

DISERTASI

**HAKEKAT COVERNOTE NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN**

***THE NSTURE OF NOTARY COVERNOTE IN THE
FRAMEWORK OF LOAN OWNERSHIP LOAN
IN THE BANKING ENVIRONMENT***



Ordi :

ERNA MASTININGRUM

NIM : 1331520459

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

DISERTASI

**HAKEKAT COVERNOTE NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN**

***THE NSTURE OF NOTARY COVERNOTE IN THE
FRAMEWORK OF LOAN OWNERSHIP LOAN
IN THE BANKING ENVIRONMENT***



Oleh :

ERNA MASTININGRUM

NIM : 1331520459

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

DISERTASI

**HAKEKAT COVERNOTE NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN**

***THE NSTURE OF NOTARY COVERNOTE IN THE
FRAMEWORK OF LOAN OWNERSHIP LOAN
IN THE BANKING ENVIRONMENT***

Untuk Memperoleh Gelar Doktor
Dalam Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Oleh :

ERNA MASTININGRUM

NIM : 1331520459

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

DISERTASI

HAKEKAT COVERNOTE NOTARIS DALAM RANGKA PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI LINGKUNGAN PERBANKAN

THE NSTURE OF NOTARY COVERNOTE IN THE FRAMEWORK OF LOAN OWNERSHIP LOAN IN THE BANKING ENVIRONMENT

Oleh:

ERNA MASTININGRUM

NIM: 1331520459

Telah Disetujui untuk diuji dalam Ujian Terbuka
Pada Tanggal 6 Januari 2022

Prof. Dr. Moch. Isnaeni, SH. MS

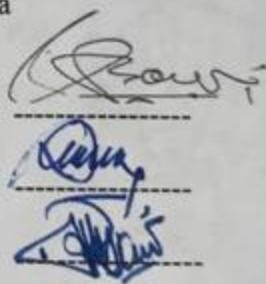
Promotor

Dr. Slamet Suhartono, SH. MH. CMC.

Ko Promotor-1

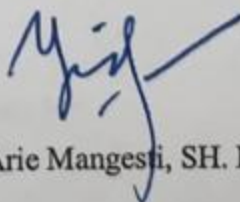
Dr. Endang Prasetyawati, SH, M.Hum

Ko Promotor-2



Mengetahui :

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum,



Dr. Slamet Suhartono, SH. MH.CMC Dr. Yovita Arie Mangesti, SH. MH.CLA. CMC



DISERTASI
HAKEKAT COVERNOTE NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI LINGKUNGAN
PERBANKAN

THE NSTURE OF NOTARY COVERNOTE IN THE
FRAMEWORK OF LOAN OWNERSHIP LOAN
IN THE BANKING ENVIRONMENT

Oleh:
ERNA MASTININGRUM
NIM: 1331520459\

Telah Diuji dan Direvisi di Depan Tim Penguji Ujian Terbuka Disertasi
Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 7 Agustus 945 Surabaya
Pada tanggal 6 Januari 2022

Ketua : Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CM.A., C.P.A.

Sekretaris : Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. CMC

Anggota Prof. Dr. Moch. Isnaeni, SH. MS.

Dr. Endang Prasetyowati, S.H., M.Hum.

Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H. M.H. CLA. CMC

Dr. Erny Herlin Setyorini, S.H. M.H. CMC

Prof. Dr. Mokh. Khoirul Huda., SH., MH.

Dr. Abdul Halik, M.M..

Prof. Dr. Agus Sukristyanto, MS

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan berikut ini:

Nama : Erna Mastiningrum

NIM : 1331500459

Program : Doktor Hukum

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Menyatakan bahwa disertasi yang saya buat dengan judul "Hakikat *Covernote* Notaris Dalam Rangka Pencairan Kredit Pemilikan Rumah Di Lingkungan Perbankan".

