

**FUNGSI *COVER NOTE* DALAM KAITANNYA DENGAN JUAL  
BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
(KPR) PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG PEKANBARU**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)

**OLEH :**

**M RIZKY MUBARAK NASUTION**

**NPM : 161010277**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2021**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : M RIZKY MUBARAK NASUTION  
NPM : 161010277  
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru/7 Februari 1998  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. H. Imam Munandar Gg kelapa no.16 Kel.  
Tangerang Selatan Kec. Bukitraya Kota Pekanbaru  
Prov. Riau  
Judul Skripsi : Fungsi Cover Note Dalam Kaitannya Dengan Jual  
Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)  
Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 13 Juli 2021

Yang menyatakan,



M RIZKY MUBARAK NASUTION

## ABSTRAK

*Covernote* hanya berfungsi sebagai benda jaminan dalam pelaksanaan pencairan dana keuangan dalam bentuk perjanjian kredit terutama dalam hal kredit kepemilikan rumah, sebagaimana Bank BTN yang ada menerima *covernote* dari seseorang notaris. pada dasarnya *covernote* bukanlah berbentuk surat berharga yang dapat memberikan kepastian hukum terhadap jaminan anggunan kepada pihak Bank. Meskipun *covernote* memiliki kesepakatan jangka waktu penyelesaian jaminan, tetapi tidak menutup kemungkinan penyelesaiannya tidak tepat pada waktunya dan akan mengakibatkan kerugian bagi pihak Bank.

Masalah pokok yaitu Apakah Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dan Bagaimana Penerapan *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

Jenis penelitian *observational research* yaitu dengan cara survey atau meninjau langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yaitu wawancara. Sedangkan sifatnya adalah deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Fungsi Cover Note Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru adalah sebagai bentuk surat keterangan dari adanya suatu perjanjian kredit yang mengikat pihak kreditur dan debitur dimana *covernote* tersebut hanya menjadi pegangan sementara dari Bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris serta untuk menerangkan bahwa sertipikat hak tanggungan sebagai prasyarat jaminan kredit sedang dalam proses dan agar pihak bank dapat segera mencairkan kredit untuk kebutuhan debitur, dan Penerapan Cover Note Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru adalah *cover note* hanya dijadikan jaminan kepercayaan oleh bank dalam proses pencairan kredit kepada debitur, dikarenakan pembebanan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) terhadap sertifikat hak milik atas tanah debitur sebagai jaminan/anggunan sedang dalam proses pengurusan. Serta *cover note* dibuat dan diterbitkan ketika debitur memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada bank. Namun pelaksanaan pembuatan *cover note* diantara pihak bank dengan notaris meskipun didasarkan adanya suatu kesepakatan dalam waktu penyelesaian tetapi tidak memberikan akibat hukum jika Notaris secara berulang kali belum mampu melaksanakan kesepakatan tersebut, dikarenakan sanksi yang diterima hanyalah sanksi moral berupa rasa kepercayaan saja.

**Kata Kunci:** *Fungsi Cover Note, dan Jual Beli Rumah Melalui Kredit*



## KATA PENGANTAR

### Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“Fungsi Cover Note Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru”**.

Penulis menyadari sepenuhnya dalam menyusun serta menyelesaikan skripsi ini mendapatkan banyak arahan, bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Sehubungan dengan hal tersebut, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan selaku pembimbing yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
3. Kepada orang tua penulis yaitu Ayahanda Jeffrey Nasution dan Ibunda Hesmanti yang telah banyak memberikan bantuan baik moril dan materil kepada penuli shingga selesainya skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

5. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
6. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada teman-teman angkatan 2016 yang telah bersedia memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materil, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempunaan penulisan.

Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Allah Ya Rabbal Alamin

Pekanbaru, Juli 2021

Penulis

Rizki Mubarak

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....	iii
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT .....	iv
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING .....	v
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI .....	.vi
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU .....	vii
ABSTRAK .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
D. Tinjauan Pustaka.....	9
E. Konsep Operasional.....	19
F. Metode Penelitian .....	20
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang <i>Covernote</i> Notaris .....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli .....	31
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	49

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Fungsi <i>Covernote</i> Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.....	57
B.Penerapan <i>Covernote</i> Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.....	69

### **BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	75
B. Saran .....	76

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>77</b>
----------------------------	-----------



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan bagi setiap manusia untuk terlindung baik dari gangguan alam maupun gangguan lainnya. Pada perkembangan sekarang perumahan sudah menjadi alternatif bagi setiap pelaku usaha untuk menjalankan usahanya mendapatkan perekonomian, sedangkan masyarakat dengan adanya perumahan dapat terbantu untuk memiliki sebuah rumah. Sebagaimana yang diketahui bahwa rumah merupakan sarana kehidupan manusia yang pokok. Hal ini tercantum pada “Pasal 1 ayat (7) undang-undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dinyatakan yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

Peningkatan dan pertumbuhan perekonomian di masyarakat sangatlah dipengaruhi oleh adanya peningkatan kebutuhan. Sehingga untuk melengkapi kebutuhan itu maka tidak menutup kemungkinan masyarakat dibantu dengan adanya kebijakan dari pihak perbankan dalam penyaluran kredit. Bank pada dasarnya memiliki peran untuk membantu kebutuhan masyarakat tersebut dengan melakukan penyaluran dana keuangan yang dimilikinya, dimana salah satu bentuk peranannya yaitu penyaluran dalam bentuk kredit. Dukungan yang diberikan oleh pihak bank dilengkapi juga dengan bentuk fasilitas-fasilitas yang memudahkan



masyarakat untuk mendapatkannya. Kemudahan yang diberikan menyebabkan terjadinya persaingan di beberapa bank yang ada untuk memperoleh target.

Sebagai lembaga keuangan maka Bank dalam menjalankan kegiatan dalam penyaluran kredit kepada masyarakat terutama dalam fasilitas perumahan maka sangat memerlukan Notaris yang bertujuan agar mewujudkan suatu kepastian hukum bagi setiap pihak yang berhubungan dalam kegiatan perkreditan. Kredit sebagaimana dinyatakan, “Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) adalah 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”. Sehingga pelaksanaan penkreditan, yang dijalankan oleh setiap Bank haruslah emmatuhi dan berpedoman kepada kebijakan dari Bank Indonesia (BI) dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Jika dilihat dari segi hukum, maka setiap hal yang dilaksanakan dalam perjanjian kredit maka memberikan kepentingan dalam penyerahan dana yang telah dijanjikan dan penerimaan pelunasan. (Mahmoeddin, 1995: 3)

Pelaksanaan jual beli rumah terutama berbentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hal paling penting adalah dibuatnya suatu pengikatan serta persetujuan untuk melaksanakannya bagi setiap orang yang bersangkutan. “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada yang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. (Subekti, 2002: 1) Sehingga

demikian maka tidak dipungkiri munculnya suatu akibat hukum dari hubungan yang diikat dengan janji tersebut bagi kedua belah pihak. dikarenakan setiap pelaksanaan perikatan pasti akan ada implikasinya.

Sehingga jika tindakan yang dilakukan merupakan bagian dari suatu peristiwa maka setiap tindakan yang dijanjikan dalam proses jual beli tersebut wajib dinyatakan ataupun dibuat secara tertulis. Tujuannya yaitu agar mempunyai kedudukan dan kepastian yang tetap atas perikatan diantara bank selaku debitur. Melalui akta otentik, kepentingan bagi setiap pihak menjadi jelas. Adapun akta jual beli rumah dengan sistem kredit ini dinilai otentik jika dilakukan bersama notaris, seperti penjelasan pengaturan yang sudah disebutkan “Pasal 1 huruf 1 UUJN Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat maka pemerintah telah memberlakukan kebijakan diadakannya seseorang notaris. Dimana dengan jabatannya tersebut maka dapat memberikan bantuan hukum terhadap masyarakat untuk membuat suatu perikatan secara tertulis ataupun autentik dari suatu tindakan yang dilakukannya. (Adjie, 2008: 37-39) menurut “Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), menyebutkan:

- 1) 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 oleh undang-undang.

2) Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

Pada dasarnya setiap tindakan yang akan dilakukan pastinya tidak semua terselesaikan dengan baik, sehingga membutuhkan suatu proses lanjutan, sebagaimana juga dalam pelaksanaan perkreditan yang dimohonkan, tidak tertutup kemungkinan terdapat beberapa persyaratan yang belum dapat dipenuhi terutama dalam hal sertifikat kepemilikan yang akan dijadikan jaminan. Sertifikat tersebut berkemungkinan dalam keadaan penyelesaian. Sehingga sangat sulit bagi Bank untuk memenuhi yang dimintakan dalam pengajuan kredit jika syarat tidak dapat dipenuhi. Sehubungan dengan jalannya pelaksanaan penyelesaian tersebut, Notaris akan memberikan jalan kepada debitur dalam pengajuan kredit dalam bentuk pengeluaran *covernote*. *covernote* ini merupakan bentuk surat keterangan yang dibuat oleh Notaris yang menyatakan sertifikat sedang dalam proses penyelesaian.

Jika dilihat dari segi bahasa maka *covernote* terdiri dari kata “Cover” yang bisa diartikan sebagai “menutup atau membungkus”, serta “Note” yang diartikan sebagai suatu catatan. Dengan demikian bisa dinyatakan *covernote adalah suatu* catatan yang menutup atau membungkus suatu peristiwa dalam kewenangan Notaris, ataupun merupakan catatan ataupun kesimpulan akhir dari suatu tindakan hukum yang dilaksanakan oleh seseorang dengan Notaris. Notaris membuat *Covernote* sebagai bentuk pernyataan atau Keterangan atas perbuatan hukum tertentu. Sehingga dengan adanya *Covernote* maka bisa menjadi alat untuk membantu terlaksananya suatu perbuatan hukum.

Pada dasarnya jika diperhatikan berdasarkan aturan kewenangan notaris, maka memang belum ada yang mengatur mengenai dasar dari penggunaan *covernote* oleh seorang Notaris, sehingga penerbitan *covernote* oleh Notaris merupakan suatu kewenangan yang tidak diatur berdasarkan ketentuan notaris, melainkan kewenangan diluar aturannya. Sehingga pada dasarnya dokumennya tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat, dimana ketentuan tersebut hanya menjadi pengikat bagi Notaris saja, dengan demikian apapun bentuk yang menjadi pernyataan seseorang dihadapan notaris merupakan kewajiban Notaris dalam pelaksanaannya sesuai dengan yang tertuang pada *covernotenya*. Disisi lain *covernote* termasuk dalam bentuk akta dibawah tangan, dikarenakan memang dibuat oleh Notaris atas suatu kepentingan para pihak kepada pihak Bank. Sehingga untuk melaksanakan suatu perikatan dalam bentuk perjanjian kredit maka bank mengeluarkan kredit kepada debitur dengan syarat adanya *covernote* sebagai bentuk alat atau jaminan adanya penyelesaian sertifikat.



Sesungguhnya jika diperhatikan tujuan dibuatnya *covernote* oleh Notaris masih memperlihatkan ketidakpastian bagi pihak bank dikarenakan bisa saja pernyataan yang ada dalam *covernote* tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Sehingga keadaan ini memberikan suatu keadaan yang tidak menguntungkan dan ketidakpastian. Ketidakpastian tersebut merupakan segala sesuatu yang dimungkinkan dapat menimbulkan suatu kerugian yang akan dialami oleh seseorang diluar kemampuannya. (Sastrawidjaja, 2003: 4)

Praktek dalam pelaksanaan perjanjian kredit dimana bank sebagai kreditur dapat mencairkan pinjaman debitur dengan adanya persyaratan *covernote* sebagai bentuk tindak lanjut pengurusan akan diselesaikannya jaminan yang akan diberikan kepada pihak Bank. Sehingga selama proses penyelesaian maka pihak kreditur memiliki pegangan terhadap surat keterangan yang dibuat Notaris yaitu berupa *covernote* yang akan menjaminkan seluruh dokumen-dokumen yang akan diselesaikan bisa sesuai dengan yang telah dijanjikan di dalamnya. Meskipun *Covernote* sebagai bentuk surat keterangan jaminan yang dibuat oleh seorang Notaris tetapi hal demikian tidaklah menjadikan atau termasuk kepada akta autentik. Dikarenakan memang *covernote* hanya akan menjadi dasar untuk keterangan dokumen yang masih dalam tahap penyelesaian atau masih dalam proses, sehingga dapat dikatakan *covernote* belum mempunyai kekuatan untuk terikatnya dengan debitur dengan kreditur. Di dalam “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)”, belum ada untuk menyatakan secara langsung kewenangan seseorang notaris bertugas mengeluarkan *covernote*.

