



Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit Perspektif Hukum Jaminan (Studi Kasus PN Kab. Kediri Nomor 107/Pdt.G/2020/PN Gpr)

Gede Indra Fredy Baskara¹ | I Made Pria Dharsana¹ | Ni Gusti Ketut Sri Astiti¹

1. Fakultas Hukum, Universitas
Warmadewa

Correspondence address to:

Gede Indra Fredy Baskara, Fakultas
Hukum, Universitas Warmadewa
Email address:
indrafredy8@gmail.com

Abstract—Credit is the provision of money and types of loans that must be paid back. Credit has a high risk for banks, so notaries as public officials make cover notes in credit agreements. The formulation of the problem discussed is How is the Authority and Responsibility of Notaries in Credit Agreements and How is Legal Protection for Creditors in Credit Agreements Related to the Use of Notary Covernote? The research method used is normative juridical. The results showed that the obligations and responsibilities of notaries in credit agreements are to bridge the interests of creditors and borrowers in making deeds to credit agreements. Lending and borrowing agreements are regulated in the Civil Code Article 1754 to Article 1769. Legal protection for bank creditors in credit agreements using notary covernote in the event of default before the issuance of mortgage rights gives the bank's position only as a concurrent creditor and legal protection for banks is based on Articles 1131 and 1132 of the Civil Code.

Keywords: covernote; credit agreement; notary



Pendahuluan

Pembangunan ekonomi adalah upaya penting untuk mencapai kesejahteraan bangsa yang adil dan makmur. Lembaga perbankan mencakup semua yang berhubungan dengan bank, lembaga lain, kegiatan bisnis, serta peristiwa dan prosedur yang terjadi dalam pelaksanaan kegiatan bisnis (Rani, a., & Hartantanto, 2019: 1). Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menyatakan bahwa perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, menyangkut kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha berupa kredit. Bank melakukan transaksi kredit, yang menimbulkan risiko yang signifikan bagi lembaga. Jaminan atau jaminan khusus selalu diperlukan oleh bank sebelum memperluas kredit kepada klien atau debitur. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa kredit akan dikembalikan sepenuhnya. Dalam hal klien / debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit, jaminan atau jaminan adalah properti yang dimiliki oleh debitur dan yang akan terikat sebagai jaminan. Jaminan ini dapat mengambil bentuk aset material seperti lahan dan rumah, serta aset bergerak seperti mobil, atau mereka dapat memiliki bentuk aset *non-material* seperti saham. Bank diminta untuk melakukan pemeriksaan awal terhadap jaminan perjanjian kredit. Untuk meneliti angunan tersebut bank meminta Pejabat PPAT untuk proses pengecekan. Kegagalan notaris untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap jaminan calon klien / debitur telah mengakibatkan jaminan obligasi yang tidak sempurna, mengakibatkan sertifikat kewajiban tidak dikeluarkan. Kehadiran jaminan tanah yang ditandai dengan segel, stempel, atau selimut dalam nama debitur potensial sering menyebabkan kasus di mana kesepakatan kredit mencakup klausa kewajiban.

Kasus-kasus ini timbul dari memasukkan hak kewajiban dalam perjanjian kredit. Notaris dapat membantu bank dan klien dalam pendaftaran hak tanah dan memperoleh Sertifikat Hak Properti (SHM), serta memberikan jaminan dengan hak tanggung jawab sampai sertifikat kewajiban diterima. Selain itu, notaris telah menegaskan kemampuan mereka untuk membantu dengan ikatan jaminan, termasuk hak tanggung jawab sampai sertifikat kewajiban dikeluarkan. Seorang notaris biasanya mengeluarkan nota jaminan sebagai syarat untuk penyelesaian kredit dalam perjanjian kredit, catatan ini memverifikasi keaslian perjanjian kredit. Dari contoh sengketa dikarenakan Bapak Hangky Tjahjono dan Ibu Desy Olyvia yang ingin membeli tanah dan bangunan milik Bapak .Mudhofar tetapi kekurangan dana senilai Rp. 900,000,000 dan akhirnya mendapatkan solusi untuk meminjam dana ke Bank Perkreditan Rakyat Surya Artha Guna dan kredit tersebut rencananya menggunakan tanah dan bangunan milik Bapak Mudhofar yang akan dibeli tersebut. Pada akhirnya kredit Bapak Hangky Tjahjono dan Ibu Desy Olyvia disetujui oleh Bank Perkreditan Rakyat Surya Artha Guna dan dicairkan pada tanggal 21 November 2018 dengan jangka waktu selama 12 Bulan dengan Nomor Kredit 1.2008009/AGM-RK/KT/XII/18 dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan yang dibeli oleh Bapak Hangky Tjahjono dan Ibu Desy Olyvia dengan Nomor Sertifikat hak milik 1372/DS.DOHO, dengan NIB 12.25.12.05.00511 dengan surat ukur tanggal 16 Juli 2008 dengan Nomor 340/DOHO/2008 dengan luas 618 M² dengan menggunakan *Covernote* dalam perjanjian kredit. Dimana ada masalah dengan penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit sampai sebelum penerbitan SHM dan pengikat hak kewajiban tidak selesai sementara kredit telah dibebankan kepada debitur dan ternyata bahwa kredit tidak dilakukan, maka kredit dapat dianggap wanprestasi. Dimana proses terbitnya SHM dan pengikatan hak tanggungan dari Bapak Hangky Tjahjono dan Ibu Desy Olyvia belum selesai karena terjadinya permasalahan yang mengakibatkan berhentinya jual beli yang mengakibatkan SHM tidak terbit dan pengikatan hak tanggungan belum selesai sedangkan Bank Perkreditan Rakyat Surya Artha Guna sudah mencairkan kreditnya dengan mengganti menggunakan *covernote*. Dan hal ini menjadi suatu permasalahan yang harus diketahui penjasalannya.

