

**TINJAUAN YURIDIS SURAT KETERANGAN (COVERNOTE) DALAM
PEMBERIAN KREDIT KONSUMEN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH YANG DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BPR TUNAS
MITRA MANDIRI PEKANBARU**

Oleh: Tengku Indra Adiputra

Pembimbing 1: Dr. Maryati Bachtiat SH., M.Kn

Pembimbing 2: Dasrol, SH., MH

Alamat: Jl. Dharma Bakti 10, Kec. Payung Sekaki, Pekanbaru, Riau

Email: tengkuindraadiputra@yahoo.co.id

ABSTRACT

Society generally still believe that Professional Notary And PPAT have in common, but both Profession Among these are differences, case singer or between lie caused Notary PPAT usually occupied by same thing. Notary officer sales manager that is authorized to review make authentic act and have more authority as hearts revoked Article 1 of Law No. 2 of 2014 ABOUT Amendment Act No. 30 of 2004 ABOUT Notary. And in deed between letter made by Notaries, Notary usually make certificate also, only prayer is a form of letter "*Covernote*".

Purpose o f research singer, for knowing consideration PT. BPR Mitra Mandiri Tunas Pekanbaru with hearts give credit collateral land titles the basic differences imposed security rights basis *Covernote* certificate or, for knowing the position of the certificate or *Covernote* hearts security law on with collateral lending practices certificate soil that charged security rights.

Covernote role is to help the binding process credit review what where parties BPR TMM increased its guarantee is the right of dependents. The *Covernote* often used as evidence assurance / grip temporary share hearts Bank credit disbursement process, then hearts certificate issuance security rights *Covernote* become part of the process of forming prayer events that treaty law credit loan agreement and collateral agreement / binding encumbrance. The binding process warranty certificate ground charged encumbrance until with tied with Perfect is expected to take approximately three (3) months from the date of power attorney Installing security rights (SKMHT) Published, so it can be ascertained if process of loan disbursement done taxable income the completion of the process Then binding security rights will cause operational disruption Services Bank, particularly Subscribe with lending.

Supposedly There a provision as a legal umbrella Notary The issuing *Covernote* and parties-parties the interest thing using services Notary especially subscribe with *Covernote* purpose to minimize the disadvantage good from parties Notary or from parties users Notary services (Bank) and suggested shown to the parties the Bank to always do evaluation performance with Notary that has collaborated Bank, with attention to the Notary success rate fg hearts do binding of security rights.

Keywords: Covernote Notary - Security Rights

A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 harus dapat memenuhi segala keperluan dari masyarakat. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan pertumbuhan ekonomi serta terciptanya stabilitas ekonomi dan stabilitas nasional. Dalam setiap kegiatan masyarakat Indonesia yang berhubungan dengan hal-hal bersifat keperdataan pada umumnya sudah banyak masyarakat yang telah menggunakan jasa profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Hal ini dilihat bahwa masyarakat menggunakan jasa tersebut untuk kepentingan hal-hal yang bersifat perdata, seperti perjanjian-perjanjian, kuasa, waris, dan perwalian.

Masyarakat pada umumnya masih beranggapan bahwa profesi Notaris dan PPAT memiliki kesamaan, padahal diantara kedua profesi tersebut terdapat perbedaan. Hal ini antara lain disebabkan Notaris atau PPAT biasanya dijabat oleh orang yang sama, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.¹

Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang

bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.²

Penjelasan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.³

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:⁴

1. Jual Beli atas tanah;
2. Tukar menukar atas tanah;
3. Hibah atas tanah;
4. Pemasukan hak atas tanah ke dalam perusahaan (*Inbreng*);
5. Pembagian hak bersama atas tanah;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sedangkan dalam Penjelasan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris mempunyai wewenang yang lebih luas dari pada kewenangan yang dipunyai PPAT, yaitu:

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Rafika Aditama, Bandung: 2008, hlm. 14

³ Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴ *Ibid.* Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah

¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar kedalam buku khusus.
3. Membuat *copy* dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan *fotocopy* dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
7. Membuat akta risalah lelang.