Jadi dapat penulis katakan bahwasannya *covernote* hanya berfungsi sebagai benda jaminan dalam pelaksanaan pencairan dana keuangan dalam bentuk perjanjian kredit terutama dalam hal kredit kepemilikan rumah. Sehingga dari hal tersebut pada dasarnya *covernote* bukanlah berbentuk surat berharga yang dapat memberikan kepastian hukum terhadap jaminan anggunan kepada pihak Bank. Meskipun *covernote* memiliki kesepakatan jangka waktu penyelesaian jaminan, tetapi tidak menutup kemungkinan penyelesaiannya tidak tepat pada waktunya dan akan mengakibatkan kerugian bagi pihak Bank. Sebagaimana Bank BTN Cabang Pekanbaru yang ada menerima *covernote* dari notaris namun hingga waktu penyelesaian Sertifikat Hak Milik yang sudah ditentukan namun masih ada Notaris yang tidak dapat menyelesaikannya.

Hal tersebut dikarenakan memang *covernote* yang dibuat oleh notaris tidak berisikan mengenai sanksi keterlambatan dalam memproses penyelesaian sertifikat tanah sehingga notaris hanya memiliki beban sosial saja, tanpa ada sanksi administrasi. Padahal seharusnya notaris bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut dengan melakukan penyelesaian segera mungkin.

Atas penjelasan hal tersebut penulis paparkan ketertarikan untuk menyusun judul, **“Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Untuk membahas penelitian ini maka penulis telah membagi dua rumusan permasalahan yakni:

1. Apakah Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru?
2. Bagaimana Penerapan *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru?

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Sedangkan untuk mencapai suatu kehendak penelitian ini, penulis membagi dua kategori yaitu:

1. Untuk Mengetahui Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.
2. Untuk Mengetahui Penerapan *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

### **2. Manfaat Penelitian**

Kemudian setiap pelaksanaan dari kegiatan pastinya akan memberikan suatu kemanfaatan, begitu juga dengan penelitian ini yakni:

1. Agar bisa memberikan pemahaman yang lebih lagi kepada penulis terutama masyarakat yang kurang paham akan pentingnya pengetahuan mengenai fungsi *covernote* notaris.
2. Agar bisa menjadi suatu objek penelitian lanjutan bagi mahasiswa lainnya yang tertarik untuk mengkaji mengenai peranan *covernote*.

#### D. Tinjauan Pustaka

Permasalahan mengenai *covernote* sudah pernah diteliti yakni oleh Nirmala Wijayanti, dengan judul penelitian yaitu, “Keabsahan *Covernote* Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tahapan *Covernote* sama seperti pembiayaan dalam perbankan syariah pada umumnya akan tetapi terdapat perbedaan dalam tahapan remunerasi apabila menggunakan *Covernote*. Serta akibat hukum bagi notaris apabila melakukan perbuatan melawan hukum atas janji yang tertuang dalam *cover note* maka dapat dikenakan Pasal 1365 KUHperdata, serta pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri. (Wijayanti, 2017: 84-85)

Selanjutnya oleh Dicky Irfandi, Mohamad Fajri Mekka Putra, Siti Hajati Hoesin, dengan judul penelitian “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan *Cover Note* Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit (Studi Kasus *Covernote* No: 209/SK-NF/XII/2013 Dibuat Oleh Notaris Fmo Di Cikarang, Bekasi)”. Hasil penelitiannya menyebutkan *Covernote* yang Notaris/PPAT keluarkan tidaklah sebagai akta autentik, tetapi hanya berupa surat keterangan dari kantor



Notaris/PPAT yang mengeluarkannya. Surat keterangan yang dibuat akan menjelaskan proses pengurusan yang sedang diselesaikan oleh pihak tertentu, jadi sesungguhnya *Covernote* tidak mengikat secara hukum bagi pihak kreditur dan debitur. Jika diperhatikan dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yaitu Nomor 2 Tahun 2014 tidak ada menjelaskan mengenai wewenang serta tugas seorang Notaris/PPAT dalam pembuatan *covernote*. Sehingga setiap perbuatan hukum yang ada dalam *covernote* tidak diatur berdasarkan ketentuan tersebut melainkan berdasarkan ketentuan umum. Sehingga jika terjadi pelanggaran atau kelalaian terhadap *covernote* yang dibuat oleh Notaris/PPAT maka bentuk pertanggungjawaban secara perdata didasarkan dalam bentuk wanprestasi, sedangkan pertanggungjawaban secara pidana dalam bentuk perbuatan melawan hukum. Dikarenakan adanya kesengajaan dari pihak Notaris/PPAT yang sadar membuat suatu keadaan yang tidak sesuai dengan surat keterangan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur atau bank.

Selain pemaparan mengenai penelitian terdahulu yang membahas mengenai masalah *Covernote*, maka penulis juga memaparkan mengenai teori yang penulis gunakan yakni:

### **1. Teori Kesepakatan**

Kesepakatan berasal dari kata sepakat yang diartikan sebagai bagian dari perjanjian yang memiliki tujuan dalam melahirkan suatu peristiwa dimana setiap pihak yang melaksanakannya bisa memperoleh atau mencapai suatu keinginan. Kesepakatan lahir dari hal penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Penawaran dimaknai sebagai bentuk tawaran dari adanya pelaksanaan keinginan

untuk melakukan perjanjian, dimana dalam tawaran tersebut memiliki kandungan yang mutlak harus ada dalam pelaksanaan perjanjian yang akan dilakukan oleh para pihak (*esensialia*). Sedangkan bagian penerimaan adalah suatu ketetapan untuk menerima tawaran dalam proses perjanjian.

Menurut Riduan Syahrani bahwa: “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan”.(Syahrani, 2000: 214)

Kesepakatan merupakan bagian dari Asas konsensualisme. Dikarenakan untuk mewujudkan suatu perjanjian dibutuhkan kesepakatan. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwasanya perjanjian timbul dan mengikat menurut hukum ketika setiap orang yang berkehendak telah mewujudkan kata sepakat. Dengan demikian bisa dikatakan setiap perjanjian yang menjadi suatu perikatan bagi setiap orang diawali dengan adanya kesepakatan, sehingga kesepakatan tersebut mutlak harus ada. Pada dasarnya untuk melakukan perjanjian sesungguhnya tidak membutuhkan hal lain, namun untuk memelihara kondisi yang tertib dan memiliki kepastian hukum maka dibutuhkan juga syarat pendukung lainnya selain kesepakatan.(Widjaja, 2003: 34)

## **2. Perjanjian**

Setiap manusia memiliki kepentingan di dalam kehidupannya, terutama dalam hal untuk melakukan suatu perjanjian dengan pihak lainnya. Kepentingan

tersebut pada intinya didasarkan atas kehendak di masing-masing pihak untuk menyetujuinya. Sehingga untuk dapat memberikan suatu kepastian hukum maka perjanjian tersebut hendaknya dilakukan secara tertulis. Keadaan pengaturan tentang suatu perjanjian dapat disebutkan bahwa perjanjian merupakan sebagai bagian dari perikatan yang memaparkan mengenai adanya tanggungjawab setiap orang yang melakukannya. Dengan ketentuan harus berisikan kepentingan dari segala sesuatu dari bentuk kepentingan. (Mertokusumo, 2010: 156)

Menurut ketentuan “Pasal 1313 KUHPerdota perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. (Widjaja, 2010: 92) Pengertian tersebut pada intinya menyiratkan suatu akibat hukum atas pelaksanaannya, dimana setiap subjek hukum wajib menjalankan kehendak orang lain yang terikat satu sama lainnya, dilain pihak seseorang tersebut maka harus memenuhi prestasi atas hasil kehendak yang diinginkan tersebut. Sehingga dari ikatan tersebut memiliki hubungan yang berkesinambungan hingga perjanjian yang akan dilakukan selesai. Sesuai dengan “Pasal 1314 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan bahwa suatu persetujuan dapat diadakan dengan percuma, yaitu menurut ayat (2) pihak yang memberikan hasil kepada pihak lain, sedang ia sendiri tidak menerima hasil, kemudian menurut Pasal 1314 ayat (3) KUH Perdatadinyatakan bahwa masing-masing ada kewajiban menyerahkan hal sesuatu, untuk melakukan suatu perbuatan”. (Prodjodikoro, 2000: 9)

Berdasarkan ketentuan menurut “Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan “perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pengikatan terjadi dikarenakan adanya ikatan hukum yang dilaksanakan berdasarkan pada kesepakatan dan mengakibatkan hukum bagi setiap pihak dalam hal menjalankan hak dan kewajibannya. Pengaturan kontrak pada dasarnya telah dikatakan beberapa jenis kontrak dalam KUHPerdara, yakni “jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan dan perdamaian”. Kontrak tersebut diatur pada bagian perikatan yang merupakan bagian dari Kontrak *Nominaat*. (Admiral, 2018: 397)

Dalam perjanjian dikenal adanya asas-asas hukum yang harus selalu diperhatikan oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Asas hukum tidak berwujud peraturan konkrit, tetapi asas hukum merupakan pikiran dasar yang bersifat abstrak yang terdapat didalam peraturan yang konkrit. Asas-asas hukum yang berkaitan erat dengan perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berdasar “Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sehingga bagi setiap pihak yang akan mengadakan perjanjian maka selayaknya memenuhi asas ini, dengan pedoman bahwasanya setiap pihak memiliki kebebasan dalam:



1. “Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan”.

## 2. Asas Konsensualisme

“Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme yang dikenal didalam KUHPerdara adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian”.

## 3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

“Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang”. Asas yang terkandung dalam kepastian hukum ini dinyatakan “pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

#### 4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari “Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi: Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur haruslah melakukan atau menjalankan isi perjanjian sesuai dengan nilai kepercayaan ataupun keyakinan yang kuat serta keinginan dari setiap pihak.

#### 5. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. “Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. “Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.” Dengan demikian bisa dikatakan setiap pihak yang mengadakan perjanjian maka akan berlaku ketentuan yang telah sepakatinya. (Salim.HS, 2003: 9-13)

Pada dasarnya penekanan dalam suatu perjanjian ialah adanya suatu perbuatan hukum. Dimana perbuatan tersebut mengakibatkan suatu ikatan atau hubungan dalam suatu kehendak yang akan dilakukan sehingga kehendak tersebut akan memberikan suatu akibat bagi setiap pihak yang berkepentingan. Dengan

demikian para pihak yang melakukan tindakan-tindakan hukum dalam perjanjian merupakan bagaian dari terwujudnya perbuatan hukum. (Budiono, 2009: 3)

Sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan sahnya suatu perjanjian, maka pihak-pihak yang melaksanakannya haruslah melengkapi syarat yaitu:

1. Adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri.

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan beberapa cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan rasa mampu berdasarkan hukum untuk melaksanakan tindakan hukum terutama dalam hal Perjanjian. Jika dilihat dari ketentuan hukum maka cakup dilihat dari seseorang yang sudah mencapai usia 21 tahun, ataupun sudah menikah meskipun tidak berumur mencukupi 21 tahun. Namun hal tersebut juga belum bisa dipastikan dikarenakan meskipun ketentuan telah menetapkan sebagaimana demikiannya, tetapi hal tersebut juga dibatasi atas adanya kemungkinan adanya pihak yang berada dalam pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya obyek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa obyek yang tertentu.