Adalah hasil karya sendiri dan bukan duplikasi dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia disertasi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (doktor) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Desember 2021

Surabaya,





UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
JI SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP 031 593 1800 (Ex 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSERTUUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai Civitas Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Erna Mastiningrum
NBI/NPM : 1331700002
Fakultas : Hukum
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Jenis Karya : Disertasi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, atas karya saya yang berjudul:

HAKKEKAT COVERNOTE NOTARIS DALAM RANGKA PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI LINGKUNGAN PERBANKAN

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)* Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 6 Januari 2022

Yang Menyatakan



ERNA MASTININGRUM

UJIAN TERBUKA DISERTASI
HAKIKAT *COVERNOTE* NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN



Oleh:

ERNA MASTININGRUM
NIM: 1331500459

PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021

UJIAN TERBUKA DISERTASI

**HAKIKAT *COVERNOTE* NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN**



Oleh:

**ERNA MASTININGRUM
NIM: 1331500459**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021**

UJIAN TERBUKA DISERTASI
HAKIKAT *COVERNOTE* NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN

Oleh:

ERNAMASTININGRUM
NIM: 1331500459

Disusun Untuk Ujian Terbuka
Disertasi Pada Program Studi
Doktor Ilmu Hukum Fakultas
Hukum
Universitas 17 Agustus 1945

Surabaya Disetujui Untuk

Diujikan:

1. **Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.** (.....)
Promotor
2. **Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H** (.....)
Ko-Promotor 1
3. **Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H.M.Hum.** (.....)
Ko-Promotor 2

Mengetahui
Ketua Program Studi Doktor Ilmu
Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H.

LEMBAR PENGESAHAN
HAKIKAT *COVERNOTE* NOTARIS DALAM RANGKA
PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
LINGKUNGAN PERBANKAN

Oleh:

ERNAMASTININGRUM
NIM: 1331500459

Disusun Untuk Ujian Terbuka Disertasi Pada
Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Ketua	: Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.	(.....)
Anggota	: Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.	(.....)
	Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H.M.Hum.	(.....)
	Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.	(.....)
	Dr. Erny Herlin Setyorini, S.H., M.H.	(.....)
	Prof. Dr. Mokh Khoirul Huda, S.H., M.H.	(.....)
	Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H.	(.....)

Mengetahui
Ketua Program Studi Doktor Ilmu
Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan berikut ini:

Nama : Erna Mastiningrum

NIM : 1331500459

Program : Doktor Hukum

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Menyatakan bahwa disertasi yang saya buat dengan judul “Hakikat *Covernote* Notaris Dalam Rangka Pencairan Kredit Pemilikan Rumah Di Lingkungan Perbankan”.

Adalah hasil karya sendiri dan bukan duplikasi dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia disertasi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (doktor) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, Desember 2021

Hormat saya,

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah S.W.T., karena atas ridho dan perkenanNya pada akhirnya saya dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan disertasi ini. Saya menyadari bahwa terselesaikannya penelitian dan penulisan disertasi ini tidak dapat dilepaskan dari peran berbagai pihak, khususnya tim Promotor, dan pihak-pihak lain yang tidak sedikit kontribusinya dalam penyelesaian penyusunan disertasi ini. Sebagai bentuk ucapan terimakasih saya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan arahan, serta masukan, saran, dan pendapat, maka dalam kesempatan ini ijin saya mengucapkan terimakasih kepada:

- Prof. Dr Moh. Isnaeni, S.H,M.S, selaku promotor yang telah banyak meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan membimbing penelitian dan penulisan disertasi ini.
- Dr. Slamet Suhartono,SH.,M.H, selaku Ko-Promotor 1 yang dengan sabar dan cermat dalam memberikan arahan, masukan, saran-saran dalam penelitian dan penyusunan penulisan disertasi ini.
- Dr Endang Prasetyawati, S.H.,M.Hum, selaku Ko-Promotor 2 yang meluangkan waktu membimbing, memberikan masukan, saran-saran dalam penelitian dan penyusunan penulisan disertasi ini.
- Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., C.M.A., C.P.A., yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

- Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Dr Slamet Suhartono, S.H., M.H., yang memberikan arahan demi kelancaran dalam studi saya.
- Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H.,M.H, yang telah memberikan support atau dukungan moril bagi saya dalam menyelesaikan studi saya di Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Semua dosen Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Prof. Dr Made Warka, S.H.,M.H., Prof. Dr. IBR Supacana, S.H.,M.H., Prof. Dr. Teguh Prasetya S.H,M.S, Prof. Dr I. Nyoman Nurdjaya, S.H.,M.S., Prof. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,M.H., Prof. L. Budi Kagramanto, S.H.,M.M., Dr Slamet Suhartono, S.H., M.H., Dr Endang Prasetyawati, S.H, M.Hum, Dr Krishadi Nasution, S.H., M.H., Dr Sri Setiadji, S.H., M.Hum, Dr Erny Herlyn Setyorini, S.H.,M.H., Dr Hufron, S.H.,M.H., yang telah banyak memberi bekal ilmu pengetahuan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan study saya.
- Para penguji kualifikasi, dan proposal disertasi yang telah banyak memberi masukan, saran, pendapat demi kesempurnaan penulisan disertasi ini.
- Kedua orang tua saya, mertua saya, Suami, dan anak-anakku tercinta, serta semua saudaraku, yang telah banyak memberikan dukungan moril atas terselesaikannya penulisan disertasi ini.
- Guru-guruku TK, SD, SMP, SMA, serta semua dosen-dosenku di Strata Satu (S1) dan Strata Dua (S2), yang telah membekali ilmu yang bermanfaat.

- Sahabat, kerabat, dan handai taulan, serta teman-temanku satu Angkatan, yang telah banyak memberikan motivasi atas terselesai-kannya penulisan disertasi ini.
- Para team Work tercinta LTC B-14 terima kasih atas supportnya, terutama untuk Siti Mardziah, Halimatuz Zuhriyah, Yuni Puspita Indah dan Aslihatul Muthola'ah yang meluangkan waktunya dalam membantu menyelesaikan disertasi ini.
- Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu prsatu, yang telah memberikan dorongan moril atas terselesaikannya studi saya.

Saya selalu berdoa dan berharap semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak yang telah memberi dorongan moril maupun materiil atas terselesaikannya penelitian dan penulisan disertasi ini.

DAFTAR ISI

Sampul Depan	
Sampul Belakang.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Lembar Pengesahan Tim Penguji.....	iii
Orisinalitas Disertasi	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	viii
Ringkasan.....	x
Abstract.....	xv
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	12
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Manfaat Penelitian.....	12
1.5. Orisinalitas Penelitian.....	12
1.5.1. Hasil Penelitian Terdahulu.....	12
1.5.2. Analisis Hasil Penelitian Terdahulu.....	21
1.6. Landasan Teori dan Penjelasan Konsep.....	22
1.6.1. Landasan Teori.....	22
1.6.1.1. Teori Kewenangan.....	22
1.6.1.2. Teori perlindungan Hukum.....	25
1.6.1.3. Teori Tujuan Hukum.....	27
1.6.1.3.1 Teori Keadilan.....	27
1.6.1.3.2. Teori Kemanfaatan.....	31
1.6.1.3.3 Teori Kepastian Hukum.....	33
1.6.2. Penjelasan Konsep	37
1.6.2.1. Konsep <i>Covernote</i>	37
1.6.2.2. Konsep Akta Autentik.....	39
1.6.2.3. Konsep Perjanjian Kredit.....	43
1.6.2.4. Konsep Jaminan dalam Perjanjian Kredit.....	49
1.6.2.5. Konsep Kredit Pemilikan Rumah.....	52
1.6.2.6. Konsep Lembaga Perbankan.....	54
1.7. Metode Penelitian.....	56
1.7.1. Jenis Penelitian.....	56
1.7.2. Pendekatan Masalah.....	57
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	58
1.7.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Badan Hukum.....	60
1.7.5. Analisis Badan Hukum.....	60
1.8. Pertanggungjawaban Sistimatika.....	61
BAB II: KEWENANGAN NOTARIS DALAM MENERBITKAN <i>COVERNOTE</i>	
2.1. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum.....	63