Mengingat uraian yang disebutkan di atas, maka rumusan masalahnya adalah Bagaimana Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perjanjian Kredit dan Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Terkait Penggunaan Covernote Notaris ?

Metode

Metode penelitian yaitu penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual. Studi hukum normatif adalah jenis penelitian hukum yang memeriksa undang-undang tertulis dari berbagai perspektif, tetapi tidak melihat bagaimana hukum itu sebenarnya diterapkan atau dimasukkan ke dalam praktek. (Peter Mahmud Marzuki, 2005: 42).

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perjanjian Kredit

Notaris memainkan peran penting dalam penciptaan perjanjian kredit bank dengan bertindak sebagai pejabat publik profesional yang memfasilitasi kepentingan kreditor dan debitur dalam penulisan kontrak kredit. Seorang notaris dapat menghadapi tanggung jawab pidana yang meningkat karena melanggar KUHP saat melakukan tugas resmi. (M. Luthfan Hadi Darus, 2017: 49). *Covernote* sebuah surat keterangan dan juga sering disebut sebagai catatan penutupan yang ditandatangani oleh notaris di akhir dokumen. *Covernote* dibuat oleh notaris dikarenakan notaris tidak menyelesaikan tanggung jawabnya sehubungan dengan wewenang dan kewajiban untuk mengeluarkan akta resmi. *Covernote* pada dasarnya adalah jenis pernyataan yang digunakan bank sebagai dasar untuk mengisi dana kredit kepada debitur untuk menghindari menunggu waktu yang berlebihan sampai semua proses selesai. *Covernote* juga dikenal sebagai *cover sheets*.

Pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris) menyebutkan 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. Masyarakat yang membutuhkan jasa notaris berhak menerima layanan terbaik dan paling adil dari notaris, dan notaris diwajibkan untuk mematuhi persyaratan yang ditetapkan dalam hukum dan kode etik profesional untuk memenuhi tugasnya. Teori tanggung jawab hukum mengharuskan untuk membedakan antara tanggung jawab seorang notaris dan kewajiban atau wewenang mereka di bawah hukum notaris. Notaris adalah pejabat publik yang mematuhi peraturan hukum dan memberikan layanan kepada individu yang membutuhkan bukti tertulis yang sah dan berkaitan dengan peristiwa atau tindakan hukum (Hans Kelsen, 2007:81). Jika seorang notaris membuat kesalahan dalam dokumen yang tidak dapat dibuktikan, dokumen masih dapat dianggap sah jika didukung oleh seorang saksi yang dapat ditanggung jawabkan dan oleh dokumen hukum sesuai dengan peraturan yang relevan. Pasal 50 KUHP menyatakan bahwa orang yang melaksanakan tugas atau melaksanakan wewenang sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku tidak akan dikenakan hukuman. Pada Studi Kasus PN Kabupaten Kediri Nomor 107/Pdt.G/2020/PN GPR bahwa Notaris sudah melakukan kewajiban dan tanggung jawabnya dalam proses perjanjian kredit namun pihak-pihak yang terkait kurang bertanggung jawab dalam kasus tersebut. Meskipun undang-undang tidak secara eksplisit menyebutkan perjanjian kredit, surat yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, mengharuskan bahwa kredit tersebut harus diberikan melalui surat kesepakatan kredit. Oleh karena itu, perjanjian untuk memberikan kredit biasanya disebut sebagai perjanjian pinjaman. Kontrak kredit tunduk pada peraturan KUH Perdata Pasal 1754 sampai 1769, yang setara dengan kontrak kredit dan tunduk kepada ketentuan Bab XIII Buku III KUH perdata.