#### 4. Suatu sebab yang halal

Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. (Pati, 2011: 67-69)

Untuk mengikat perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, maka dibutuhkanlah suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris. Adapun maksud dan tujuan dibuat dalam suatu akta otentik adalah dalam rangka untuk membuat suatu alat bukti. Akta sengaja dibuat untuk dapat dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani. Hal ini sesuai dengan ketentuan “Pasal 1867 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka akta berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa di kemudian hari. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang telah dibuat.

#### 3. Notaris

Dalam “Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN), notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN”. Pengertian tersebut berhubungan dengan kewenangan dan tugas yang



dilaksanakan oleh seorang notaris. Dalam arti seorang notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan diikuti dengan tugasnya selaku pejabat umum. (Anshori, 2009: 14)

Pada dasarnya kewenangan notaris dapat dilihat pada “Pasal 15 ayat (1) UUJN, dimana yang menyatakan “notaris berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, 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 oleh undang-undang”. Kemudian notaris juga memiliki kewenangan lainnya yaitu menurut “Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris juga memiliki wewenang untuk :

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 dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang”.

Sedangkan “Pasal 15 ayat (3) menyatakan bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

Sebagaimana yang dijelaskan tersebut maka salah satu tugasnya yaitu dalam pembuatan *covernote*. Dimana *covernote* merupakan surat keterangan yang menernagkan bahwasanya seorang notrais sedng melakukan proses penyelesaian seluruh bentuk yang akan dianggunkan kepada pihak Bank. Sehingga dengan adanya surat keterangan tersebut maka pihak Bank akan mencairkan dana kredit kepada pihak debitor. Sehingga *covernote* hanya memiliki fungsi sementara bukanlah menjadi suatu ketetapan yang mutlak sebagai jaminan pihak Bank, dikarenakan *covernote* tersebut hanya sebagai penunggu sertifikat tanah yang dimiliki oleh debitor selesai dalam pemindahan kekuasaannya atau balik nama. Sehingga jika sertifikat yang sedang di proses seorang notaris selesai dengan waktu yang telah disepakati maka pihak Bank akan menarik seluruh sertifikat yang akan dianggunkan atas pencarian dana tersebut.

Untuk diketahui bahwasanya *covernote* sebagai surat keterangan, menerangkan yaitu:

- a. “Penyebutan identitas notaris/PPAT dan wilayah kerjanya
- b. Keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
- c. Keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
- d. Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- e. Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan;
- f. Tempat dan tanggal pembuatan Cover Note, tanda tangan dan stempel notaris”.

### **E. Konsep Operasional**

Agar tidak terjadi salah penafsiran maka penelitian ini memiliki batasan yaitu:

Fungsi adalah sesuatu hal yang bisa digunakan oleh setiap orang.

*Covernote* adalah bukti jaminan yang dipegang oleh Bank secara sementara dalam pelaksanaan pencairan dana keuangan dalam perjanjian kredit, dengan berupa surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang Notaris.

Jual beli adalah suatu proses penyerahan suatu barang dan pembayaran terhadap barang yang dijual.

Rumah adalah suatu bangunan yang fungsinya adalah sebagai tempat tinggal ataupun sebagai tempat berlindung.

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru merupakan Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang hendak penulis lakukan merupakan penelitian dengan jenis, *observational research* atau dikenal dengan penelitian survey. Penelitian ini dilakukan secara langsung ke tempat yang dijadikan objek permasalahan dalam

penelitian dengan menggunakan wawancara sebagai alat dari pengumpul data. (Syafrinaldi, 2017: 14)

Kemudian penulis juga menggunakan sifat dari penelitian yaitu bersifat deskriptif. Sifat ini merupakan suatu penggambaran secara sistematis mengenai “Fungsi Cover Note Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru”. (Soekanto, 2004: 10)

## **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian adalah tempat yang dipilih penulis untuk melakukan survey guna mengumpulkan data. Lokasi yang dipilih sebagai tempat penelitian adalah Bank BTN Cabang Pekanbaru.

## **3. Populasi dan Sampel**

Populasi merupakan bagian dari objek yang akan diteliti. (Sunggono, 2005: 118) Sedangkan sampel merupakan sebagian dari bagian populasi yang dianggap mampu untuk membantu suatu penelitian. (Sunggono, 2005: 119) Responden merupakan seseorang yang dijadikan subjek penelitian.

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah sebagai berikut:

1. Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru
2. Notaris di Kota Pekanbaru yang mengajukan *covernote* pada Bank BTN Cabang Pekanbaru tahun 2019 yaitu sebanyak 5 orang.



Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel I.1**  
**Populasi dan Sampel**

No	Klasifikasi Responden	Populasi	Sampel	%	Keterangan
1.	Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru	1 orang	-	100%	Sensus
2.	Notaris di Kota Pekanbaru	5	1	20%	<i>Purposive Sampling</i>
<b>JUMLAH</b>		<b>1 orang</b>	<b>1 orang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Sumber : Hasil Penelitian Lapangan, 2019*

Adapun metode penarikan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengambil setiap unsur populasi dan sampel secara keseluruhan dengan menggunakan metode sensus kepada Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru karena populasinya kecil, sehingga memungkinkan penulis menggunakan populasi secara keseluruhan sebagai responden.

Sedangkan untuk Notaris di Kota Pekanbaru yang mengajukan *covernote*, penarikan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling* yaitu dengan cara mengambil subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan ciri-ciri seperti keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya serta dengan alasan mereka memiliki sifat dan karakter yang homogen.

#### 4. Sumber Data

Untuk membantu pelaksanaan penyelesaian sebuah penelitian, penulis mempergunakan 2 macam data yaitu:

1. Data Primer, merupakan salah satu data utama dalam penelitian dengan menggunakan wawancara untuk memperoleh jawaban permasalahan mengenai:
  - a. Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru
  - b. Penerapan *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.
2. Data Sekunder, ialah sebagai pendukung untuk membantu membandingkan data primer dengan berbagai teori dari buku panduan yaitu:
  - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
  - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
  - d. Sumber-sumber pendukung lain baik dalam bentuk tulisan atau laporan yang telah disusun dalam daftar maupun yang telah dibukukan yang ada kaitanya dengan penelitian ini.

## 5. Alat Pengumpul Data

Untuk melakukan penelitian serta untuk membahasnya maka penulis mempergunakan wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk menghasilkan data yang diperlukan sebagai pemecahan permasalahan yang akan diteiti. Jadi

wawancara dapat dikatakan sebagai suatu mekanisme penelitian dengan cara memberikan pertanyaan kepada pihak responden secara langsung.

## **6. Analisis Data**

Setelah data yang penulis peroleh wawancara, lalu penulis olah data tersebut dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian kalimat yang jelas dan rinci, kemudian dilakukan pembahasandengan memperhatikan teori-teori hukum, undang-undang, dan data lainnya sertadengan membandingkannya dengan pendapatpara ahli.

## **7. PenarikanKesimpulan**

Setelah dibandingkan, penulis menarik kesimpulan secara induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus mengenai Fungsi *Covernote* Notaris Dalam Memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kepada Konsumen kepada hal-hal yang bersifat umum sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang *Covernote* Notaris

##### 1. Notaris

Berdasarkan ketentuan “Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Notaris adalah jabatan yang dimiliki oleh orang tertentu yang didasarkan kepada ciri-ciri pejabat umum yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam menjalankan jabatannya notaris didasarkan kepada ketentuan peraturan jabatan dengan artian notaris diatur oleh undang-undang khusus Notaris. Sehingga setiap tindakan yang dilakukan oleh notary maka akan mengacu atau berpedoman kepada undang-undang tersebut. Jabatan Notaris adalah lembaga yang ditetapkan Negara atau pemerintah. Sehingga penempatan Notaris dalam jabatan umum adalah suatu kegiatan yang didasarkan kepada kewenangannya.(Adjie, 2008: 13)

Notaris berasal dari kata nota literariyaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik



yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan eksistensinya di masyarakat.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris mempunyai arti yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya. (Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2000: 618)

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Berdasarkan pada nilai moral dan nilai etika Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembangannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.

Menurut G.H.S Lumban Tobing memberikan pengertian notaris yaitu Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan

oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Sedangkan menurut Colenbrunder, Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam hal pencatatan suatu akta yang dimintakan oleh pihak tertentu.

Jabatan yang dipegang oleh Notaris selaku pejabat umum yang dikuasakan oleh negara pada dasarnya memiliki tugas untuk melayani kepentingan masyarakat yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum di dalam tindakannya. Kewenangan yang dimiliki Notaris memiliki fungsi untuk memberikan perlindungan terhadap orang-orang yang membutuhkan suatu kepastian akan hak dan kewajiban yang dipikulnya. Sehingga setiap orang dapat meminta bantuan notaris untuk melindungi kepentingannya dalam pembuatan suatu akta autentik.

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 ditanyakan dalam akta otentik, menjamin pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Notaris selain untuk membuat akta-akta otentik juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensyahkan (*waarmerken dan*

*legaliseren*). Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus ; surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan serta memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang terutama isi dari akta yang dibuat di hadapan Notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) sub e, maka setiap Notaris memiliki wewenang dalam menjalankan jabatannya, dimana wewenang tersebut yaitu:

1. “Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus ; surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan serta memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang terutama isi dari akta yang dibuat di hadapan Notaris
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus ;
3. Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan ;
4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Sebagaimana wewenang tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwasanya Notaris menjalankan wewenangnya didasarkan kepada ketentuan Undang-Undang yang berlaku, dimana bisa dilihat dibawah ini yaitu:

- a. Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan suatu akta yang bersifat autentik dalam hal pengadaan suatu 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, 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 oleh undang-undang.

- b. Notaris memiliki kewenangan lainnya yaitu:
- (a) Pengesahan tanda tangan dan penetapan tanggal surat yang dilakukan dibawah tangan dengan melakukan pendaftaran dalam buku khususnya.
  - (b) Melakukan pembukuan surat dibawah tangan
  - (c) Melakukan pembuatan copian surat asli dibawah tangan sebagai salinan yang berisikan mengenai peristiwa yang tertulis dan tergambarkan
  - (d) Melaksanakan dan mengesahkan fotocopy dengan surat-surat asli
  - (e) Melaksanakan sosialisasi hukum yang berhubungan sehubungan dalam pembuatan suatu akta tertentu.
  - (f) Pembuatan akta yang berhubungan dengan permasalahan tanah dan pembuatan akta risalah lelang.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris menurut ketentuan hukum yang berlaku, maka pada intinya peletakkan kewenangan dan tugas yang dimiliki oleh Notaris disebabkan oleh:

1. Notaris merupakan seorang pejabat umum yang melaksanakan kepentingan dalam pemerintah.
2. Adanya tanggung jawab dari Notaris untuk membantu mengenai tindakan-tindakan hukum lainnya.



## 2. *Covernote*

*Covernote* jika diperhatikan dari suku katanya maka terdiri atas, yakni “*Cover* dan *Note*”. *Cover* diartikan sebagai tutup sedangkan *Note* sebagai tanda catatan. Sehingga *covernote* bisa dinyatakan sebagai tanda catatan penutup. Jika dihubungkan dengan kewenangan notaris maka *covernote* merupakan surat keterangan yang dibuat atas dasar percaya dengan adanya tanda tangan dan cap segelnya demi terjaminnya dalam pembuktian. Pada umumnya *covernote* digunakan sebagai jaminan/pegangan oleh Bank dalam pencairan dana kredit sementara waktu hingga sertifikat hak tanggungan diselesaikan. *Covernote* dijadikan sebagai bentuk proses ikatan tindakan hukum lainnya demi terlaksananya perjanjian kredit.

Penyebab adanya *Covernote* yang diterbitkan Notaris ialah dikarenakan belum selesainya atau masih dalam proses penerbitan sertifikat yang akan dijadikan jaminan, sehingga untuk berjalannya tindakan hukum lainnya maka diterbitkannya surat keterangan tersebut. Selain itu sebagai keterangan sertifikat hak tanggungan yang menjadi syarat timbulnya perjanjian dalam tindakan mencairkan kredit bank. *Covernote* yang diterbitkan memiliki substansi mengenai keterangan waktu penyelesaian yang dijanjikan. Sehingga keterangan tersebut menjadi suatu bentuk kepastian yang dipegang oleh bank untuk menerima sertifikat yang akan diselesaikan oleh notaris. Terkecuali di tentukan lain, pernyataan, tercakup ke dalam penyampaian keterangan lain, dapat di sampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku.