2.2. Landasan Hukum Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris.....	83
2.3. Kewenangan Notaris Berdasarkan Undang-undang Jabatan notaris.....	104
2.4. Penerbitan <i>Covernote</i> Notaris Sebagai Kebiasaan dalam Lingkungan.....	114
2.5. <i>Covernote</i> Bukan Merupakan Akta Otentik.....	122
2.6. Kewenangan Notaris Dalam Penerbitan <i>Covernote</i>	138
2.7. Penerbitan <i>Covernote</i> Merupakan Upaya Mengisi Kekosongan Hukum.....	151
2.8. Urgensi Penormaan <i>Covernote</i> Sebagai Sarana Memberikan Kepastian Hukum.....	164

BAB III: HAKEKAT *COVERNOTE* NOTARIS DALAM PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

3.1. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Tidak Bernama.....	172
3.2. Karakteristik Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.....	192
3.3. Jaminan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan.....	218
3.4. Hakekat <i>Covernote</i> Dalam Pencairan Kredit Pemilikan rumah.....	236
3.5. Penggunaan <i>Covernote</i> dalam Aktivitas Perbankan.....	253
3.6. Kekuatan Alat Bukti Autentik dan Akta Bawah Tangan.....	257
3.7. Eksistensi Akta Autentik Menurut Pasal 1870 KUHPdt.....	282

BAB IV: PENUTUP

4.1. Kesimpulan.....	296
4.2. Saran.....	297

LAMPIRAN

DAFTAR BACAAN

RINGKASAN

Rumah mempunyai banyak fungsi bagi setiap orang dan keluarganya, rumah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai tempat berlindung dari ancaman seperti rasa dingin, rasa panas, maupun ancaman fisik lainnya, rumah juga mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perlindungannya sebagai perlindungan jati diri.

Semakin meningkatnya kebutuhan rumah, sementara ketersediaan rumah semakin terbatas, menuntut hadirnya pemerintah untuk terlibat dalam pemecahan masalah perumahan melalui kebijakan di bidang perumahan. Kebijakan perumahan ini, khususnya terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang memberikan kesempatan kepada masyarakat membeli rumah secara kredit atau mengangsur melalui perbankan. Kebijakan ini disambut baik oleh dunia perbankan, dengan memberikan kesempatan kepada pihak developer untuk memperoleh dana perbankan, melalui kredit untuk membiayai pembangunan perumahan.

Kredit merupakan Kepercayaan, tentunya sangat beresiko bagi dunia perbankan sebagai pihak kreditur. Untuk mencegah terjadinya resiko, maka UU perbankan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, Masyarakat bagi Bank yang akan menyalurkan kredit diwajibkan mendasarkan pada prinsip 5C dan 4P. Salah satu syarat yang diperlukan adalah adanya jaminan yang dari debitur, yang akan dijadikan pelunasan bagi hutang debitur manakala debitur wanprestasi.

Salah satu jenis agunan yang sering digunakan dalam kredit perbankan adalah pengikatan hak tanggungan atas sebidang tanah milik debitur sebagai salah satu syarat pencairan kredit oleh Bank. Pengikatan dan pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan hak atas tanah yang bersertipikat maupun tanah yang belum bersertipikat. Untuk tanah yang bersertipikat pembebanannya dapat dilakukan secara langsung. Namun untuk tanah yang belum bersertipikat, secara normative harus menunggu terbitnya hak atas tanah yang bersangkutan. Namun proses pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat pada umumnya memerlukan waktu yang lama dengan persyaratan yang telah ditentukan, sementara kebutuhan dana segera dipenuhi untuk merealisasikan pembangunan perumahan.