Selanjutnya ditentukan pula bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan dengan undang-undang.⁵

Akta-akta tersebut biasanya dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris.

Menurut penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang

memiliki wewenang untuk membuat akta-akta. Akta yang dibuat oleh Notaris berbeda dari akta yang dibuat oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT ini adalah akta otentik.

Di antara akta dan surat yang dibuat oleh Notaris, biasanya Notaris juga membuat surat keterangan, salah satunya adalah surat berupa "*Covernote*". Dalam istilah kenotariatan arti dari *covernote* tersebut adalah surat keterangan, yaitu surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang diyakini dan dipercaya atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat.⁶

Covernote tersebut dibuat dalam bentuk surat keterangan yang dibuat oleh Notaris sendiri atas suatu tindakan hukum para pihak yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Notaris.

Bank dalam memberikan kredit kepada debitur/nasabah wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.⁷

Jaminan yang diterima oleh bank dalam pemberian kredit pada umumnya dapat menerima agunan berupa benda tidak bergerak, salah satunya adalah tanah. Tanah dapat

⁶ Damang, *Covernote*, <http://www.damang.web.id/2011/07/covernote-oleh-notaris.html>, diakses pada tanggal 6 September 2014, Pukul 8.02 WIB

⁷ Siti Asadah Hijriwati, "Penjaminan Kredit Dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Pekalongan, Vol.VI, No.12, Tahun 2007, hlm. 55

⁵ *Ibid.*, Pasal.15 ayat 1

dijadikan jaminan karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak terlalu berpotensi mengalami penyusutan seperti barang bergerak lainnya.⁸

Pihak bank cukup melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap objek jaminan ini seperti, mengetahui lokasi, batas-batas dan dokumennya maka kepercayaan bank untuk mencairkan kredit tidak lagi khawatir dan ragu. Dalam menerima agunan berupa tanah, bank tidak terlepas dari ketentuan Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Khusus mengenai jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam hukum jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, untuk selanjutnya disingkat UUHT.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;

⁸ Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung; 2000, hlm.2

4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.⁹

Perlu untuk diketahui bagaimana kekuatan hukum mengikatnya *covernote* tersebut hanya dengan selembaar surat keterangan *covernote*, bisa dipercaya dan dijadikan jaminan dalam pencairan kredit oleh pihak bank.¹⁰

Bertitik tolak dari penjabaran di atas, penulis menemukan suatu permasalahan hukum yang menarik terhadap surat keterangan *covernote* yang diterbitkan Notaris dalam rangka praktek pemberian kredit di dunia Perbankan yang akan dibahas melalui Penulisan Hukum ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Surat Keterangan (Covernote) dalam pemberian kredit konsumen dengan Jaminan Sertifikat tanah yang dibebankan Hak Tanggungan pada PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru”**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan PT.BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru dalam memberikan kredit dengan agunan Sertifikat tanah yang dibebankan Hak Tanggungan atas dasar Surat Keterangan atau *Covernote*?
2. Bagaimanakah kedudukan Surat Keterangan atau *Covernote* dalam hukum jaminan pada praktek pemberian Kredit dengan agunan sertifikat tanah yang dibebankan Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pertimbangan PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru dalam memberikan kredit dengan agunan Sertifikat tanah yang dibebankan Hak

⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2012, hlm. 104

¹⁰ *Ibid.* hlm.5

Tanggung atas dasar Surat Keterangan atau *Covernote*.