Pada dasarnya *Covernote* merupakan bentuk surat pernyataan yang dibuat Notaris yang bukan merupakan sebagai akta autentik. Namun kedudukannya memiliki suatu peran penting dalam bentuk jaminan pencairan kredit. Jika dipahami lebih jauh maka memang *covernote* bukan merupakan alat hukum yang ada pada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, dikarenakan *covernote* ini merupakan suatu bentuk kebijakan yang diambil oleh notaris atas adanya suatu kepercayaan. (Rifiani, 2013: 79) Hal ini dibuktikan tidak adanya ketentaun yang mengatur secara khusus mengenai *covernote*. Namun setiap kebijakan yang dimabil atau dibuat oleh notaris pastilah didasarkan adnaya kewenangannya sebagai pejabat umum, sehingga apapun bentuknya asalahkan tidak melanggar ketentuan umum maka hal tersebut boleh dilaksanakan begitu pula dengan keberadaan dari *covernote* itu sendiri. Terutama dalam hal pelaksanaan perjanjian kredit yang membutuhkan suatu jaminan. Ketika jaminan tersebut belum bisa diserahkan atau masih dalam masa penyelesaian, maka atas kepercayaan pihak bank untuk mencairkan dana kepada debitur maka dibutuhkanlah *covernote* sebagai bentuk jaminan penyelesaiannya.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana salah satu pihak berjanji dengan ihak lainnya untuk melakukan suatu kehendak atau kepentingan tertentu. Sehingga dari perbuatan hukum tersebut melahirkan suatu ikatan diantara para pihak yang disebut dengan perikatan. Jadi perbuatan hukum yang melahirkan suatu ikatan yang menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban merupakan suatu

bentuk dari perikatan. (J.Satrio, 1996: 2) Pada dasarnya perikatan bukan hanya lahir dari adanya perjanjian namun juga bisa didasarkan dari adanya UU. Sebagaimana ketentuan Pasal 1233 ayat (1) KUHPerdato merumsukan, “perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, dengan membuat perjanjian maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang dijanjikan”. (Widjaja, 2004: 42)

Jika diperhatikan dalam Pasal 1313 KUHPerdato maka yang dimaksud dengan perjanjian yaitu:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) terdapat aturan yang menyebutkan bahwasanya setiap hal yang dilakukan secara sah maka hal tersebut menjadi ketentuan undang-undang bagi setiap pihak yang melaksanakannya, sehingga setiap perjanjian yang dilakukan dengan ketentuan dan sah dilaksanakan maka hal-hal yang dijanjikan akan menjadi undang-undang bagi para pihak, dikarenakan adanya keterikatan kehendak di masing-masing pihak yang harus dijalankan sesuai dengan kesepakatan. (Djumhana, 2000: 11)

Perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana salah satu pihak dengan pihak lainnya membuat janji dalam melakukan hal tertentu. Peristiwa atau suatu keadaan tersebut akan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian melahirkan perikatan diantara para pihak yang berjanji untuk melaksanakan suatu

kepentingan dengan menyanggupi setiap kehendak dari salah satu pihak baik secara lisan maupun tulisan. (Subekti, 2002: 1-2)

Setiap individu memerlukan hukum sebagai suatu tolak ukur benar atau salah dalam melakukan kegiatannya sehari-hari, baik dalam pergaulan antar individu maupun dalam kehidupannya bermasyarakat dan bernegara. Tolak ukur benar atau salah itu sendiri diperlukan untuk dapat tercipta rasa aman dan perlindungan bagi setiap pihak dalam melakukan hubungan hukum. Ketika para pihak menentukan hak dan kewajiban serta hal-hal lain yang menjadi substansi perjanjian, maka para pihak memasuki ruang asas kebebasan berkontrak.

Pada dasarnya pemberlakuan ketentuan dari perjanjian sama-sama memiliki kekuatan hukum dengan Undang-Undang. (Dahlan, 2000: 11) dengan artian setiap perjanjian yang disepakati dan berlaku bagi kedua belah pihak akan mengikat secara hukum. Sehingga perjanjian yang dibuat sering dilakukan secara tertulis sebagai tujuan untuk menjadi arahan bagi setiap pihak dalam menjalankan perjanjian, terutama jika terjadi suatu pelanggaran sehingga mudah untuk menyelesaikannya.

Perjanjian pada umumnya memiliki ketentuan hukum yang sifatnya terbuka, atau sering dikatakan bagian dari asas kebebasan berkontrak. Asas ini bisa diartikan setiap pihak bebas untuk melakukan, membuat dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan kehendak masing-masing pihak, dengan ketentuan perjanjian yang dilakukan tidak bertentangan dengan ketentuan umum. Sehingga keterbukaan ini memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian sesuai kehendaknya.



Perjanjian jika diperhatikan dari pemikiran dahulunya aka perjanjian termasuk ke dalam suatu perbuatan hukum yang didasarkan kepada kesepakatan agar menyebabkan adanya akibat hukum bagi yang melakukannya. Berdasarkan keterangan tersebut maka terlihat adanya suatu asas konsensualisme yang pada intinya menimbulkan suatu akibat. Selain itu jika diperhatikan dari pemikiran sekarang sebagaimana yang dinyatakan oleh Van Dunne bahwasanya, perjanjian adalah suatu ikatan hukum diantara 2 (dua) pihak ataupun lebih didasarkan dengan kesepakatan agar timbul suatu akibat hukum.

Kesepakatan yang ada pada para pihak terutama mengenai kepentingan yang akan diwujudkan haruslah dipatuhi dan dilaksanakan sebagaimana hak dan kepentingan dari masing-masing pihak sesuai dengan perjanjian. Dengan tujuan bahwasanya hak dan kepentingan tersebut akan berjalan sebagaimana yang menjadi kesepakatan. Ketika kesepakatan tersebut terjadi suatu pelanggaran maka para pihak sudah memahami akibat yang timbul atas perbuatannya. Dikarenakan akibat hukum yang timbul akan menjadi pengikat pelaksanaan dari penyelesaian suatu permasalahan yang berakhir kepada sanksi bagi setiap pihak yang melanggarnya. (Salim.H.S, 2000: 161)

Kebebasan bagi setiap pihak didasarkan adanya kehendak sendiri untuk melakukan perjanjian dan kehendak tersebut haruslah disebutkan secara jelas dan pasti. Kehendak yang dimiliki dari setiap pihak merupakan syarat utama untuk melaksanakan suatu perjanjian, dikarenakan pelaksanaannya tidak boleh adanya unsur paksaan. Dikarenakan perjanjian tidak akan ada nilai pengikatnya jika dilakukan tanpa adanya kebebasan, atau dengan kata lain perjanjian mengalami

kecacatan dalam sahnya suatu perjanjian. Pada dasarnya perjanjian tidak akan berlaku terutama disebabkan oleh adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*). (R.Subekti, 2000: 135)

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Melaksanakan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum perdata haruslah memenuhi beberapa persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Dikarenakan perjanjian bisa dinyatakan sah ketika sudah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan yaitu:

### 1) Kesepakatan bagi para pihak

Kesepakatan harus dilakukan dengan penuh kebebasan. Meskipun syarat dari sepakat dapat dianggap sudah terpenuhi, dimungkinkan ada hal yang dilanggar dalam pelaksanaan perjanjian. Sesungguhnya bukan didasarkan adanya perjanjian namun suatu kehendak dari masing-masing pihak. Sehingga jika kesepakatan tidak diwujudkan oleh setiap pihak maka bisa saja perjanjian batal demi hukum. Pada dasarnya kesepakatan dilakukan oleh sebab adanya paksaan, tipu muslihat, dan kekerasan. Tetapi jika hal ini terjadi maka bisa dimintakan pembatalan di pengadilan yang didasarkan oleh tuntutan pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam perjanjian.

### 2) Kecakapan

Perjanjian haruslah dibuat oleh orang-orang yang memiliki kecakapan. Dimana kecakapan tersebut diukur dari seseorang yang memiliki umur 21 tahun, ataupun ditandai dengan seseorang yang memang belum

berumur 21 tahun namun orang tersebut telah menikah. Tetapi ada batasan juga untuk menilai kecakapan dari ketentuan tersebut, dimana tidak berlaku bagi seseorang yang mengalami sakit ingatan, seseorang yang berada pada pengampuan dan perempuan yang masih bersuami.

3) Suatu hal tertentu

Syarat ini ditentukan berdasarkan kehendak dari masing-masing pihak, sehingga jika hal yang ditentukan tidak sesuai dengan kehendak maka perjanjian yang dilakukan bisa batal dilaksanakan. Pada dasarnya perjanjian harus memiliki kejelasan untuk dilaksanakan.

4) Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat ini merupakan suatu tujuan dilaksanakannya perjanjian. Dimana syarat kata sepakat dengan kecakapan merupakan syarat subjektif dan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan hal yang bersifat objektif. Tetapi syarat-syarat ini merupakan satu kesatuan yang harus ada dalam pelaksanaan perjanjian. Jika tidak terpenuhi maka perjanjian tidak sah.

### 3. Unsur Dari Perjanjian

Perjanjian yang dilaksanakan haruslah memenuhi suatu syarat agar sah, namun selain itu perjanjian juga harus memiliki unsur pendukung untuk dilaksanakannya suatu hubungan yaitu antara lain:

1) Unsur Essensialia

Unsur ini dalam perjanjian haruslah ada, disebabkan jika unsur ini tidak ada maka perjanjian yang akan dilaksanakan tidak memenuhi persyaratan

sebagai perjanjian. Unsur ini merupakan hal yang memang haruslah ada, dimana sebagai ketentuan umum yang tidak diperbolehkan untuk terabaikan, dan pencantumannya haruslah ada pada perjanjian, jadi bisa dikatakan perjanjian yang tidak memnuhi unsur esensial maka tidak sah.

## 2) Unsur Naturalia

Berdasarkan ketentuan undang-undang maka unsur ini haruslah dipenuhi dikarenakan memiliki sifat mengatur. Unsur ini merupakan suatu aturan umum. Sehingga dalam perjanjian syarat ini memang tercantum. Tetapi tidak dicantumkannya syarat ini juga perjanjian akan berlaku dan sah serta mengikat.

## 3) Unsur Aksidentalialia

Unsur ini merupakan unsur yang harus tercantum juga pada perjanjian. Serta harus dengan tegas dinyatakan hal-hal yang akan dijanjikan oleh setiap pihak. Unsur ini ialah persyaratan yang tidak perlu dicantumkan namun jika ada kepentingan lain maka unsur ini menjadi sesuatu hal kepastian.

## 4. Asas-Asas Perjanjian

Pada dasarnya pelaksanaan perjanjian didasarkan kepada beberapa asas-asas hukum yang bisa diketahui oleh setiap orang yakni: (Badruzaman, 2001: 87-89)

### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini merupakan asas yang menentukan setiap pihak bisa melakukan perbuatan hukum ataupun menyepakati perjanjian dalam



bentuk dan isi dan pihak yang akan dituju dilaksanakannya perjanjian. Pada dasarnya dengan adanya kebebasan berkontrak ini maka setiap perjanjian yang dibuat akan sebagai undang-undang bagi yang terikat di dalamnya.

Asas ini sebagai bentuk cerminan tidak adanya batasan untuk membuat atau melakukan perjanjian. Dimana tidak ada membedakan kedudukan seseorang. Namun dari hal demikian yang perlu dipahami yaitu perjanjian yang akan dilaksanakan harus berpedoman dengan ketentuan yang berlaku dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan norma umum.