Untuk menjembatani kondisi lamanya penerbitan sertipikat sebagai syarat pencairan kredit, sementara debitur segera menginginkan segera dilakukan pencairan kredit oleh pihak Bank, diselesaikan dengan cara menerbitkan *Covernote* oleh notaris. *Covernote* pada dasarnya hanya merupakan keterangan bahwa penerbitan sertipikat hak tanggungan masih dalam proses penyelesaian. *Covernote* berfungsi sebagai pengganti hak tanggungan, yang diikat dengan sertipikat hak tanggungan. *Covernote* inilah yang selanjutnya dijadikan syarat pencairan kredit oleh Bank.

Dalam praktik sebelum sertipikat hak tanggungan belum selesai, secara normatif pihak debitur wanprestasi tentu Bank sebagai kreditur harus mengeksekusi benda yang dijadikan agunan tersebut. Dalam hal *covernote* sebagai syarat pencairan kredit Bank tentunya tidak dapat dieksekusi, sebab *covernote* bukan akta otentik yang dapat dijadikan jaminan, dan bukan termasuk benda yang dapat dilekati atau dibebani

jaminan atau agunan, melainkan hanya sekedar keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan masih dalam proses penyelesaian.

Covernote menjadi penting, meskipun tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum, sebab *Covernote* sebagai bukti pendukung di awal proses verifikasi pencairan kredit. *Covernote* tidak menjadi alat bukti pencairan kredit. *Covernote* hanya berfungsi sebagai media yang menyatakan kebenaran transaksi yang sedang berjalan dan proses perbuatan hukum yang sedang dikerjakan oleh Notaris, dan ketika semua proses transaksi dan perbuatan hukum selesai akan diserahkan oleh Notaris kepada pihak yang berkepentingan. *Covernote* sebagai syarat pendukung pencairan kredit memang tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), baik terkait dengan kewenangan Notaris yang menerbitkan, maupun kedudukan hukum dan fungsinya dalam perjanjian kredit perbankan.

Tidak diaturnya *Covernote* dalam UUJN menimbulkan banyak permasalahan yang melibatkan notaries, karena tidak ada pedoman baku bagi Notaris dalam membuat *Covernote* dan tidak ada rumusan yang jelas mengenai aspek pertanggungjawaban Notaris atas *Covernote* yang dibuatnya. Permasalahan tersebut khususnya terkait dengan perlindungan hukum terhadap Bank selaku kreditur, yang telah mencairkan kredit kepada kreditur. Sementara ketika debitur wanprestasi, pihak Bank tidak dapat mengeksekusi benda-benda yang sedianya akan dilekati dengan hak tanggungan. Dalam hal ini pihak Bank tentunya sangat dirugikan akibat penerbitan *Covernote* tersebut.

Secara teoritik, *Covernote* tidak mampu memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pihak Bank selaku kreditur, karena daya ikat *Covernote* sangat

lemah. Sebagai alat bukti hukum terkait pencairan kredit pun hampir tidak ada maknanya, sebab hanya membuat keterangan Notaris terkait dengan belum selesainya penerbitan sertifikat hak tanggungan. Demikian juga perlindungan hukum terhadap Notaris juga sangat lemah, sebab penerbitan *Covernote* oleh notaries tidak didasari kewenangan Notaris yang diatur dalam UUJN, melainkan hanya didasarkan pada kebiasaan praktik perbankan dengan tujuan untuk mempercepat proses pencairan kredit.