2. Untuk mengetahui kedudukan Surat Keterangan atau *Covernote* dalam hukum jaminan pada praktek pemberian kredit dengan agunan sertifikat tanah yang dibebankan Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi yaitu untuk memenuhi persyaratan dalam menempuh ujian untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.
 - b. Dapat dijadikan bahan perbandingan untuk penelitian berikutnya khususnya penelitian dalam masalah yang sama dan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Untuk memberikan pemahaman dan sumbangan pemikiran, gambaran, dan penjelasan kepada masyarakat umum, praktisi hukum, dan penegak hukum dalam hal kekuatan hukum Surat Keterangan (*Covernote*) yang diterbitkan Notaris untuk pencairan kredit atau pembiayaan.
 - b. Agar masyarakat luas mengetahui dan lebih memahami prosedur, kekuatan hukum, dan wewenang Notaris menerbitkan Surat Keterangan (*Covernote*)
 - c. Agar para pihak yang berkepentingan mengetahui kekuatan hukum Surat Keterangan (*Covernote*) yang diterbitkan Notaris

tidak mengalami permasalahan dikemudian hari.

E. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Indonesia negara hukum yang menganut asas kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dalam koridor yang sudah ditentukan oleh aturan hukum.¹¹ Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹²

Kepastian hukum sangat dibutuhkan dalam masyarakat demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta : 2003, hlm. 25

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenanada Media, Jakarta :2008, hlm. 158

dalam suasana kekacauan sosial.¹³

Perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Setiap pihak pemegang hak tanggungan mengharap adanya kepastian hukum, karena adanya kepastian hukum pemegang hak tanggungan akan merasa aman karena ada jaminan sebagai bukti adanya pemberian hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.¹⁴

2. Teori Jaminan

Mengenai pengertian jaminan secara umum. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur baik yang bersifat materil maupun yang immaterial guna menimbulkan kepercayaan dan keyakinan kepada kreditur untuk kepastian hutang tepat waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.¹⁵

Peraturan perundang-perundangan yang memuat ketentuan hukum jaminan yang dikodifikasikan adalah Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-

Undang Hukum Dagang (KUH Dagang).¹⁶

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan hukum Jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibeli sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan dari lembaga perbankan. Pemberian kredit atau pembiayaan merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank dapat memberikan kredit kepadanya.¹⁷

Terdapat sebuah asas yang dijadikan pedoman pada hukum jaminan. Adapun asas-asas hukum jaminan, meliputi:

1. Asas *Publiciet*, yaitu asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksud supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan;

¹³ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta : 2006, hlm. 76

¹⁴ Sudikno mertokusumo, *Mengenal hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1989, hlm. 32.

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung: 1989, hlm.15.

¹⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007, hlm. 5

¹⁷ *Ibid.* hlm. 8

2. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
5. Asas *horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, hak guna bangunan.¹⁸

Sumber hukum materiil ialah tempat materi hukum itu diambil. Sedangkan sumber hukum formal dapat digolongkan menjadi 2 macam, yaitu sumber hukum formal tertulis dan tidak tertulis.

Adapun yang dimaksud sumber hukum jaminan tertulis adalah tempat ditemukannya kaidah-kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tertulis. Sedangkan sumber hukum jaminan tidak tertulis adalah tempat ditemukannya kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tidak tertulis, seperti terdapat dalam hukum kebiasaan.

Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan tertulis adalah:

1. Buku II KUHPerdara (BW), antara lain tentang gadai dan hipotik.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), terutama yang berkaitan hipotik kapal laut.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
6. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.

Dalam perkreditan perbankan, jaminan adalah salah satu syarat dikabulkannya permohonan kredit dan apabila oleh karena suatu sebab tertentu debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi utang maka pihak bank dapat melakukan penjualan jaminan untuk menutupi utang tersebut.

Pada umumnya jenis-jenis jaminan menurut sifatnya, menurut objeknya, menurut kewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut¹⁹:

- a) Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b) Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
- c) Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 10

¹⁹ *Op.cit.* hlm. 43.