## 2. Asas Konsensualisme

Pada dasarnya asas ini memiliki ikatan yang hampir sama dengan asas kebebasan dalam berkontrak. Dengan asas ini maka suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas konsensualisme yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi. Eggens dalam Ibrahim menyatakan asas konsensualitas merupakan suatu puncak peningkatan manusia yang tersirat dalam pepatah; *een man een man een word een word*. (Ibrahim, 2003: 37)

Selanjutnya dikatakan olehnya bahwa ungkapan orang harus dapat dipegang ucapannya merupakan tuntutan kesusilaan, akan tetapi

Pasal 1320 KUH Perdata menjadi landasan hukum untuk penegakkannya. Tidak dipenuhinya syarat konsensualisme dalam perjanjian menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat subyektif.

### 3. Asas Kepercayaan

Perjanjian yang dilaksanakan oleh seseorang dengan orang lain, sesungguhnya didasarkan dengan adanya rasa percaya satu sama lainnya. Sehingga tanpa adanya unsur kepercayaan maka perjanjian tidaklah bisa diwujudkan sama sekali. Kepercayaan ini diwujudkan dengan tujuan salah satu pihak bisa menyelesaikan kepentingan yang diinginkan dengan pihak lainnya. Dengan demikian kepercayaan mengikat para pihak untuk menjalankan suatu hak dan kewajiban dimasing-masing pihak.

### 4. Asas kekuatan Mengikat

Setiap perjanjian haruslah memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak. Sehingga selain adanya asas kepercayaan harus juga ada kekuatan mengikat dalam perjanjian. Keterikatan yang ada dalam perjanjian bukan hanya dilihat dari batasan apa yang menjadi kehendak dilakukannya perjanjian namun didasarkan keinginan dan kebiasaan.

### 5. Asas Persamaan Hukum

Kedudukan yang dimiliki oleh kedua pihak adalah sama tidak ada yang membedakannya. Sehingga kedua belah pihak dapat

melaksanakan perjanjian dengan saling menghormati dan menghargai kedudukan ataupun posisi masing-masing, tanpa membeda-bedakannya.

#### 6. Asas Keseimbangan

Merupakan suatu ketentuan dimana setiap pihak memiliki kepentingan masing-masing dalam menjalankan perjanjian, dimana satu pihak memiliki kepentingan untuk menyelesaikan segala sesuatu yang dieprintahkan, dan satu pihak lagi memberikan hak atas kepentingannya yang telah diselesaikan pihak lain. Sehingga dari hubungan tersebut terlihat adanya keseimbangan satu sama lainnya. Kedudukan seimbang tersebut menjadikan perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik tanpa adanya permasalahan. Namun jika salah satu pihak sudah tidak merasa ada ketidakseimbangan atas kedudukannya dalam pelaksanaan perjanjian, maka hal tersebutlah yang akan menjadi masalah. Sehingga diharuskan dalam melakukan perjanjian setiap pihak harus menentukan hak dan kewajibannya agar tidak memiliki pertentangan ketika perjanjian dalam masa pelaksanaan.

#### 7. Asas Kepastian Hukum

Membuat suatu perjanjian diantara para pihak haruslah tetap memandang adanya suatu kepastian hukum. Dikarenakan ketika kesepakatan telah terpenuhi diantaranya, maka sudah jelas para pihak terikat dalam suatu hubungan hukum atau perbuatan hukum. Sehingga

atas hubungan tersebut sudah menjadi suatu kepastian dalam pelaksanaannya. Dikarenakan ikatan tersebut sudah menjadi ketentuan dasar bagi para pihak.

#### 8. Asas Moral.

Merupakan dimana setiap pihak memiliki kehendak dengan sukarela untuk menyelesaikan setiap kepentingan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Dikarenakan perjanjian dilakukan atas kesepakatan bersama sehingga meskipun adanya permasalahan maka dengan tindakan yang wajar tetap dilaksanakan hingga perjanjian tersebut terselesaikan.

#### 9. Asas Kepatutan.

Asas yang dimaksud tertuang pada sesuatu hal yang akan dijanjikan. Dimana atas adanya pengikatan dalam perjanjian maka diharapkan adanya rasa keadilan yang akan diterima dimasing-masing pihak. Sehingga memepertahankan asas ini merupakan suatu hal yang penting.

### **5. Macam-Macam Perjanjian**

Perjanjian jika dilihat dari bentuknya terdiri dari perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Sedangkan perjanjian tertulis diantara lain: (Salim.HS, 2003: 43)

- a) Perjanjian yang dibuat dan ditanatangani dibawah tangan oleh pihak yang berkepentingan. Sehingga perjanjian tersebut hanyalah terikat kepada pihak yang memiliki kepentingan itu saja. Ketika ada pihak lain



dari perjanjian melakukan tuntutan maka salah satu pihak wajib untuk membuktikan tuntutan dari pihak lain tersebut. Pembuktian tersebut untuk menyangkal tuntutan yang dinyatakan tersebut tidak berdasarkan hukum.

- b) Perjanjian ditanda tangani dihadapan notaris yang dilakukan oleh para pihak. Notaris ini berfungsi sebagai pelaksana kewenangan untuk melegalisirkan tanda tangan para pihak saja.
- c) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris merupakan akta yang di buat di hadapan pejabat yang berwenang. Sehingga bisa dinyatakan akta ini merupakan suatu dokumen yang memiliki alat pembuktian yang mutlak bagi setiap pihak.

Akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris adalah suatu dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang secara yuridis bisa dipertanggungjawabkan secara hukum. Kemudian perjanjian yang dilakukan secara tidak tertulis jika terjadi suatu permasalahan maka haruslah terlebih dahulu para pihak mengajukan saksi untuk membenarkan adanya perjanjian. Melaksanakan perjanjian tidak ada yang membatasinya, baik dilakukan secara terang maupun sembunyi-sembunyi. Jika diperhatikan maka perjanjian bisa dapat terbagi atas enam bentuk yaitu:

- a. Perjanjian Sipil/ wajib dan perjanjian tak wajib (*natuurlijke verbinten*). Perjanjian sipil/wajib ialah suatu perjanjian yang dalam hal tidak dipenuhi, dapat dituntut. Perjanjian tak wajib ialah suatu perjanjian, dimana tuntutan itu tidak mungkin, akan tetapi apabila sudah dipenuhi semua yang telah diberikan tidak dapat diberikan kembali atas dasar tak ada kewajiban. contoh perjanjiannya perjanjian terakhir. Perjanjian terakhir ialah perjanjian karena judi dan taruhan
- b. Perjanjian yang bisa dan tidak bisa dibagi (*deelbare en ondeelbare verbinten*). Perjanjian yang dapat dibagi ialah perjanjian yang memenuhi kewajiban orang yang meninggalkan warisan, contohnya

waris

- c. Perjanjian pokok dan perjanjian ikutan/tambahan (*hoofden bijofaccessoire verbinten*is).
- d. Perjanjian dengan syarat (*voorwaardelijke verbinten*is) ialah perjanjian hukum antara 2 pihak atau lebih yang akan menjadi perjanjian atau mungkin pula kejadian itu membatalkan sebuah perjanjian ialah syarat pembatalan.
- e. Perjanjian dengan syarat waktu ialah perjanjian para pihak pasti akan ada, hanya tidak diketahui kapan.
- f. Perjanjian tanggung-menanggung (*solidair, hoomelijke*) ialah perjanjian seluruhnya yang dijanjikan oleh salah seorang membatalkan perjanjian dan salah seorang dapat diwajibkan memenuhi atau menerima kewajiban. (Ichtisar, 2000: 55)

Dari rumusan di atas, jelas bahwa suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut, ada 2 (dua) syarat yang digolongkan ke dalam syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari:

1. Syarat subyektif terdiri dari kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian dan kecakapan hukum yang artinya sehat akal dan pikiran dan tidak berada didalam pengampuan, apabila syarat subyektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan artinya selama para pihak tidak membatalkan perjanjian, maka perjanjian masih tetap berlaku;
2. Syarat obyektif terdiri dari suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, hal ini berhubungan dengan objek yang diperjanjikan dan yang akan dilaksanakan oleh para pihak sebagai prestasi atau utang dari para pihak, apabila syarat obyektif ini tidak terpenuhi perjanjian batal demi hukum yang artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Pelaksanaan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum, maka hal itu tidak menjadi

permasalahan, yang menjadi permasalahan apabila pelaksanaan yang telah disepakati tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, sehingga dengantidak dilaksanakannya kesepakatan maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Apabila hal ini terjadi maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak yang membuatnya rugi dengan jalur mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang.

Para pihak yang membuat perjanjian, dimana jika satu pihak saja tidak memenuhi/menepati apa yang akan disepakati dalam perjanjian atau dengan kata lain ingkar janji (wanprestasi), maka pihak lainnya yang telah mengalami kerugian bisa mengajukan tuntutan kepada pihak yang berwenang yaitu Pengadilan. Dengan dasar gugatan wanprestasi. Wanprestasi ialah suatu tindakan dalam perjanjian yang pelaksanaannya tidak sesuai dengan yang dijanjikan selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. (Harahap, 1996: 60) Wanprestasi atau ingkar janji membawa akibat yang merugikan kepada pihak yang memiliki kewajiban atas pemenuhan perjanjian tersebut, karena sejak saat pihak yang memiliki kewajiban atas pemenuhan perjanjian, memiliki kewajiban untuk mengganti kepada pihak yang dirugikan atas terjadinya perbuatan wanprestasi.

Pembuatan perjanjian oleh setiap pihak pastilah memberikan hak dan kewajiban dimasing-masing pihak. Dimana hak dan kewajiban tersebut haruslah dijalankan sesuai dengan isi perjanjian. Sehingga setiap pihak dalam perjanjian akan menjalankan kepentingannya masing-masing. Berdasarkan “Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi yang dijanjikan itu adalah:

- a. Untuk member sesuatu (*to given*)
- b. Untuk membuat sesuatu (*to doen*)
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu (*of nien to doen*)”.

Hak dan kewajiban yang dipikul oleh setiap pihak didasarkan oleh adanya suatu prestasi. Sebagaimana halnya salah satu pihak memiliki kewajiban dalam penyerahan sesuatu hal kepada pihak lainnya, maka pihak lainnya tersebut memiliki hak untuk menerimanya. Sehingga terpenuhinya suatu prestasi adalah hak wajib. Dengan demikian dapat dinyatakan hak dan kewajiban dalam prestasi memiliki hubungan yang tidak dapat dipisah-pisahkan. Perjanjian memiliki sifat berkesinambungan satu sama lainnya, dimana pihak yang satu harus memenuhi kewajiban dan pihak yang satu lagi juga harus memenuhi haknya. Jadi dengan adanya hubungan tersebut sudah memperlihatkan adanya kesinambungan satu sama lainnya dalam pelaksanaan perjanjian yang dibutuhkan oleh setiap orang untuk menyelesaikan kepentingannya yang tidak diselesaikan secara sendiri.

## **6. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan**

Suatu perjanjian yang telah menjadi suatu kesepakatan akan berakhir ketika setiap persetujuan yang dibuat telah selesai dilaksanakan. Namun kedudukannya perjanjian memang bisa hapus tetapi persetujuan tetap ada melengkapinya dengan tujuan yang telah dijalankan. Ketika tindakan ataupun perbuatan yang diinginkan sebelumnya yang telah disepakati terwujud maka perikatan yang terbentuk atas adanya perjanjian akan berakhir pula. Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan: “hapusnya perjanjian, sebagai akibat hapusnya perikatan-perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian, dapat pula



mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai daripada akibat pembatalan berdasarkan wanprestasi”. Sehingga setiap perjanjian yang akan berakhir ataupun hapus, maka tidak diperlukan lagi untuk memenuhinya lagi.

