

---

## RESIKO KOVERNOT DAPAT MENJADI DASAR GUGATAN KEPADA NOTARIS

Zulfina Susanti<sup>1</sup>, Abdul Halim<sup>2</sup>, Ahmad Suhaimi<sup>3</sup>, Fauzan Ramon<sup>4</sup>, Hariyasin<sup>5</sup>  
[Zulfina@stihsa-bjm.ac.id](mailto:Zulfina@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Indonesia<sup>1</sup>  
[abdulhalim@stihsa-bjm.ac.id](mailto:abdulhalim@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Indonesia<sup>2</sup>  
[suhaimi@stihsa-bjm.ac.id](mailto:suhaimi@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Indonesia<sup>3</sup>  
[ramonfauzan132@gmail.com](mailto:ramonfauzan132@gmail.com), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Indonesia<sup>4</sup>  
[hariyasin@stihsa-bjm.ac.id](mailto:hariyasin@stihsa-bjm.ac.id), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sultan Adam, Indonesia<sup>5</sup>

---

### ABSTRACT

*One of the Bank's superior programs as a collector of public funds is the credit distribution program which is authorized to provide facilities to make it easier for the public to carry out their needs and provide excellent service quickly, precisely and safely to customers. The credit loan system is often associated with a guarantee of credit repayment from the debtor so that loans given by creditors have legal protection for the repayment of the credit, where the favorite collateral object for customers is land which can be encumbered with mortgage rights. their rights are in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law which provides special privileges to creditors. It is also possible that in terms of granting credit by the Bank there are several Mortgage Guarantee requirements that have not been fulfilled. Often the land that will be used as collateral may still be in the process of certification or name transfer, so the Notary/PPAT will help the prospective debtor to convince the Bank by issuing a cover note to the Bank containing the Notary/PPAT's statement that the certification or name transfer process is underway for the land. However, there are legal risks faced by notaries in issuing cover notes, such as lawsuits between debtors and banks involving notaries because cover notes are considered not to be a legal product due to Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Law. . Position of Notary, No. There is an article that regulates the obligations of a Notary in issuing a cover note. So the cover note issued by the notary is first reported and processed at the Regional Supervisory Council and a decision is made whether there is a problem or not in accordance with its authority, it does not have to be immediately taken to court because apart from disrupting the notary's operations. The position of the notary who issues the cover note will also have an impact on the flow of the process. issuance of Mortgage Rights Deed.*

**Keywords:** Covernote, Lawsuit, Notary

### ABSTRAK

Salah satu program unggulan Bank sebagai penghimpun dana masyarakat yaitu program peminjaman kredit yang berwenang memberikan fasilitas memudahkan orang untuk menjalankan kebutuhannya dan memberikan pelayanan prima secara cepat, akurat dan aman kepada nasabah. Sistem pinjaman kredit sering dikaitkan dengan jaminan pelunasan kredit dari debitur agar pinjaman yang diberikan kreditur mempunyai perlindungan hukum atas pelunasan kredit tersebut, dimana objek jaminan favorit para nasabah yaitu tanah yang dapat dibebani hak tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang memberikan hak istimewa

kepada kreditur. Tidak tertutup kemungkinan dalam hal pemberian kredit oleh Bank, terdapat beberapa persyaratan penjaminan Hak Tanggungan tersebut yang belum terpenuhi. Seringkali tanah yang akan dijaminakan kemungkinan masih dalam proses pensertifikatan atau proses balik nama, maka Notaris/PPAT akan membantu calon debitur untuk meyakinkan Bank dengan mengeluarkan kovernot kepada Bank yang berisi pernyataan Notaris/PPAT bahwa sedang terjadi proses pensertipikatan atau balik nama atas suatu tanah. Namun terdapat resiko hukum yang dihadapi notaris dalam mengeluarkan kovernot seperti gugatan antara debitur dengan Bank yang melibatkan notaris tersebut karena kovernot dianggap bukan merupakan produk hukum akibat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tidak ada pasal yang dapat mengatur Notaris berkewajiban mengeluarkan kovernot. Maka kovernot yang diterbitkan notaris terlebih dahulu dilaporkan dan diproses di Majelis Pengawas Daerah serta memberikan keputusan apakah memang bermasalah atau tidak sesuai dengan kewenangannya, tidak harus langsung dibawa ke gugatan peradilan karena selain akan mengganggu kedudukan jabatan notaris yang mengeluarkan kovernot tersebut juga akan berdampak pada alur proses penerbitan Akta Hak Tanggungan tersebut.