Memahami karakter dan sifat *Covernote* yang sangat lemah dalam perjanjian dan transaksi kredit perbankan, maka seyogyanya pihak perbankan harus lebih hati-hati dalam menggunakan *Covernote* sebagai syarat pencairan kredit perbankan. Secara jujur memang harus diakui, bahwa Bank harus menyalurkan kredit atas dana yang dihimpun masyarakat, dan penyaluran kredit tersebut merupakan salah satu fungsi perbankan yang diatur dalam UU perbankan, akan tetapi Bank harus tetap hati-hati terhadap resiko yang akan ditanggung, manakala kredit tersebut macet dan tidak dapat mengeksekusi benda-benda yang menjadi obyek jaminan. Bank seharusnya mempertimbangkan resiko yang akan ditanggung, sehingga harus tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian dalam penggunaan *Covernote* dalam perjanjian kredit sebagai salah satu syarat pencairan kredit, nampaknya juga berlaku juga terhadap Notaris. Sebab tidak ada kewenangan bagi Notaris untuk menerbitkan dalam perjanjian kredit sebagai salah satu syarat pencairan kredit, nampaknya juga berlaku juga terhadap Notaris. Sebab tidak ada kewenangan bagi Notaris untuk menerbitkan *Covernote*, baik yang secara jelas maupun melalui interpretative dalam UUJN.

Sehingga penerbitan *Covernote* oleh notaris ini tidak sesuai dengan kewenangan, bahwa sebuah keputusan pejabat publik harus didasarkan pada kewenangan yang sah, baik yang diperoleh secara atributif, delegatif, maupun mandat. Penerbitan dan penggunaan dalam perjanjian kredit perbankan hanya didasarkan pada praktek atau kebiasaan kredit perbankan.

Kebutuhan akan hadirnya *Covernote* dalam perjanjian kredit perbankan, sementara itu tidak memiliki legalitas, baik menyangkut kedudukan, dan fungsinya dalam kredit, serta tidak diaturnya wewenang Notaris dalam menerbitkan *Covernote*, maka kondisi yang demikian semakin mempertegas dibutuhkan adanya Peraturan Perundang-undangan yang mengatur secara tegas pedoman pembuatan *Covernote* oleh Notaris dan batasan pertanggung-jawabannya. Dengan regulasi yang jelas dan tegas, akan memperjelas kedudukan dan fungsi *Covernote* dalam perjanjian kredit perbankan mempertegas kedudukan otaris, yang pada akhirnya dapat memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi perbankan sebagai kreditur, mupun Notaris.

Surabaya, Juni 2021

Erna Mastiningrum

ABSTRACT

Covernote was born from the practice of banking credit agreements, which were made by a notary, containing information that the certificate of mortgage is still in the process of being issued. However, the publication of this covernote is not based on the legal authority regulated in UUJN. Covernote is not an authentic deed, so it cannot be used as evidence and basis for execution of objects that are burdened with mortgages. If the debtor is in default, the Bank cannot execute collateral objects, so the Bank as the creditor will experience a loss. However, in practice covernote is a necessity, because covernote can be used as a basis for bank credit disbursement, while the content is only information from a notary public which cannot be used as legal evidence.

The problems in this research consist of: 1) the authority of the notary in publishing covernote; and 2) covernote function in bank credit disbursement.

This type of research is normative research with a statutory approach, a philosophical approach, and a conceptual approach, and uses primary and secondary legal materials. The theory used as an analysis knife is the theory of authority, the theory of legal certainty and the theory of legal protection, as well as several legal concepts

The results of the problem analysis can be stated as follows; covernote issuance is not the authority of the Notary as a General Officer. Making a covernote by a Notary is only based on the habits and beliefs of the banking institution on the Notary's statement. The function of the covernote is as one of the conditions for disbursing Home Ownership Loans in the banking environment so that credit can be immediately disbursed for the benefit of the debtor, especially related to mortgages, credit disbursement is used to finance the construction of houses by the debtor.

Keywords : Covernote, Notary Authority, Credit Disbursement