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Terkait Penggunaan *Covernote* Notaris

Memberi perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingan mereka terancam adalah salah satu fungsi dari sistem hukum dalam masyarakat. Perselisihan yang timbul dalam masyarakat perlu diselesaikan sesuai dengan undang-undang yang relevan, sehingga masyarakat tidak berakhir memainkan peran hakim itu sendiri. (*eigenrichting*). Penciptaan ketertiban

sosial adalah tujuan dasar dari sistem hukum, yang didirikan pada mulanya untuk melindungi kepentingan manusia. Perlindungan hukum pada dasarnya adalah perlindungan hak-hak yang harus diperoleh pihak-pihak. Perlindungan hukum yang disediakan oleh perjanjian kredit adalah pada dasarnya perlindungan hak-hak bank sebagai kreditur, serta perlindungannya hak klien / debitur bank, dalam kapasitasnya sebagai debitur. Ketika menandatangani perjanjian kredit, bank diminta untuk menerima jaminan dari klien atau debitur bahwa mereka akan membayar kembali dana (kredit), sementara pelanggan atau debitur juga diminta dilindungi dari penggunaan hak-hak mereka sebagai debitur sepanjang pelaksanaan perjanjian kredit. Dalam kebanyakan kasus, penggunaan notaris *covernote* dalam perjanjian kredit tidak dilarang; namun, notaris ini harus terus berhati-hati dan waspada saat memeriksa kejujuran dan keakuratan dokumen yang akan berfungsi sebagai jaminan. Pasal 1 nomor 2 huruf C UU Perbankan menjelaskan pihak yang memberikan jasa kepada bank dianggap sebagai pihak yang terkait.

Peranan *covernote* dalam perjanjian kredit sangat diperlukan dimana kreditur atau bank pada prakteknya mempunyai alasan tertentu misalkan tentang persaingan bisnis agar nasabah atau debitur tidak lari ke pihak lain karena lama dalam proses pengecekan dokumen maka dari itu dibuatnya *covernote* surat keterangan notaris, selain untuk menahan debitur atau nasabah agar tidak pergi ke pihak lain kreditur atau bank juga dapat melakukan sikap kehati-hatian karena pada dasarnya kredit yang dikeluarkan tidak akan bermasalah. Pasal 29 no. 3 UU Perbankan menyebutkan bank wajib melakukan kegiatan kredit dan pembiayaan serta kegiatan bisnis lainnya dengan cara yang melindungi kepentingan bank dan kliennya yang telah mempercayai dana mereka kepada bank. Catatan kredit memainkan peran penting dalam proses penyelesaian dengan berfungsi sebagai bukti jaminan yang mengikat atau kepemilikan sementara untuk bank. *Covernote* tidak menjamin bahwa tidak akan ada masalah jika notaris tidak dapat menyelesaikan proses sertifikasi dan blok kredit terjadi. Dalam skenario seperti itu, bank tidak dapat menegakkan jaminan karena status agen belum ditingkatkan ke APHT. Setelah digunakan sebagai bukti di pengadilan, kekuatan catatan hukum setara dengan surat standar. Hukum jaminan mengatur jaminan kreditur atas pembayaran hutang oleh debitur, Undang-undang ini memprioritaskan hak-hak kreditur sementara mengabaikan hak debitur. (J.Satrio, 2022; 8). Perlindungan hukum untuk bank terbatas pada pengikat jaminan yang tidak lengkap, yang meskipun menyebabkan tidak melepaskan sertifikat kewajiban, namun tetap menerima perlindungan pada prinsipnya dari Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Namun, perlindungan yang diberikan oleh Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata hanya menempatkan bank dalam posisi kreditur terhadap pesaing. Karena kreditur yang bersaing secara hukum dijamin untuk memulihkan aset mereka, tetapi mereka tidak memiliki hak prioritas, dan jumlah pembayaran akan dihitung secara proporsional, ini tidak menguntungkan bagi bank atau kreditur. Oleh karena itu, posisi kreditur diberikan jumlah yang paling sedikit penting selama proses pelaporan aset debitur.