**Kata Kunci:** Kovernot, Gugatan, Notaris

## **PENDAHULUAN**

Era teknologi bisnis berkembang sangat pesat, ditambah dengan kebutuhan yang semakin hari semakin meningkat, maka sangat diperlukan adanya suatu program yang menaungi proses keuangan atau dana dari dan untuk masyarakat dari Bank, salah satunya melalui program pinjaman kredit. Bank pun bertugas tidak hanya memberikan fasilitas untuk memudahkan orang untuk menjalankan kebutuhannya melalui program pinjaman kredit juga memberikan pelayanan prima secara cepat, akurat serta aman kepada nasabahnya sehingga mendapatkan fasilitas kredit tersebut secara tepat.

Menurut sebuah jurnal yang diterbitkan oleh Notariat Universitas Indonesia, Bank merupakan salah satu lembaga yang membutuhkan jasa Notaris, diantaranya dalam hal pemberian fasilitas kredit kepada masyarakat. Kredit menurut 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. Dalam memberikan kredit, Bank memiliki pedoman tertentu yang diatur dan ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI) bersama-sama Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yang harus dipatuhi oleh setiap Bank.

Pinjaman kredit seringkali dibarengi dengan jaminan pelunasan kredit dari debitur agar pinjaman yang diberikan kreditur dapat memberi perlindungan hukum atas pelunasan kredit tersebut. Dan biasanya Tanah lah yang menjadi jaminan kredit tersebut, Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya akan terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditur.

Agar tanah sebagai jaminan kredit dapat memenuhi kehendak kreditur tersebut maka tanah itu harus dibebani dengan hak jaminan. Hak jaminan yang membebani tanah sebagaimana yang dimaksud diatas menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disebut Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menurut Pasal 1 UU Hak Tanggungan adalah:

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 Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain.

Dalam proses mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut ada beberapa proses yang harus dilalui agar mendapatkan SKMHT (Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yakni dengan melampirkan sebagai berikut:

1. Sertifikat asli yang akan dibebani Hak Tanggungan;
2. Salinan berkas (fotokopi) identitas pemberi Hak Tanggungan dan penerima kuasa;
3. Salinan berkas perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar pemberian Hak Tanggungan;
4. Surat kuasa asli untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dan di warmerking oleh notaris;
5. Bukti pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Tidak tertutup kemungkinan dalam hal pemberian kredit oleh Bank, terdapat beberapa persyaratan terkait tanah yang akan dijamin Hak Tanggungan tersebut yang belum terpenuhi. Tanah yang akan dijamin tersebut kemungkinan masih dalam proses pensertipikatan atau dalam proses balik nama. Bank tentunya tidak akan memberikan kredit apabila persyaratan yang diajukan belum terpenuhi. Berkaitan dengan proses pensertipikatan atau balik nama yang masih berjalan, Notaris/PPAT akan membantu calon debitur untuk meyakinkan Bank dengan mengeluarkan kovernot atau *kovernot*, yang berisikan pernyataan Notaris/PPAT bahwa sedang terjadi proses pensertipikatan atau balik nama atas suatu tanah.

Alasan Notaris/PPAT mengeluarkan Kovernot biasanya karena Notaris/PPAT belum menuntaskan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Misalnya dalam permohonan Perjanjian Kredit ini, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan. Untuk mengatasi kekuranglengkapan ini umumnya Notaris menyelesaikannya melalui Kovernot sebagai pemberitahuan atau sebagai keterangan bahwa surat-surat tanah nasabah pemohon kredit masih dalam proses pensertipikatan ataupun masih dalam proses pemasangan hak tanggungan, maupun dalam proses balik nama bersertifikat

Seringkali pada proses pembebanan hak tanggungan, Bank lebih sering dan terbiasa menggunakan kovernot dalam proses pencairan kreditnya yang disertai proses dengan jaminan

hak tanggungan atas tanah. Secara proses kovernot tidak lah sebagai unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertipikat hak tanggungan yang berakhir dengan pendaftarannya di badan pertanahan. Meskipun demikian kovernot ini sering dijadikan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan hak tanggungan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit.