Sebagaimana penjelasan tersebut maka berikut ini bisa diketahui hal-hal yang bisa menghaspuskan suatu perikatan yang terbentuk dari suatu perjanjian, yaitu antara lain:

- a. Didasarkan kepada waktu yang telah dieprjanjikan sebelumnya. Ketika waktu tersebut terpenuhi maka perjanjianpun hapus.
- b. Adanya penentuan dari aturan hukum atas batas suatu perjanjian akan berakhir.
- c. Pihak-pihak dalam perjanjian bisa memberikan penentuan batasan perjanjian yang akan dilaksanakan akan berakhir.
- d. Adanya pernyataan untuk melakukan penghentian perjanjian (*opzegging*);
- e. Adanya suatu putusan hakim atas suatu Perjanjian.
- f. Sudah dipenuhinya yang dikendaki dalam perjanjian.
- g. Adaya persetujuan dari pihak-pihak untuk mengakhirinya

Sebagaimana Pasal 1381 KUHPerdara juga menyebutkan beberapa hal yang bisa menyebabkan suatu perjanjian akan berakhir, hal-hal tersebut antara lain yakni:

- a. “Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena pencampuran utang;
- f. Karena pembebasan utangnya;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;

- j. Karena liwatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri”.

## 7. Perihal Jual Beli Pada Umumnya

Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1457 menyatakan, “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu megikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sehingga atas hal tersebut maka memeprihatkan adanya suatu kewajiban: (Harahap, 2000: 181)

- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- 1) Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul dari para pihak

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga,dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli.Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua

belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “ jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar.”

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Penjual memiliki hak dalam hal penerimaan harga suatu benda yang diperjualbelikan kepada setiap pembeli. Harga jual tersebut didasarkan ketetapan dari penjual dan adanya kesepakatan dari pihak pembeli. Hal yang sama juga terjadi kepada pembeli, dimana pembeli memiliki hak untuk menerima benda yang telah di belinya dari penjual. Dengan demikian maka setiap kewajiban yang melekat kepada setiap orang baik yang disebabkan oleh adanya perjanjian ataupun dari undang-undang yang mengatur, maka kewajiban ini merupakan bentuk kewajiban hukum. Bentuk kewajiban ini merupakan sesuatu hal yang wajib untuk dikarenakan jika tidak bisa terpenuhi maka pastinya mengakibatkan timbulnya suatu akibat hukum. Akibat hukum disini berupa suatu tuntutan dari salah satu

pihak yang memiliki hak atas kerugian yang timbul terhadap dirinya. Sehingga dengan adanya tuntutan maka akan timbulnya suatu putusan pengadilan yang bisa menjadi unsur paksaan dalam pemenuhan kewajiban tersebut. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1474 KUHPerdara, maka kewajiban pihak penjual yaitu: (Mustafa, 2003: 41)

- a) “Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh.
- b) Memberi jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik berupa tuntutan maupun pembebanan. Kewajiban untuk menjamin barang yang dijualnya merupakan kewajiban yang kedua dari penjual”.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Kredit**

Kredit atau “*credere*” dapat diartikan sebagai suatu “kepercayaan”. Pada dasarnya di dalam lembaga keuangan maka terdapat hubungan hukum diantara kreditur dan debitur, dimana hubungan tersebut sebagai bentuk perkreditan. Perkreditan yang dijalankan oleh pihak kreditur bersama dengan debitur didasarkan atas kepercayaan. Dimana kreditur mempercayai debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan ketetapan waktu yang disepakati. (Usman, 2003: 236)



Menurut Rolling G. Thomas yang pada intinya menyatakan bahwasanya setiap kepercayaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur yang mendasarinya ialah adanya karakter yang bisa menganggap debitur mampu untuk memikul segala tanggung jawabnya untuk menyelesaikan kewajibannya. Kemudian Amir R. Batubara juga menyatakan terjadinya hubungan dalam hal kredit didasarkan kepada masa akredit yang diberikan kepada kreditur kepada debitur, dimana masa tersebut merupakan masa pembayaran kredit

Kemudian H.M.A. Savelberg juga berpendapat mengenai pengertian kredit yaitu:

- a. Kredit adalah dasar adanya suatu perikatan yang mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu hal dari pihak lainnya.
- b. Kredit adalah jaminan yang mana salah satu pihak melakukan penyerahan terhadap pihak lainnya yang bertujuan demi mendapatkan kembali barang atau benda yang telah diserahkan.

Muchdarsyah Sinungun juga berpendapat mengenai Pengertian kredit, yang menyebutkan bahwasanya: "kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang dan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang". (Sinungun, 1993: 10) Menurut Kasmir bahwa secara umum jenis-jenis kredit dapat ditinjau dari berbagai sudut antara lain:(Kasmir, 2004: 99-102)

1. Dilihat dari kegunaannya, maka kredit sebagai:

a. Kredit Konsumtif

Konsumtif disini adalah sebagai sesuatu hal yang menajdi konsumsi oleh setiap orang. Sehingga kredit yang akan diserahkan kepada seseorang merupakan produk konsumtif. Kredit ini antara lain berupa kredit perumahan, kendaraan, peralatan rumah tangga.

b. Kredit Produktif

Dimana kredit ini merupakan kredit yang digunakan sebagai pelengkap kebutuhan setiap orang, yaitu:

1) Kredit Investasi

Kredit yang digunakan dalam pembelian suatu barang permodalan yang memiliki keuntungan jangka panjang dan tahan lama. Seperti tanah.

2) Kredit Modal Kerja

Kredit ini biasanya orang menggunakannya demi kebutuhan produksi dalam suatu bentuk biaya operasional. Contohnya pembelian terhadap bahan baku, pembayaran gaji dan pembiayaan lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan produksi pada suatu perusahaan.

3) Kredit Likuiditas

Kredit ini bertujuan demi mengatasi perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki

likuiditas dibawah bentuk uang.

2. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit Dengan Jaminan

Jaminan merupakan salah satu bentuk pelengkap dalam pemberian kredit kepada salah satu pihak, dimana jaminan ini biasanya benda yang memiliki wujud ataupun tidak berwujud. Namun benda tersebut mampu dijadikan sebagai jaminan dalam pelaksanaan kredit. Sehingga pihak-pihak yang akan mengajukan kredit akan memperoleh hak sesuai dengan benda yang dijaminkannya.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Pemberian kredit yang tidak memiliki jaminan bisa diberikan oleh kreditur, dengan adanya ketentuan bahwasanya pihak yang akan mengajukan kredit memiliki prospek bidang usaha yang dipandang mampun dan memiliki loyalitas yang tinggi.

3. Dilihat Berdasarkan sudut usaha, yaitu:

a. Kredit Pertanian

Hal ini sebagai bentuk pembiayaan dalam bidang pertanian dan perkebunan yang dijalankan oleh sekeolompok orang dalam suatu wilayah tertentu. Dimana kredit yang diberikan bisa dengan jangka pendek dan panjangnya waktu pembiayaan.

b. Kredit Peternakan

Dalam bentuk ini maka pembiayaan diberikan dalam waktu atau

jangka pendek. Contohnya dalam pelaksanaan peternakan ayam, namun bisa juga diberikan dalam jangka panjang yaitu pada peternakan sapi dan kambing.

c. Kredit Industri

Kredit diberikan kepada tempat usaha baik dalam bentuk usaha kecil, menengah dan usaha besar.

d. Kredit Pertambangan

Kredit pertambangan adalah pembiayaan yang diberikan dengan jangka panjang dalam pelaksanaan usaha tambang. Contohnya pertambangan emas dalam lain-lain.

e. Kredit Pendidikan

Kredit ini merupakan pembiayaan terhadap sarana dan prasarana dalam bidang pendidikan. Kredit ini diberikan dengan tujuan pembangunan.

f. Kredit Profesi

Adalah suatu pembiayaan yang diebrikan kepada seseorang yang dikategorikan sebagai pihak professional. Contohnya Dosen, Dokter, dan pengacara.

g. Kredit Perumahan

Merupakan kredit pembiayaan dalam bentuk pembelian rumah. Dimana pembiayaan ini diberikan kepada pihak-pihak yang mengajukan dalam pembelian rumah.



#### 4. Dilihat dari segi jangka waktu

##### a. Kredit Jangka Pendek

Kredit ini didasarkan dengan penetapan waktu yakni lebih kurang 1 tahun masanya. Kredit ini merupakan pembiayaan yang dipergunakan dalam kebutuhan modal kerja. Seperti pertanian padi dan peternakan ayam.

##### b. Kredit Jangka Menengah

Kredit ini memiliki batasan waktu yaitu dari 1 tahun hingga 3 tahun lamanya. Kredit yang diberikan bertujuan untuk pihak-pihak yang ingin berinvestasi. Seperti investasi peternakan sapi dan pertanian jeruk.

##### c. Kredit Jangka Panjang

Pembiayaan ini adalah pembiayaan yang memiliki batasan waktu yang panjang. Dimana kredit yang diberikan bisa dikembalikan dalam masa hingga 5 tahun. Sehingga kredit ini bisa dikatakan sebagai kredit di bidang investasi jangka panjang. Contohnya: Perkebunan kelapa sawit dan karet, serta dapat juga termasuk kredit perumahan.

Kredit yang diberikan pada dasarnya telah mengikuti prosedur dan mekanisme, namun hal ini juga tidak menutup kemungkinan terjadinya penyimpangan terhadap pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur. Kredit yang bermasalah merupakan kredit yang seharusnya dilaksanakan oleh debitur sesuai dengan kesepakatan namun dikarenakan debitur

telah melanggar janji maka debitur akan dikenakan pembayaran bunga atas kredit yang sudah melewati waktu yang disepakati. Kredit yang mengalami masalah merupakan kredit macet. Berdasarkan pernyataan Gatot Supramono, menyatakan bahwa ada beberapa bentuk tindakan yang tergolong ke dalam tindakan wanprestasi yakni:

1. Debitur tidak melakukan pembayaran kredit dan bunganya sama sekali
2. Debitur melakukan pembayaran kredit dan bunganya tidak semuanya, dimana pembayaran ini tidak menjadi masalah dikarenakan debitur sudah melakukan pembayaran setengah dari kewajibannya. Namun dalam hal ini debitur tetap telah melakukan kredit macet.
3. Debitur melakukan pembayaran kredit dan bunganya secara lunas ketika perjanjian yang disepakati telah berakhir. Namun tindakan ini tidak termasuk dalam hal adanya perpanjangan oleh kreditur dengan adanya perjanjian yang dirubah oleh para pihak. (Supramono, 1995: 92)

Pada dasarnya permasalahan dalam kredit bisa terjadi dikarenakan oleh factor-faktor, yakni:

1. Debitur tidak memiliki Itikad baik
2. Debitur melakukan kesalahan
3. Adanya perubahan dari suatu ketentuan Undang-undang
4. Permasalahan perekonomian
5. Keadaan yang mendesak (*Force Majeure*)
6. Kreditur tidak hati-hati dalam memilih debitur.

Bank sebagai lembaga keuangan yang memberikan kredit kepada setiap orang, selayaknya juga bisa memberikan suatu perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan kredit. Perlindungan ini haruslah mendapatkan suatu kepastian hukum terhadap semua pihak yang terkait. Bank dalam memberikan kredit kepada debitur harus memperhatikan hal-hal dalam pelaksanaan pemberiannya, dikarenakan hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan bank. Hal-hal yang diperhatikan yakni:

1. Bank mempergunakan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaannya.
2. Bank haruslah memiliki kepercayaan terhadap debitur akan kesanggupan dalam pelunasan hutang sebagaimana yang dijanjikan.
3. Bank harus memperhatikan efek kerugian yang akan ditimbulkan.
4. Haruslah mempertimbangkan pelaksanaan kredit yang tidak bermasalah.

Bank sebelum memberikan pembiayaan kepada debitur maka haruslah mempunyai suatu keyakinan terhadap kesanggupan dan kemampuan dari debitur.