- d) Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang hendak melihat korelasi antara hukum dengan masyarakat, sehingga mampu mengungkap efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat dan mengidentifikasi hukum yang tidak tertulis yang berlaku pada masyarakat.²⁰

2. Sifat Penelitian

Penelitian bersifat deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²¹

3. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, maka penelitian ini dilakukan di PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Jl. Jend. A. Yani No 15-15A Pekanbaru

Lokasi penelitian lainnya untuk melengkapi data yang diperlukan penulis yakni di kantor Notaris/PPAT Fery Bakti yang beralamat di jalan Gatot Subroto Nomor 25 Pekanbaru.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Adapun yang dijadikan populasi dalam sampel ini adalah sebagai berikut: PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru Jl. Jend. A. Yani No 15-15A Pekanbaru dan Notaris di kota Pekanbaru.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian.²² Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode sensus dan metode purposive.

5. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang penulis peroleh secara langsung melalui responden dengan wawancara langsung dengan pihak PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru Jl. Jend. A. Yani No 15-15A Pekanbaru selaku penerima jaminan dan pemberi kredit, dan Pihak Nasabah/debitur selaku pemberi kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang dibebankan Hak Tanggungan, serta pihak notaris selaku pejabat yang berwenang dalam pengurusan pembuatan sertifikat hak tanggungan.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Premier

Peraturan yang dipakai dalam penelitian ini antara lain :

- a) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan;
- b) Buku-buku tentang hukum Jaminan;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta: 2005, hlm.30

²¹ Amiruddin dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2010, hlm. 25

²² Pedoman Penulisan Skripsi, Fakultas Hukum, Pekanbaru: 2012, hlm. 15.

- d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f) Copyan *Covernote* Notaris.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi tentang hukum dalam bentuk buku ataupun jurnal-jurnal. Bahan penelitian yang digunakan adalah dari literature atau hasil penulisan para sarjana yang berupa buku-buku yang berkaitan dengan pokok pembahasan.²³
- 3) Bahan Hukum Tersier
Data tersier adalah data yang diperoleh melalui kamus, ensiklopedia, dan sejenisnya yang berfungsi untuk mendukung data premier dan data sekunder.
6. Teknik Pengumpulan Data
- a) Wawancara
Metode yang digunakan penulis dalam teknik wawancara adalah wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur adalah metode wawancara dimana penulis telah menyiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan yang hendak disampaikan kepada responden.
 - b) Studi Kepustakaan

Mengkaji, menelaah, dan menganalisis berbagai literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

7. Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder diperoleh selanjutnya dilakukan analisis data yang didapat dengan mengungkap kenyataan-kenyataan dengan kalimat. Terhadap data yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut, penulis menggunakan metode secara kualitatif yaitu uraian terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka sebagai hasil penelitiannya melainkan disajikan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat-kalimat dan dipaparkan bentuk tulisan.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru dalam memberikan Kredit dengan Jaminan Sertifikat Tanah yang dibebankan Hak Tanggungan atas dasar Surat Keterangan *Covernote*

PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru yang kemudian disebut sebagai BPR TMM dalam memberikan kredit kepada debitur memiliki standard normal pemberian kredit, yaitu proses pemberian fasilitas kredit yang diawali dengan permohonan kredit, analisa kredit, keputusan kredit, administrasi kredit, pemantauan kredit sampai dengan penyelesaian/pelunasan kredit ditambah penanganan kredit bermasalah, sebagai suatu prosedur yang berkesinambungan agar sesuai

²³ *Ibid*

dengan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh manajemen.²⁴

BPR TMM pada dasarnya memberikan pelayanan kredit kepada nasabah yang membutuhkan fasilitas kredit tersebut, guna untuk meningkatkan taraf kualitas hidup para nasabah itu sendiri. Adapun jenis-jenis kredit yang terdapat di BPR TMM ialah jenis kredit multi guna, kredit kepemilikan mobil/motor, dan kredit modal kerja.²⁵

Menurut hasil penelitian dan wawancara dengan narasumber, ada beberapa pertimbangan BPR TMM dalam memberikan pinjaman kredit, khususnya terhadap permohonan kredit yang memerlukan adanya suatu jaminan hak tanggungan atas tanah, antara lain:

1. Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian kredit
BPR TMM dalam memberikan fasilitas kredit kepada calon debitur tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru nomor K-065-TMM/1012 yang menjelaskan bahwa setiap pemberian kredit selalu diharapkan dapat kembali di masa yang akan datang, sedangkan pemberian kredit dihadapkan dengan masa akan datang yang penuh dengan ketidakpastian, oleh karena itu pemberian kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian

²⁴ Standar Operasional Prosedur PT. BPR Tunas Mitra Mandiri, hlm. 8

²⁵ Wawancara dengan Ibu Triana Widyastuti, Manager Operasional BPR Tunas Mitra Mandiri, Hari Selasa, Tanggal 29 September, 2015, Bertempat di PT. Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru.

tersebut, pemberian kredit harus diatur sedemikian rupa melalui suatu kebijakan kredit agar menghasilkan kredit yang berkualitas baik, salah satunya dengan pembebanan jaminan terhadap pinjaman di atas nilai tertentu.

2. Adanya Jaminan Kredit

BPR TMM dalam memberikan fasilitas kredit kepada calon debitur juga memperhatikan *Collateral* (jaminan) yang diberikan oleh calon debitur tersebut, karena jaminan yang diserahkan kepada bank dapat mengurangi tingkat risiko kerugian bagi pihak bank (kreditur) dan merupakan salah satu bentuk jaminan untuk pengembalian kredit yang telah dinikmati debitur tersebut.

3. Jaminan yang diikat dengan hak tanggungan

Hal ini selain meningkatkan kepercayaan BPR TMM terhadap jaminan yang diberikan debitur untuk dapat mengembalikan utang di kemudian hari, bank memiliki hak yang diutamakan (*preferent*) atas piutang yang dipinjamkan berdasarkan mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.²⁶

Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya, begitu juga debitur percaya bahwa bank dapat memberikan kredit kepadanya.

²⁶ Wawancara dengan Ibu Triana Widyastuti, Manager Operasional, Hari Selasa, Tanggal 29 September, 2015, Bertempat di PT. Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru.

Jika di lihat dari segi teori jaminan, penyerahan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan tersebut. Jaminan adalah salah satu syarat dapat dikabulkannya permohonan kredit dan apabila oleh karena suatu sebab tertentu debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi utang maka pihak bank dapat melakukan penjualan jaminan untuk menutupi utang tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut pertimbangan yang dilaksanakan BPR TMM tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank sebagai kreditur bahwa piutangnya yang akan dikembalikan oleh debitur, serta memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dikemudian hari.

Lamanya waktu pembebanan hak tanggungan jika proses pencairan kredit dilakukan setelah selesainya proses pengikatan hak tanggungan maka akan dapat menyebabkan terganggunya program dan operasional pelayanan bank, khususnya terkait dengan penyaluran kredit. Sehingga bank dapat menerima terlebih dahulu surat keterangan *Covernote* yang diterbitkan oleh Notaris sebagai bukti pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit setelah pihak bank melakukan serangkaian analisa yang mendalam terhadap kemampuan calon debitur dari berbagai aspek.²⁷

Proses pengikatan jaminan sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan sampai terikat dengan sempurna diperkirakan akan membutuhkan waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat kuasa membebankan hak tanggungan diterbitkan, sehingga dapat

dipastikan jika proses pencairan kredit dilakukan setelah selesainya proses pengikatan hak tanggungan maka akan menyebabkan terganggunya program dan operasional pelayanan bank, khususnya terkait dengan penyaluran kredit, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan diterbitkannya *covernote* oleh Notaris dapat menjadi salah satu pertimbangan BPR TMM untuk mencairkan kredit yang diajukan oleh debitur, dalam arti apabila bank telah memiliki cukup keyakinan terhadap kemampuan debitur sehingga dapat diambil kebijakan untuk mencairkan kredit tanpa mengurangi prinsip kehati-hatian bank.

B. Kedudukan Surat Keterangan *Covernote* Dalam Hukum Jaminan Pada Praktek Pemberian Kredit Dengan Agunan Sertifikat Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan.