Namun, keberadaan kovernot sendiri bukan hadir tanpa resiko, seperti pada perkara gugatan yang diajukan di sebuah Pengadilan di salah satu kota di Kalimantan Selatan (nomor perkara No.12/ PDT.G/2017/PN.BJB), dimana gugatan tersebut mempermasalahkan bagaimana bisa sebuah Bank langsung mencairkan kredit berdasarkan jaminan Hak Tanggungan tersebut hanya berdasarkan dengan kovernot yang dikeluarkan oleh notaris, sedangkan Pihak Tergugat yaitu notaris sesuai dengan dalili Penggugat, tidak dapat menyelesaikan balik nama objek dan proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek sengketa, dimana perbuatan Notaris sebagai Tergugat III tersebut menimbulkan kerugian materiil atau kerugian finansial bagi Penggugat selaku Kreditur dikarenakan atas objek sengketa yang diserahkan Tergugat I kepada Penggugat sebagai jaminan atas fasilitas kredit atau pinjaman Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, tidak dapat dibebani dengan hak Tanggungan sehingga Penggugat kehilangan kedudukan sebagai kreditur preferent (yang diistimewakan) sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kovernot yang dijadikan salah satu objek gugatan No.12/ PDT.G/2017/PN.BJB berisi bahwa Notaris sebagai tergugat tersebut harus menyerahkan :

- Asli Akta Jual Beli tertanggal 15 Agustus 2012;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Guntung Manggis, dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 82 GM/2004 tanggal 29 Juli 2004 yang telah dibaliknamakan ke atas nama Syahrizal Innayatkhan (Incassu Tergugat I);
- Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Sertifikat hak Tanggungan.

Dimana ternyata isi data dalam kovernot tersebut tidak valid, mengingat objek yang terdapat di dalam kovernot tersebut ternyata masih milik orang lain dan tidak bisa dijadikan jaminan kredit kepada Bank, sehingga terjadi kelalaian notaris dalam menuangkan data dalam kovernot, berarti materi yang dinyatakan dalam kovernot tidak berdasarkan data/fakta yang ada atau diserahkan di hadapan notaris.

Kovernot memang bukan merupakan kewenangan Notaris secara umum, namun secara praktek tidak dilarang untuk membuatnya sebagai dasar kepastian pihak Bank untuk mencairkan kredit, karena itu maka dasar hukumnya dapat dimasukkan dalam Pasal 15 (3) UUJN dimana wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian.

Jenis kode etik yang dilanggar notaris tersebut, meski kovernot tidak diatur secara spesifik dalam UUJN, namun berdasarkan keputusan rapat pleno pengurus pusat yang diperluas ikatan notaris Indonesia di Balikpapan, 12 Januari 2017 maka adanya kesepakatan di dalam Rekomendasi dan Kesatuan Sikap, dimana mengatur mengenai ketentuan pembuatan kovernot bahwa salah satu yang dikatakan lalai adalah notaris tidak memberi pemahaman dan kontrol yang cukup kepada pihak bank untuk mengedepankan prinsip kehati-hatian atas kovernot tersebut dan memuat data yang ternyata objeknya bukan merupakan pemilik sah sang penghadap (Tergugat 1). Maka sanksi yang diterima notaris tersebut menerima teguran saja sesuai Pasal 6 Kode etik notaris setelah dilakukan pemeriksaan adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris yang dilaksanakan oleh MPD sesuai Pasal 70 UUJN,

Sanksi dirasa sudah sesuai, mengapa? Karena pada dasarnya notaris tersebut membuat kovernot sesuai dengan data yang diajukan oleh Tergugat 1, notaris hanya bersifat lalai untuk mengetahui bahwa ternyata objek tersebut masih belum menjadi hak milik Tergugat 1 sehingga berpotensi ikut andil dalam merugikan penggugat, dan juga notaris bertindak secara kooperatif dalam menjalani pemeriksaan di pengadilan atas perkara tersebut.