Dimana keyakinan tersebut haruslah dinilai dari:

1. "Watak (*character*)
2. Kemampuan (*capacity to create sources of funding*),
3. Modal (*capital*),
4. Jaminan/Agunan (*collateral*),
5. Wewenang untuk meminjam (*competence to borrow*) dan
6. Prospek usaha debitur tersebut (*condition of economy and sector of business*)".(Sutojo, 1995: 2-3)

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

Perbankan merupakan salah satu bentuk bisnis yang mempunyai perbedaan dengan bentuk bisnis yang lain. Dikarenakan pelaksanaan dari bisnis ini dibantu dari sumber pendanaan yang disimpan oleh masyarakat yang dieprgunakan sebagai permodalan operasionalnya. Sehingga Bank merupakan suatu lembaga yang memiliki kepercayaan. Jika diperhatikan dari fungsi bank itu sendiri maka bank memiliki peranan dalam pergerakan perekonomian Negara. Sehingga dalam pembangunan yang telah dilakukan oleh Negara Indonesia, maka bank sebagai arah penggunaan dana untuk menjalankan suatu kegiatan. Bank memberikan kredit merupakan aspek timbal balik yang dimilikinya dari pendanaan yang dipercayakan kepadanya, sehingga sebagai suatu usaha bank memiliki fungsi utama yaitu untuk menyalurkan dana dari masyarakat atau ke masyarakat luas. (Rahman, 1995: 105)

Tetapi penyaluran kredit ini tidak menutup kemungkinan memiliki resiko yang tinggi atau masalah, dimana masalah tersebut ialah tidak terpenuhinya kembali kredit yang sudah disalurkan kepada pihak-pihak tertentu. Sehingga untuk mengantisipasi permasalahan atau risiko tersebut, maka bank memiliki kewajiban untuk menjalankan prinsip kehati-hatian untuk menilai kemampuan dari setiap debitur. Hal ini merupakan suatu kebijakan yang harus dilakukan oleh



pihak bank selaku penyandang dana yang akan disalurkan kepada masyarakat. Selain itu juga demi mewujudkan suatu kepastian terhadap dana yang akan disalurkan agar tidak menjadi suatu permasalahan dikemudian hari. (Bahsan, 2007: 78)

Pencairan Kredit yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur mengandung resiko bagi bank. Oleh karena itu bank diharuskan menerapkan asas kehati-hatian dalam setiap pencairan kredit terhadap debitur. Bank diharuskan mengetahui seluk beluk calon nasabah yang mengajukan permohonan pengajuan kredit untuk menghindari terjadinya kerugian pada bank dikemudian hari. Bank diharuskan melakukan penilaian yang saksama terhadap nasabahnya dengan berbagai aspek. Penilaian tersebut bermaksud agar bank mempunyai keyakinan akan kemampuan dari calon debitur dalam memenuhi kewajibannya. Kewajiban atas penilaian tersebut diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang berbunyi sebagai berikut :

“Usaha Bank Umum, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, meliputi :

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan mampu serta kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkereditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Keberadaan bank dalam kehidupan ini, mempunyai peran yang cukup penting, karena lembaga keuangan perbankan khususnya bank umum, merupakan inti sari dari sistem keuangan setiap Negara. Bank merupakan lembaga keuangan

yang menjadi tempat bagi perusahaan, lembaga pemerintah, swasta maupun perorangan penyimpan dananya, melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan.(Sembiring, 2008: 7)

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian.Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah jaminan yang obyeknya adalah hak atas tanah, sedangkan Fidusia adalah jaminan yang objeknya adalah benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Menurut Pasal 1 angka 1 UU 4/1996 ditentukan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.”

Menurut Soedikno Mertokusumo, subjek hukum selaku pemikul hak-hak dan kewajiban-kewajiban (*de dragger Van do rechten en Plichten*), baik itu manusia (*naturlijkepersoon*) badan hukum (*rechtspersoon*), maupun jabatan

(*ambt*), dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan (*beekwaamheid*) atau kewenangan (*bevogdheid*) yang dimilikinya.

Dalam pergaulan ditengah masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum yang muncul sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dan subyek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antara subjek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang dan adil dalam arti setiap subjek-subjek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya, maka hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut. Hukum diciptakan sebagai suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum. (Mertokusumo, 1993: 14)

Notaris menjalankan tugas dan kewenangannya selain didasarkan kepada kewajibannya yang diberikan oleh pemerintah, maka notaris juga menjalankannya berdasarkan adanya unsur kepercayaan masyarakat. Sehingga dengan adanya kepercayaan tersebut notaris bisa membuat suatu perjanjian yang dibutuhkan oleh setiap orang. Sehingga perjanjian yang dibuat dan dirumuskan oleh notaris sebagai dasar dari adanya suatu kepentingan terhadap hukum. Sehingga perjanjian tersebut bisa memiliki suatu kepastian hukum bagi setiap pihak yang mengadakannya. Sebagai suatu unsur dari jabatan hukum yang diberikan oleh pemerintah, Notaris menjalankan kewewenangannya dalam penerbitan akta yang memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik. (Kohar, 2006: 6)

*Cover note* menerangkan bahwa obyek Hak Tanggungan sedang dalam proses, dan setelah proses selesai akan langsung dibuatkan APHT yang kemudian akan di daftarkan di Kantor Badan Pertanahan. Pencairan kredit bank biasanya dapat dilakukan dengan dasar *cover note* yang telah dikeluarkan oleh Notaris atau PPAT. *Cover note* dalam dunia praktek khususnya pada pemberian kredit oleh perbankan menjadi sangat penting pada saat akan pencairan kredit, tetapi *cover note* bukan produk akta otentik serta bukan termasuk kewenangan dan tugas dari seorang Notaris dan PPAT.

Sebagaimana wawancara yang telah penulis lakukan terhadap Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru, menyatakan bahwasanya,

Dimaksud dengan *cover note* dari notaris adalah pada dasarnya merupakan sebagai surat keterangan yang dibuat oleh notaris sebagai bentuk penjaminan atas hal yang belum dapat terselesaikan oleh notaris terutama dalam hal penyelesaian kebutuhan yang sangat mendesak dari pihak bankselaku kreditur dan debitur yang aktanya sedang dalam proses pembuatan sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Rina Karlina selaku Notaris di Kota Pekanbaru, menyatakan bahwa,

Dimaksud dengan *cover note* dari notaris adalah dimana *cover note* sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. *Cover note* dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik.



Sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya Notaris dengan kewenangannya dalam membuat *covernote*, sudah dinyatakan tidak adanya satu aturan yang mengatur didalamnya bahwasanya notaris bisa menerbitkan *covernote*. Namun *covernote* hanya didasarkan kepada kepercayaan pihak kreditur terhadap debitur sekaligus kedudukan dari notaris untuk menyelesaikan suatu bentuk jaminan yang akan dijamin kepada pihak kreditur. Atas adanya *covernote* yang dilandasi kepercayaan maka pihak bank selaku kreditur, memiliki keberanian untuk mencairkan dana keuangan yang dibutuhkan oleh debitur.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Notaris yaitu Nomor 30 tahun 2004, terutama dalam Pasal 15 menyatakan bahwasanya:

1. “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 oleh Undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:
  - b. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - c. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - d. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - e. Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya.
  - f. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - g. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
  - h. Membuat akta risalah lelang”.

Sesuai dengan keterangan tersebut, maka sudah jelas tidak adanya yang menafsirkan suatu wewenang dari Notaris dalam pengeluaran atau penerbitan *covernote*. Sehingga jika dihubungkan dengan adanya keterikatan dalam kepastian hukum dari *covernote* itu sendiri maka bukanlah termasuk kepada akta autentik meskipun termasuk kedalam produk yang dikeluarkan oleh Notaris. Sehingga jika bukan merupakan sebagai akta autentik, maka kedudukan *covernote* juga tidak memiliki suatu kekuatan di dalam pelaksanaannya, tetapi *cover note* ini bisa menjadi jaminan oleh pihak bank dalam suatu perjanjian kredit. Padahal *covernote* hanya surat keterangan yang menerangkan akan diselesaikannya suatu perbuatan hukum.

Memperhatikan wewenang yang dimiliki oleh Notaris maka sudah jelas dalam pembuatan *covernote*, maka kewenangan dari notaris sama sekali tidak ada, tetapi fakta yang terjadi untuk mengenyampingkan suatu keadaan maka Notaris bisa melakukan pembuatan *covernote*. Sehingga debitur yang mengajukan kredit kepada bank bisa dicairkan tanpa adanya jaminan terlebih dahulu, sehingga bisa dikatakan bahwasanya *covernote* memiliki nilai yang penting juga terhadap pelaksanaan kredit. Sehingga *covernote* bisa menjadi objek dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Pada dasarnya perjanjian yang dilakukan untuk kepentingan tertentu pastilah akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi pihak-pihak yang terikat dalam kepentingan tersebut. Sehingga sudah selayaknya pihak-pihak yang berkepentingan menjalankan sesuai dengan hak dan kewajibannya. Kepentingan yang akan dilaksanakan akan menciptakan hubungan yang berkesinambungan

diantara pihak-pihak. Jika dihubungkan dengan adanya kewenangan Notaris dalam pembuatan *covernote* maka dapat juga dikatakan jika pelaksanaan tersebut tidak bisa dijalankan sebaik mungkin oleh salah satu pihak yang mengajukannya, maka sudah pasti hubungan yang terikat akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum tersebut tidak hanya berhubungan dengan kerugian yang akan dialami oleh pihak bank saja namun akibat hukum ini juga berpengaruh terhadap hubungan debitur dengan kreditur termasuk juga dengan Notaris.

Produk hukum yang dikeluarkan oleh notaris disesuaikan dengan wewenangnya sebagai pejabat umum terutama dalam penerbitan akta autentik. Sebagaimana dijelaskan sesuai Pasal 1868 KUHPerdara, bahwawasanya: “akta autentik adalah akta yang telah ditentukan pembuatan dan diatur berdasarkan peraturan perundangan”. Akta autentik memiliki kekuatan untuk dijadikan sebagai pembuktian dikarenakan akta ini memiliki jaminan dan dilindungi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang. Sehingga dalam pelaksanaannya akta ini juga tidak bisa dipungkiri kedudukannya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Westry selaku Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru, menyatakan bahwasanya,

Alasan pihak Bank menggunakan *cover note* dalam melakukan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah pada intinya pihak bank tidak ada menjadikan *cover note* sebagai syarat dalam pemberian kredit hanya saja penggunaan *cover note*hanya sebagai bentuk jaminan bagi pihak bank atas pencairan dana kredit yang telah diberikan atau dikeluarkan oleh bank di dalam pelaksanaan melakukan jual beli rumah, namun seharusnya di

dalam prosesnya pihak bank telah menerima jaminan yang akan dijadikan hak tanggungan dari penyaluran kredit tersebut, namun terkadang hal tersebut tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya oleh sebab itu atas kekurangan atas bukti jaminan yang diperlukan dalam proses permohonan kredit memaksa pihak bank untuk meminta bukti jaminan pada notaris yang digolongkan dalam bentuk perjanjian bahwa notaris harus dapat menyelesaikan kepengurusan akta debitur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Rina Karlina selaku Notaris di Kota Pekanbaru, menyatakan bahwa,

Alasan pihak notaris menggunakan *cover note* dalam melakukan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah tidak ada hal yang harus dipermasalahkan dalam *cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris mengeluarkan, bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Bank sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan. Disamping itu, Notaris disini mengeluarkan *cover note* tidak sembarang asal memberikan surat keterangan mengenai debitur sebagai pemberi hak tanggungan, dapat dipercaya untuk dicairkan kreditnya. Notaris sebelumnya akan melakukan pengecekan pada badan pertanahan bahwa tanah tersebut sebenarnya telah terdaftar atau dapat memenuhi persyaratan administratif untuk dikeluarkan sertifikat hak tanggungannya.



Di samping itu, hukum juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subjek hukum. Lebih lanjut Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa : “Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat dilakukan secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Pelanggaran hukum terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau melanggar hak-hak subjek hukum lain. Subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum”. (Mertokusumo, 1993: 145) Perlindungan hukum ini sangat diperlukan, karena walaupun bank telah memberikan jaminan keamanan berlapis untuk keamanan bertransaksi secara elektronik ini, namun tetap saja ada nasabah yang dirugikan karena menggunakan suatu pelayanan.