Latar belakang diterbitkannya *covernote* oleh Notaris yaitu adanya suatu proses pengikatan jaminan dengan hak tanggungan, yang kemudian menjadi suatu kebiasaan atau kebutuhan dalam praktek kenotariatan.

Menurut hasil penelitian dan wawancara dengan narasumber, kedudukan *covernote* sebagai surat keterangan atau sebagaimana yang dikeluarkan oleh notaris sebagai berikut:

1. *Covernote* bukanlah suatu produk hukum sebagaimana bukti agunan seperti sertifikat APHT (Akta Pengikatan Hak Tanggungan) atau fidusia, sehingga *covernote* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara hukum (*legal binding*) bagi debitur pemberi hak tanggungan maupun bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

²⁷ Wawancara dengan Ibu Triana Widyastuti, Manager Operasional, Hari Selasa, Tanggal 29 September, 2015, Bertempat di PT. Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru.

Covernote hanya dapat dikatakan mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktek kebiasaan dan kebutuhan, dan mengikatnya *covernote* hanya apabila Notaris tersebut tidak menyangkal tandatangannya. Hal ini jika dilihat dari segi teori kepastian hukum, Setiap pihak pemegang hak tanggungan selalu mengharapkan adanya kepastian hukum, karena adanya kepastian hukum pemegang hak tanggungan akan merasa aman karena ada jaminan sebagai bukti adanya pemberian hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.

2. *Covernote* hanya sebagai surat keterangan notaris/PPAT selaku pejabat yang membuat akta tersebut yang menerangkan bahwa sertifikat tanah tersebut dapat diikat hak tanggungan.

Untuk itu sebaiknya *covernote* tersebut harus diuji terlebih dahulu oleh bank terhadap kebenarannya dan sebaiknya didukung data-data formil lainnya sesuai kebutuhan dan pihak bank dapat menolak jika *covernote* tersebut ternyata diragukan atau tidak benar.²⁸

Apabila hal-hal yang telah dibuat/dinyatakan dalam *covernote* tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Notaris sepenuhnya dengan segala akibat hukum. Kekuatan *covernote* sepenuhnya tergantung kepada

penilaian hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat 2 KUHPdata. *Covernote* hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris atau PPAT tersebut, oleh karena itu dengan mengacu pada hasil wawancara yang dilakukan pada bank yang menerima *covernote* untuk mencairkan kredit dengan penerapan pada prinsip kehati-hatian dan kepercayaan kepada bank, maka kemungkinan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan tidak akan keluar sertifikatnya akan sangat kecil.

Apabila ternyata dikemudian hari timbul permasalahan sertifikat hak tanggungannya belum atau tidak dapat terbit menurut hemat penulis ini adalah konsekuensi bisnis yang harus diterima jika bank dalam memberikan kredit.

F. Penutup

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan PT. BPR Tunas Mitra Mandiri Pekanbaru dalam memberikan kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan atas dasar surat keterangan *covernote* adalah berdasarkan pada prinsip kehati-hatian dan kepercayaan bank, karena pemberian kredit dengan jaminan sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan sampai terikat dengan sempurna, pada prosesnya akan membutuhkan waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) diterbitkan. Sehingga dapat

²⁸

Wawancara dengan Notaris/PPAT Ibu Fery Bakti, Hari Jumat, Tanggal 16 September, 2016, Bertempat di Kantor Notaris/PPAT Fery Bakti

dipastikan jika proses pencairan kredit dilakukan setelah selesainya proses pengikatan hak tanggungan maka akan menyebabkan terganggunya bisnis, program, dan operasional pelayanan bank, khususnya terkait dengan penyaluran kredit, sehingga dengan diterbitkannya *covernote* oleh Notaris tersebut dapat menjadi salah satu pertimbangan BPR TMM tanpa mengurangi prinsip kehati-hatian bank untuk mencairkan kredit yang diajukan oleh debitur.