Titik temu pelanggaran kode etik dengan pelanggaran hukum, sebenarnya dalam kasus ini hanyalah kovernot yang dibuat oleh notaris menjadi salah satu senjata Tergugat 1 untuk meluncurkan pencairan kreditnya kepada Tergugat 2 yaitu Bank. Akhirnya melahirkan Perbuatan Melawan Hukum (1365 BW)

Dampak dari adanya pelanggaran kode etik tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian dimana propertinya secara tiba-tiba dijadikan objek jaminan oleh Bank karena adanya perbuatan perjanjian kredit Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan didukung oleh kovernot yang menjadi dasar Bank untuk mencairkan kredit dengan jaminan objek tersebut, kovernot tersebut dibuat oleh notaris selaku Tergugat 3.

Atas permasalahan tersebut, keberadaan kovernot selain menjadi momok mengenai kewenangan notaris sendiri juga dapat memberikan resiko Notaris dapat digugat karena mengeluarkan kovernot tersebut.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif. Melihat serta merujuk pada tujuan dari penelitian yang telah dipaparkan, maka metode penelitian yang digunakan adalah metodologi penelitian hukum normatif. Metode merupakan cara analisis hukum yang menaruh hukum selaku suatu bangunan struktur etika (yaitu tentang asas-asas, etika, peraturan dari ketetapan peraturan perundang-undangan, ketetapan/putusan pengadilan, persetujuan dan doktrin (Mukti Fajar ND, 2010). Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, serta data sekunder yang diambil dari buku, artikel jurnal, dan dokumen kepustakaan lainnya. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konsep dan pendekatan peraturan perundang-undangan serta menggunakan metode analisis perspektif kualitatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Hukum Kovernot yang Dikeluarkan Notaris**

Dalam suatu tindakan hukum yang sering dilakukan oleh para Notaris sering terjadi suatu perbuatan untuk membuat sebuah surat sebagai tanda keterangan sebagai instrumen pamungkas untuk menutup semua tindakan hukum tersebut untuk menindaklanjuti tindakan hukum yang lain, yaitu biasa dikenal dengan istilah kovernot (*kovernot*). Kovernot sendiri adalah sebuah surat keterangan mengenai pernyataan bahwa tindakan hukum para penghadap tersebut telah selesai dilakukan, juga surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk penjamin dan sebagai alat bukti yang kuat. (Al-Khawarizmi, 2011) Juga dengan kata lain kovernot berisi pernyataan atau keterangan dari notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan dihadapan Notaris beserta tandatangan dan dibubuhi cap stempel Notaris yang bersangkutan. (Adjie, 2012)

Kovernot adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris atau PPAT yang berisi :

- a. Keterangan utama yaitu bahwa pada tanggal yang disebutkan dalam kovernot, telah dilaksanakan penandatanganan akta-akta antara pihak-pihak yang disebutkan dalam kovernot.
- b. Keterangan tambahan yaitu bahwa akta atau Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan akan diserahkan kepada Kreditur (Bank) apabila proses (balik nama atau hak tanggungan) telah selesai.

Dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tidak ada satupun pasal yang dapat ditafsirkan bahwa Notaris berkewajiban mengeluarkan Kovernot untuk menerangkan bahwa akta yang dikeluarkan masih dalam proses.

Kovernot bukan produk hukum, Kovernot bukan akta otentik dan juga tidak memiliki kekuatan hukum sebagai *Ambtelijke Acte* (Akta Pejabat), oleh karena itu Kovernot tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat (*legal binding*) dan kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris tidak berkewajiban mengeluarkan Kovernot, Kovernot biasanya merupakan permintaan Kreditur (Bank) kepada Notaris atau PPAT untuk menerangkan tentang perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Para Pihak pada tanggal yang diterangkan dalam Kovernot. Jadi Prinsipal atas perbuatan hukum tersebut adalah Para Pihak bukan Notaris atau PPAT. Notaris atau PPAT hanya menerangkan tentang perbuatan hukum Prinsipal tersebut dalam suatu surat yaitu Kovernot (Kadir et al., 2019).

Jika ditilik mengenai kewenangan Notaris terhadap perihal mengeluarkan kovernot maka boleh saja dengan ketentuan tertentu sebagai berikut:

- a. Materi yang dinyatakan dalam kovernot berdasarkan data dan fakta yang terjadi atau dilakukan di hadapan Notaris yang bersangkutan.
- b. Pembuatan kovernot bukan termasuk kewenangan utama notaris
- c. Jika suatu kovernot bermasalah atau untuk tindakan hukum yang dilakukan notaris untuk diluar kewenangan Notaris, maka dilaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) akan memberikan ketegasasn mengenai perbuatan tersebut.(Adjie, 2012)

Oleh karena itu, jika dan hanya jika suatu kovernot yang dibuat/dikeluarkan oleh Notaris tersebut tidak benar atau merugikan pihak lain atau tidak sesuai dengan data/fakta yang sebenarnya yang diketahui Notaris, sehingga menimbulkan permasalahan hukum yang dilaporkan terlebih dahulu seharusnya ke MPD untuk menindaklanjuti laporan tersebut.