Menurut Satjipto Rahardjo, bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasikan kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut hak, melainkan kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. (Hermansyah, 2000: 121)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Westry selaku Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru, menyatakan bahwasanya,

Fungsi *cover note* dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sebagai bentuk surat keterangan dari adanya

suatu perjanjian kredit yang mengikat pihak kreditur dan debitur dimana *cover note* tersebut yang hanya menjadi pegangan sementara dari Bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris atau PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Rina Karlina selaku Notaris di Kota Pekanbaru, menyatakan bahwa,

Fungsi *cover note* dalam kaitannya dengan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah untuk menerangkan bahwa sertipikat hak tanggungan sebagai prasyarat jaminan kredit sedang dalam proses dan agar pihak bank dapat segera mencairkan kredit untuk kebutuhan debitur. Tanpa jaminan yang kuat pihak bank akan mengalami kesulitan untuk mengembalikan jumlah piutang yang tertahan pada debitur.

*Covernote* dibuat berdasarkan kebiasaan dan berdasarkan hukum materiil. Apabila *covernote* sudah menjadi bentuk kebiasaan oleh notaris dan pihak bank, maka ikatan hukum ini harus diterima oleh setiap orang. Selain itu haruslah menjadi sesuatu perbuatan atau tindakan hukum yang wajar untuk dilaksanakan jika dalam keadaan yang memaksa untuk dilakukan, dan tidak dijadikan hal pertentangan di dalam hukum. Meskipun dalam penerbitannya tidak didasarkan adanya ketentuan hukum yang mengatur secara umum ataupun khusus. Asalkan pelaksanaan dari *covernote* tidak menimbulkan suatu pelanggaran bagi kedua belah pihak. Agar tidak terjadi suatu permasalahan hukum dalam menerbitkan *covernote* oleh notaris maka sangat dibutuhkan suatu perbuatan lainnya yaitu

dalam bentuk perjanjian yang mengikuti syarat dan unsur sahnya dilakukan suatu tindakan hukum.

Pembangunan hukum dan Peraturan Perundang-Undangan telah menciptakan sistem hukum dan produk hukum yang mengayomi dan memberikan landasan hukum bagi kegiatan masyarakat dan pembangunan. Kesadaran hukum yang makin meningkat dan makin lajunya pembangunan menuntut terbentuknya sistem hukum nasional dan produk hukum yang mendukung dan bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Setiap pembangunan hukum masih perlu memperhatikan peningkatan kesadaran hukum, peningkatan pelaksanaan penegakan hukum secara konsisten dan konsekuen, peningkatan aparat hukum yang berkualitas dan bertanggung jawab serta penyediaan sarana dan prasarana pendukung yang memadai.

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi

seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka hukum akan tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Oleh sebab itu dalam proses penegakan hukum perlu memperhatikan kenyataan hukum yang berlaku

#### **B. Penerapan *Cover Note* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru**

Seiring dengan perkembangan era globalisasi dewasa ini, kebutuhan masyarakat akan notaris dan akta-akta yang dibuatnya mengalami perkembangan yang semakin meluas. Masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum dalam melakukan hubungan-hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang bisnis, perbankan, bahkan kegiatan-kegiatan sosial telah menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya. Perkembangan ini juga berpengaruh besar terutama dalam bidang perbankan. Notaris merupakan salah satu unsur yang penting dalam setiap operasional transaksi perbankan, terutama dalam pembuatan akta-akta jaminan kredit/ pembiayaan, surat pengakuan hutang, grosse akta, legalisasi dan *waarmerking*, dan tugas-tugas lain dari notaris yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan.



Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat aktaotentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Keberadaan Notaris sangat penting artinya dalam pembuatan alat-alat bukti yang bersifat otentik, yang mungkin dipergunakan kelak oleh para pihak dalam suatu persidangan di pengadilan. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya terhadap bukti tersebut dalam pengadilan dianggap benar, tanpa diperlukan lagi pengakuan dari para pihak.

Pada umumnya, bila terdapat 2 pihak atau lebih yang ingin melakukan perjanjian dalam bentuk jual beli, dan sebagainya maka para pihak yang ingin melakukan suatu hubungan hukum tersebut pada awalnya akan mencari seorang notaris, dimana dalam hal ini notaris berfungsi sebagai suatu penengah yang akan membuat suatu perjanjian untuk ditandatangani oleh para pihak yang terkait tersebut untuk kemudian apabila perjanjian tersebut sudah disetujui oleh para pihak, maka perjanjian tersebut akan menjadi suatu akta yang selanjutnya menjadi wewenang dan tugas seorang PPAT.

Hukum mengakui perjanjian sebagai suatu bentuk persetujuan yang dilakukan oleh beberapa pihak. Kepentingan yang menjadi suatu persetujuan merupakan dasar dalam pelaksanaan suatu usaha. Perjanjian yang mengandung cacat hukum tertentu tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, sehingga walaupun perjanjian itu ada, tidak satu pun pihak yang dapat menggugat pihak lainnya. Perjanjian-perjanjian tertentu, misalnya tidak perlu dalam bentuk tertulis, tetapi tidak ada pihak yang dapat digugat karena melanggar perjanjian dalam hal

tidak ada bukti tertulis. Penyerahan barang atau uang berdasarkan perjanjian yang tidak sempurna itu adalah sah dan tidak dapat dituntut kembali, tetapi perjanjian itu tidak dapat digugat jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Westry selaku Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru, menyatakan bahwasanya,

Penerapan *Cover Note* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah adalah *cover note* hanya dijadikan jaminan kepercayaan oleh bank dalam proses pencairan kredit kepada debitor, dikarenakan pembebanan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) terhadap sertifikat hak milik atas tanah debitor sebagai jaminan/anggungan sedang dalam proses pengurusan. Penerbitan *cover note* oleh notaris dibuat dan dilandasi kepercayaan bank terhadap kredibilitas Notaris sebagai pejabat umum dan juga dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Rina Karlina selaku Notaris di Kota Pekanbaru, menyatakan bahwa,

Penerapan *Cover Note* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah adalah adalah *covernote* notaris dibuat dan diterbitkan ketika debitor memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada bank. Dalam praktiknya, kebanyakan notaris rekanan bank merangkap pula sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga kelengkapan berkas tanah berupa Sertifikat,

warkah tanah, akta jual beli, diperiksa oleh notaris sebelum mengeluarkan dan menerbitkan covernote untuk memberikan kepercayaan kepada bank bahwa sertipikat hak tanggungan tersebut akan terdaftar.

Perjanjian jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir karena kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum bersertifikat, dan disisi lain pihak pembeli belum mampu untuk melunasi harga hakatas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Jadi dapat dikatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang yang mana hal ini merupakan salah satu karakter akta notaris. Bila akta notaris telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mana merupakan instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak,

maka akta notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Westry selaku Kepala Operasional Bank BTN Cabang Pekanbaru, menyatakan bahwasanya,

Akibat hukum diterbitkannya *cover note* dalam melakukan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah pelaksanaan pembuatan *cover note* diantara pihak bank dengan notaris didasarkan adanya suatu kesepakatan dalam waktu penyelesaian suatu akta yang dibutuhkan oleh bank, namun jika Notaris secara berulang kali belum mampu melaksanakan kesepakatan *cover note* sesuai dengan yang diharapkan, maka sanksi yang diterima biasanya adalah sanksi moral berupa rasa kepercayaan dari pihak bank mulai berkurang dan berujung pada pengalihan kepercayaan kepada Notaris lain.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Rina Karlina selaku Notaris di Kota Pekanbaru, menyatakan bahwa

Akibat hukum diterbitkannya *cover note* dalam melakukan jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk segera menyelesaikannya. Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, Notaris dapat meminta perpanjangan waktu untuk menyelesaikan isi *cover note* tersebut.

Setiap tindak tanduk seorang Notaris diatur secara tegas dalam UU Jabatan Notaris, ini berarti seorang Notaris harus tunduk dan patuh dengan aturan yang diatur dalam UU Jabatan Notaris. Menghindari kesalahan didalam suatu jabatan



notaris, karena akibat hukum yang ditimbulkan akan sangat merugikan terhadap Notaris itu sendiri maupun pihak-pihak yang menggunakan jasa notaris, akan urgensi tersebut diatas maka UU Jabatan Notaris haruslah dikuasai penuh oleh seorang Notaris.

Begitu penting peran *Cover note* dalam dunia perbankan saat ini, namun faktanya hingga saat ini tidak tegas mengenai dasar hukum mengenai *Cover note*, baik dalam UU Jabatan Notaris, UU Hak Tanggungan, dan UU Perbankan. Dasar pembuatan *Cover note* oleh notaris hanya berpatokan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPer Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato bermakna bahwa semua kontrak/perjanjian yang dibuat secara sah berlaku selayaknya Undang-Undang terhadappara pihaknya. Notaris membuat *cover note* memuat kesanggupan ataupun janji Notaris kepada pihak yang membutuhkan *cover note*.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian diatas, maka penulis mengambil kesimpulan, yaitu:

1. Fungsi *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru adalah sebagai bentuk surat keterangan dari adanya suatu perjanjian kredit yang mengikat pihak kreditur dan debitur dimana *covernote* tersebut yang hanya menjadi pegangan sementara dari Bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa Notaris atau PPAT serta untuk menerangkan bahwa sertipikat hak tanggungan sebagai prasyarat jaminan kredit sedang dalam proses dan agar pihak bank dapat segera mencairkan kredit untuk kebutuhan debitur.
2. Penerapan *Covernote* Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru adalah *covernote* hanya menjadi suatu jaminan sementara oleh bank atas dasar kepercayaan untuk mencairkan pendanaan atau pembiayaan terhadap kepada debitur, yang disebabkan sertifikat hak milik atas tanah yang akan menjadi jaminan atau yang akan dianggunkan sedang dalam proses pengurusan. Serta *covernote* dibuat dan diterbitkan ketika debitur memberikan Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan (SKMHT) kepada bank. Namun pelaksanaan pembuatan *covernote* diantara pihak bank dengan notaris meskipun didasarkan adanya suatu kesepakatan dalam waktu penyelesaian tetapi tidak memberikan akibat hukum jika Notaris secara berulang kali belum mampu melaksanakan kesepakatan tersebut, dikarenakan sanksi yang diterima hanyalah sanksi moral berupa rasa kepercayaan saja.

#### B. Saran

1. Sebaiknya setiap *cover note* yang dibuat oleh notaris terutama dalam hal jual belirumah melalui kredit sebaiknya memberikan kepastian hukum untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak.
2. Sebaiknya Bank harus tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit dengan tidak menjadikan *cover note* sebagai dasar pencairan kredit dan sebaiknya Notaris dalam menerbitkan *covernote* dilakukan setelah diprosesnya Akta Jual Beli (AJB) karena dengan telah adanya AJB maka hak telah beralih, sehingga dapat dilakukan pemberian hak tanggungan untuk menjamin dari sisi Krediturnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_. (2008). *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Badruzaman, M. D. (2002). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Bahsan. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Budiono, H. (2009). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2011). *Pengantar Hukum Bisnis. Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mahmoeddin, A. (1995). *Apakah Kredit Bank Itu? .* Jakarta: Gunung Agung.
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Kohar, A. (2006). *Notaris dalam Praktek .* Bandung: Alumni.
- Pati, A. M. (2011). *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: Mandar Maju.
- Rifiani, H. S. (2013). *Prinsip – Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Dunia Cerdas: Jakarta



Salim.HS. (2003). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sastrawidjaja, M. S. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Asuransi dan Surat Berharga*. Bandung: Alumni.

Soekanto, S. (2004). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Subekti, R. (2002). *Hukum Perjanjian*, . Jakarta: Intermedia.

Sunggono, B. (2005). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penyusunan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.

Widjaja, K. M. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

## **C. Jurnal**

Admiral. (2018). *Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing* . *UIR Law Review* , Volume 02 (Nomor 02), 397-403.

\_\_\_\_\_. (2019). *Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. *Kodifikasi Journal* , Vol 1 (No. 1), 128-140.

Setyaningsih, A. M. (2018). *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian*. *Jurnal Akta* , Volume 05 (Nomor 02), 187-196

Wijayanti, N. (2017). *Keabsahan Cover Note Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di*

*Bank BTN Syariah Cabang Malang). Skripsi . Malang: Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim .*



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**