet. 3. Jakarta: Ind Hill-Co, 2009.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Ed. Revisi. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Mamudji, Sri, et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 4. Jakarta: Erlangga, 1996.

### D. Jurnal



- Ham, Nadya Tahsya Rachmasari. "Penggunaan Covernote Notaris sebagai Salah Satu Pertimbangan Pencairan Kredit." *Indonesian Notary 2* (2020). Hlm. 486-517.
- Hutagalung, Arie. "Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan 2* (April-Juni 2008). Hlm. 148-174.
- Juliyanto, Dwi Wahyu dan Moch Najib Imanullah. "Problematika Covernote Notaris sebagai Pegangan Bank untuk Media Realisasi Pembiayaan/Kredit dalam Dunia Perbankan." *Jurnal Repertorium 2* (2018). Hlm. 51-64.
- Kadir, Rahmiah, et. al. "Pertanggungjawaban Notaris pada Penerbitan Covernote." *Jurnal Mimbar Hukum 2* (Juni 2019). Hlm. 191-204.
- Nurjaya, I Made Ari, I Nyoman Sumardhika, dan Ida Ayu Putu Widiati. "Kewenangan Notaris terhadap Pembuatan Covernote." *Jurnal Konstruksi Hukum 2* (Oktober 2020). Hlm. 421-425.
- Rachmayani, Dewi dan Agus Suwandono. "Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan." *Acta Diurnal 1* (Desember 2017). Hlm. 73-86.
- Sanjaya, I Dewa Made Dwi. "Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Penerbitan Covernote dalam Pemberian Kredit." *Riau Law Journal 2* (November 2017). Hlm. 180-204.
- Widiantara, Pande Nyoman Putra, dan A.A Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Covernote yang Dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Kertha Semaya 9* (Juli 2019). Hlm. 1-13.

#### E. Internet

- Fachri, Ferinda K. "Pentingnya Notaris Berhati-hati dalam Pembuatan Cover Note." <https://www.hukumonline.com/berita/a/pentingnya-notaris-berhati-hati-dalam-pembuatan-cover-note-1t6218ad300175e/?page=all>. Diakses 8 Mei 2022.
- Latumeten, Pieter. "Code of Ethics, Code of Conduct & Sense of Ethics sebagai Sistem Etika dan Pola Perilaku Notaris." <https://ikanotariatui.com/kode-etik-notaris/#:~:text=Notaris%20adalah%20jabatan%20kepercayaan%2C%20di,yang%20ditentukan%20oleh%20Undang%2DUndang>. Diakses 20 Maret 2022.