Dalam penerbitan sebuah kovernot/*covernote*, seorang notaris harus melakukan penelitian akan kebenaran tentang isi di dalam *covernote* tersebut. Penelitian tersebut salah satunya adalah termasuk dalam segala konsekuensi yang akan timbul di kemudian hari. Terbitnya kovernot juga terdapat kewajiban yang mengikuti dan melekat bahwa kovernot tersebut harus dapat dipercaya oleh pihak kreditur yang dalam hal ini adalah bank (Winarso & Suryandono, 2020).

### **Kovernot yang Dikeluarkan Menjadi Dasar Gugatan Kepada Notaris**

Keberadaan alat bukti tertulis berupa akta autentik menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum. Menurut Subekti, bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut, sedangkan akta di bawah tangan ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum (Subekti, 1991).

Kovernot yang dikeluarkan oleh Notaris tentu saja juga mempunyai resiko menjadi objek gugatan memperlmasalahkan bagaimana bisa sebuah Bank langsung mencairkan kredit berdasarkan jaminan Hak Tanggungan tersebut hanya berdasarkan dengan kovernot yang dikeluarkan oleh notaris, sedangkan Pihak Tergugat yaitu notaris sesuai dengan dalili Penggugat, tidak dapat menyelesaikan balik nama objek dan proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek sengketa, dimana perbuatan Notaris sebagai Tergugat III tersebut menimbulkan kerugian materiil



atau kerugian finansial bagi Penggugat selaku Kreditur dikarenakan atas objek sengketa yang diserahkan Tergugat I kepada Penggugat sebagai jaminan atas fasilitas kredit atau pinjaman Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, tidak dapat dibebani dengan hak Tanggungan sehingga Penggugat kehilangan kedudukan sebagai kreditur preferent (yang diistimewakan) sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kreditur (Bank) tidak dapat berlindung begitu saja dibalik Kovernot, untuk melakukan pembenaran dalam pencairan kredit. Bank tetap harus berpegang pada Prinsip Kehati-hatian yaitu Prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition of Economy*), Prinsip 4P (*Personality, Purpose, Prospect, Payment*) dan Prinsip 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*) (Rachmayani & Suwandono, 2017).

Kemudian pada Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, mengatur bahwa bank dalam menyalurkan kredit wajib mempunyai keyakinan terhadap debitur untuk melunasi hutangnya. Keyakinan tersebut hanya dapat terbentuk dengan baik apabila Bank telah menjalankan Prinsip Kehati-hatian dengan BENAR. Bahwa jaminan utama dari suatu kredit adalah kemampuan bayar debitur, sedangkan Agunan berdasarkan Pasal 1 UU Perbankan merupakan Jaminan Tambahan. Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian, Bank harus melakukan analisa terhadap Prinsip 5C, Prinsip 4P dan Prinsip 3R dengan “Benar”, “Sungguh-sungguh” dan “Berhati-hati” sampai pada suatu keyakinan untuk mencairkan kredit. Dalam kaitannya dengan kredit sebuah Bank konvensional kepada Penggugat selaku Debitur, yaitu untuk tambahan dana pembelian rumah (kredit investasi), Bank harus menyadari bahwa dana kredit yang akan dicairkan oleh Bank merupakan *Transfer Asset* yaitu dari Asset Likuid berupa uang kepada Asset Tetap berupa objek yang akan dibeli (rumah). Berdasarkan hal ini, Bank seharusnya wajib dan mutlak memastikan bahwa objek kredit yaitu rumah yang dibeli dengan fasilitas kredit, benar-benar milik dari yang menempati rumah, baik secara faktual maupun yuridis formal.