2. Kedudukan surat keterangan *Covernote* dalam hukum jaminan pada praktek pemberian kredit dengan agunan sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan yaitu *Covernote* bukanlah suatu akta otentik yang dapat dijadikan jaminan bank, *covernote* merupakan suatu kebiasaan dalam praktik yang dilakukan para Notaris yang berisikan suatu pernyataan atau keterangan Notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan di hadapan Notaris benar adanya dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga *covernote* lebih kepada tindakan hukum privat yang tunduk kepada hukum yang berlaku umum.

B. Saran

1. Menurut penulis, setelah Notaris menerbitkan *covernote* dan bank telah mencairkan kredit kepada debitur, diharapkan bank agar dapat selalu memantau perkembangan proses pengikatan jaminan tersebut kepada Notaris maupun pihak-pihak yang terkait dengan pengikatan jaminan tersebut.
2. Menurut penulis, sebaiknya terdapat suatu ketentuan payung hukum Notaris untuk menerbitkan *covernote* dan pihak-pihak yang berkepentingan menggunakan jasa Notaris khususnya terkait dengan *covernote* dengan tujuan meminimalisir kerugian baik dari pihak Notaris maupun dari pihak pengguna jasa Notaris.

Daftar Pustaka

1. Buku

- Adjie, Habib, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, MandarMaju, Bandung.
- _____, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, PT.Refika Aditama, Bandung.
- Bahsan, M, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Dendawijaya, Lukman, 2001, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- H.S Salim, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2004, *Perkembangan Hukum Di Indonesia*, PT

- Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2000, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harahap, Yahya, M, 2006, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hadisoeparto, Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty Offsite, Yogyakarta.
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Kansil, C.S.T, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Marzuki, Mahmud, Peter, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenanada Media, Jakarta.
- Martono, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Ekonisia, Yogyakarta.
- Masjehoen, Soedewi, Sri, 1975, *Hak Jaminan Atas tanah*, Liberty Offsite, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1989, *Mengenal Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Poesoko, Herowati, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Raharjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rasjidi, Ira dan Rasjidi, Lili, 2001, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R, 1989, *Hukum Jaminan Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Indonesia, Bandung.
- Satrio, J, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Santoso, Urip, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Supriadi, 2008, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Syadeni, Remy, Sutan, 1996, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Tjitrosudibio, R dan Subekti, R, 1996, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Untung, Budi, 2002, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta.
- Usman, di, Rachma, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Waliyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.

Zainal Asikin, dan Amiruddin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

3. Jurnal/Kamus/Tesis

Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PT. Balai Mustika, Jakarta: 2014.

Widya Indrayeni, "Akibat Hukum Diterbitkannya Covernote Oleh Notaris Terhadap Pihak-pihak Yang Berkepentingan Dalam Transaksi Kredit Perbankan", *Tesis*, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Nur Hayatun Nufus, "Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

Siti Asadah Hijriwati, "Penjaminan Kredit Dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Pekalongan, Vol. VI, No. 12, Tahun 2007.

Ahmad Fauzi, "Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jambi, Vol. 2, No. 3, Tahun 2010.

Lilin Royani, "Problematika Yuridis Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Perbankan Terhadap Covernote Sebagai Syarat Pencairan Pembiayaan", *Jurnal Hukum Magister Kenotariatan*, Fakultas

Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol. III, No. 17, Tahun 2015.

Nurhuda Syah, "*Kompetensi Pengadilan Dalam Menetapkan Permohonan Pengangkatan Anak Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama*", *Skripsi*, Program Kekhususan Perdata Bisnis Universitas Riau, Pekanbaru, 2013.

4. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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

Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah nomor 37 Tahun 1998.

5. Website

Damang, *Covernote*, <http://www.damang.web.id/2011/07/cover-note-oleh-notaris.html>, diakses, tanggal, 6 september 2014, Pukul : 8.12 WIB.

Rifki Suryadi, *Covernote*, <http://notarisku.blogspot.com/> diakses, tanggal, 4 Juni 2015, Pukul 10.50 WIB.