Undang-Undang Hak Tanggungan menyediakan kerangka kerja untuk perlindungan hukum lembaga keuangan yang terlibat dalam perjanjian pinjaman yang didukung oleh jaminan tanah. Ketika klien atau debitur melakukan pembebasan, Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kreditur perlindungan posisi sebagai kreditur preferensial bagi pemegang hak yang dapat dikurangi. Ini memastikan bahwa bank dapat dengan mudah mengeksekusi jaminan sesuai dengan aturan hukum. Setelah itu, bank bebas untuk mengurangi jumlah yang diperoleh sebagai keuntungan dari penjualan atau lelang jaminan. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian utama, diikuti oleh perjanjian jaminan, dan hak tanggung jawab berfungsi sebagai kesepakatan tambahan. Bersama-sama, ketiga perjanjian ini berfungsi sebagai semacam perlindungan bagi bank dan klien atau debitur mereka. Kehadiran perjanjian kredit ini memberikan kesempatan kepada bank untuk memutuskan hak-haknya sebagai kreditur kepada klien / debitur dalam pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan mutlak dari sudut pandang hukum. Selain itu, keberadaan perjanjian kredit yang terikat oleh hak tanggung jawab ini juga dapat melindungi pelanggan, yang disebut sebagai debitur. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dalam Studi Kasus PN Kabupaten Kediri Nomor 107/Pdt.G/2020/PN GPR terkait penggunaan *covernote* notaris biasanya penggunaan *Covernote* notaris dalam perjanjian kredit pada dasarnya tidak dilarang dan dimungkinkan menurut Undang-undang perbankan dan Undang-undang hak tanggungan. Notaris harus secara menyeluruh memeriksa dokumen-dokumen jaminan dan pihak-pihak yang

terlibat untuk menghindari masalah pendaftaran dan memastikan transfer hak tanah yang tepat saat mengeluarkan surat perlindungan untuk penyelesaian kredit bank. Dalam Studi Kasus PN Kabupaten Kediri Nomor 107/Pdt.G/2020/PN GPR menghasilkan Putusan dalam *Konvensi* dan *Rekonvensi* menghukum tergugat I, tergugat II dan tergugat III *Konvensi/Penggugat Rekonvensi*, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Penggunaan notaris dalam perjanjian kredit memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam menyelesaikan kewajiban mereka sebelum publikasi hak mereka, sehingga menempatkan mereka sebagai kreditur bersaing. Kreditur dilindungi secara hukum berdasarkan KUH Perdata Pasal 1131 dan 1132. Penyelesaian kredit bisa dicapai melalui sengketa, baik melalui litigasi, atau melalui metode non litigasi seperti penyelesaian bank internal atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa perbankan Indonesia. Tanggung jawab dalam perjanjian kredit harus diberikan sesuai dengan prosedur atau hukum yang berlaku untuk memastikan perlindungan bagi bank dan debitur.

Simpulan

Notaris dalam perjanjian kredit bertanggung jawab untuk menyesuaikan kepentingan kreditur dan memfasilitasi persiapan kontrak kredit. KUH Perdata Pasal 1754 hingga 1769 mengatur perjanjian pinjaman, yang setara dengan kontrak kredit. Akibatnya, notaris, yang merupakan pejabat publik, terikat oleh aturan hukum dan berkewajiban untuk memberikan layanan. Kasus PN Daerah Kediri (107/Pdt.G/2020/PN GPR) menyoroti pemenuhan kewajiban dan tanggung jawab notaris dalam proses perjanjian kredit, sementara juga mengungkapkan kurangnya tanggung jawab yang ditunjukkan oleh pihak-pihak yang terlibat.

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dalam Studi Kasus PN Kabupaten Kediri Nomor 107/Pdt.G/2020/PN GPR terkait penggunaan *covernote* notaris biasanya penggunaan *Covernote* notaris, hal ini telah ditentukan bahwa penggunaan *covernote* tersebut tidak dilarang dan diizinkan baik di bawah Hukum Perbankan dan Hukum Hak Tanggungan. Notaris harus secara menyeluruh memeriksa dokumen objek jaminan dan pihak-pihak yang terlibat untuk menghindari masalah-masalah selama pendaftaran hak tanah dan memastikan otorisasi kantor tanah saat mengeluarkan surat perlindungan untuk penyelesaian kredit bank. Dalam kesepakatan kredit yang melibatkan penggunaan notaris, bank dilindungi secara hukum dalam hal kegagalan sebelum berakhirnya masa kewajiban. Dalam kasus seperti itu, posisi bank terbatas pada posisi kreditur bersamaan. Bank dilindungi secara hukum oleh Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.. Dalam Studi Kasus PN Kabupaten Kediri Nomor 107/Pdt.G/2020/PN GPR menghasilkan Putusan dalam *Konvensi* dan *Rekonvensi* menghukum tergugat I, II dan III untuk menanggung biaya yang terkait dengan kasus tersebut.

Daftar Pustaka

- Darus, M. L. (2017). *Hukum Notariat dan Tanggung jawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press.
- J.Satrio. (2022). *Hukum Jaminan Kebendaan atau Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kelsen, H. (2007). *Teori Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rani, a. d. (2019). *Hukum Perbankan dan Surat Berharga*. Yogyakarta: CV Budi Utama.