Jadi, sebenarnya kovernot hanyalah sebuah alat sejenis keterangan yang dikeluarkan Notaris sebagai jaminan bahwa SKM HT tersebut sudah di proses tetapi belum selesai pada pemrosesannya tersebut. Jika terjadi permasalahan hukum tersebut seharusnya kovernot yang dikeluarkan Notaris terlebih dahulu dilaporkan dan diproses di Majelis Pengawas Daerah serta memberikan keputusan apakah memang bermasalah atau tidak sesuai dengan kewenangannya, tidak harus langsung dibawa ke ranah peradilan karena selain akan mengganggu kedudukan jabatan Notaris yang mengeluarkan kovernot tersebut juga akan berdampak pada alur proses penerbitan SKM HT dan APHT tersebut.

## **KESIMPULAN**

Surat Keterangan Notaris atau yang dikenal dengan kovernot dapat dikategorikan suatu perjanjian sepihak yaitu hanya mengikat Notaris itu sendiri, tidak mengikat pihak kreditur maupun debitur, yang memiliki akibat hukum kepada pihak kreditur dan debitur, dalam hal mana Notaris berjanji membuat akta-akta yang terdapat di dalam kovernot guna kepentingan pihak kreditur maupun debitur, sehingga kovernot dapat disebut suatu dokumen hukum. Tidak ada

pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan lainnya yang terkait yang mengatur tentang kovernot, yang seolah-olah mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat para pihak seperti akta otentik, sedangkan kovernot hanya merupakan surat keterangan atau pernyataan Notaris yang bentuk suratnya pun tidak mengikuti bentuk suatu akta otentik karena hanya terdiri dari kop surat, tandatangan serta cap notaris, sehingga hanya mengikat notaris saja.

Kovernot dapat memiliki resiko menjadi obyek sebuah gugatan. Permasalahannya, kovernot hanyalah sebuah alat sejenis keterangan yang dikeluarkan Notaris sebagai jaminan bahwa SKM HT tersebut sudah di proses tetapi belum selesai pada pemrosesannya tersebut. Jika terjadi permasalahan hukum tersebut seharusnya kovernot yang dikeluarkan Notaris terlebih dahulu dilaporkan dan diproses di Majelis Pengawas Daerah serta memberikan keputusan apakah memang bermasalah atau tidak sesuai dengan kewenangannya, tidak harus langsung dibawa ke ranah peradilan karena selain akan mengganggu kedudukan jabatan Notaris yang mengeluarkan kovernot tersebut juga akan berdampak pada alur proses penerbitan SKM HT dan APHT tersebut.

Sudah saatnya mengenai tata cara penulisan dan aturan mengenai kovernot diatur lebih khusus dan jelas dalam UUNJ ataupun peraturan lain, karena selama ini kovernot dibuat berdasarkan kebiasaan praktik perbankan dan kasus diatas merupakan salah satu dari sekian banyak kasus yang merugikan berbagai pihak bahkan notaris itu sendiri. Kemudian selama belum adanya pengaturan khusus mengenai kovernot sebaiknya Bank harus tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit dengan tidak menjadikan kovernot sebagai dasar pencairan kredit dan sebaiknya Notaris dalam menerbitkan kovernot dilakukan setelah diprosesnya Akta Jual Beli (AJB) agar saat dikeluarkannya kovernot, hak nya sudah beralih untuk menjamin kreditur dan sebagai jaminan pada debitur jika proses sedang atau telah berjalan agar dikemudian hari resiko dikeluarkan kovernot menjadi lebih sedikit.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, H. (2012). *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*. Mandar Maju.
- Mukti Fajar ND, Y. A. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Pustaka Pelajar.
- Subkti. (1991). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.

### Jurnal

- Kadir, R., Patittingi, F., Said, N., & Arisaputra, M. I. (2019). Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(2), 191. <https://doi.org/10.22146/jmh.35274>

Winarso, R. P., & Suryandono, W. (2020). Kekuatan Hukum Cover Note yang Dibuat oleh Notaris Berkaitan Dengan Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit di PT Bank BNI Cabang Pare-Pare Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 49/Pid.Sus.TPK/2018/PT.MKS. *Indonesia Notary*, 2(19).

Rachmayani, D., & Suwandono, A. (2017). Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 1(1), 73. <https://doi.org/10.24198/acta.v1i1.67>

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang- Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

### **Internet**

Al-Khawarizmi, D. A. (2011). *Cover Note*. Negara Hukum. <http://www.negarahukum.com/hukum/cover-note.html>