

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Notaris

2.1.1 Pengertian Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis *stero*. Pengertian umum dalam kamus besar bahasa indonesia Notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta autentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang yang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

“Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan public yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai Jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN”¹⁴

¹⁴ Habib Adjie I, *Op.Cit*, h. 32-34

Notaris sebagai pejabat umum adalah pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat suatu akta autentik, namun dalam hal ini pejabat yang dimaksud bukanlah pegawai negeri tetapi hanya Notaris. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut yaitu :¹

- a. Warga Negara Indonesia;

Hanya Warga Negara Indonesia yang boleh menjadi Notaris, Selain itu tidak diperbolehkan menjadi Pejabat Umum dalam hal ini Notaris.

- b. Bertakwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa;

Memiliki agama/kepercayaan kepada Tuhan yang maha Esa, orang yang tidak memiliki agama tidak diperbolehkan menjadi Notaris.

- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;

- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater; bahwa Calon Notaris itu nantinya telah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai Notaris.

- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariata;

- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.

¹ Muhammad Arifin, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*, *Jurnal Notarius*, Vol. 3, No. 2 (2017), h. 69

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokad, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris;
- h. Yang dimaksud Pegawai Negeri dan Pejabat Negara adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 43 tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, sedangkan yang dimaksud dengan advokad adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokad, bahwa Seorang Notaris tidak diperbolehkan menjabat seperti yang disebutkan diatas karena ditakutkan dapat mengurangi harkat dan martabat Notaris
- i. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Setelah syarat yang dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut terpenuhi, langkah selanjutnya yang diambil adalah mengikuti Ujian Pra Anggota Luar Biasa yang sering disingkat (ALB), yang diadakan di tingkat Pengurus Wilayan Ikatan Notaris Indonesia di masing- masing daerah, yang kemudian dilanjutkan dengan mengikuti magang calon Notaris dan syarat lainnya yang nantinya akan sampai menjadi seorang Notaris yang mana sebelum menjadi notaris terlebih dahulu akan dilantik oleh Menteri dengan mengisi format isian pengangkatan Notaris. Sebelum menjalankan Jabatannya menjadi Notaris

maka terlebih dahulu Notaris sumpah jabatannya sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (2) UUN-P yaitu : ”Saya bersumpah/berjanji: Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”²

Pelaksanaan Sumpah Jabatannya maka paling lama 60 hari dari sumpah jabatannya, Notaris tersebut wajib menjalankan jabatannya secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah, kemudian menyampaikan alamat kantor kantor, contoh tanda tangan, paraf serta teraan cap atau stempel (*testament*) Jabatan Notaris berwarna merah kepada menteri, dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, organisasi Notais, ketua Pengadilan Negeri, MPD, serta Bupati/Walikota ditempat Notaris

² Chandra Lesmana, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Saham*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Volume 5 Issue 1 Mei 2016, h. 9

Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris di Indonesia dikelompokkan sebagai suatu profesi, sehingga Notaris wajib bertindak profesional dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya, bersikap profesional kepada semua masyarakat yang akan melakukan suatu perbuatan hukum. Menurut Wawan Setiawan, unsur dan ciri yang harus dipenuhi seorang Notaris profesional dan ideal, antara lain dan terutama adalah:³⁰

1. Tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, termasuk dan terutama ketentuan- ketentuan yang berlaku bagi seorang Notaris, teristimewa ketentuan sebagaimana termaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris.
2. Di dalam menjalankan tugas dan jabatannya dan profesinya senantiasa mentaati kode etik yang ditentukan/ditetapkan oleh organisasi/perkumpulan kelompok profesinya, demikian pula etika profesi pada umumnya termasuk ketentuan etika profesi/jabatan yang telah diatur dalam peraturan perundangan
3. Loyal terhadap organisasi/perkumpulan dari kelompok profesinya dan senantiasa turut aktif di dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh organisasi profesinya dan memenuhi semua persyaratan untuk menjalankan tugas/profesinya

³⁰ prilia Putri Suhardini dan Sukarmi. *Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik*. Jurnal Akta. Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, hlm. 265

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, Notaris adalah pejabat umum *openbare ambtenaren*, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta- akta autentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian.³¹ Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.²⁰

2.1.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 37/1998, Tgl 5 Maret 1998 terdiri dari PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. PPAT: adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ; Biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris. Dalam kamus besar bahasa Indonesia pejabat pembuat akta tanah sementara PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus ; adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah.³² Hal ini berdasarkan pasal 1 angka

³¹ Ahda Budiansyah, *Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*, Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan), Volume IV Nomor 1 April 2016, hlm. 47-48.

³² *Ibid*

4 Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) menyebutkan bahwa “ Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.³³

Ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah bahwa yang dinyatakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “ Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat tanah. Salah satu keberadaan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat yang memindahkan hak milik pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah jika merujuk pada undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria.

Pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan didalam

³³ Ihda Budiansyah. *Op.Cit*, hlm. 48.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting. Menurut ketentuan didalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan dipertegas dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara Tahun No. 3746 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa peranan PPAT tersebut dalam administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah harus sesuai dengan keadaan dan status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah tertentu seperti yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, seperti mutasi hak, pemberian hak baru dan pengikatan

hak tanggungan. Di samping itu juga untuk membuat surat kuasa pengikatan hak tanggungan. Dari ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini semakin jelas oleh karena diperinci apa yang dimaksud dengan mutasi hak, pemberian hak baru dan pengikatan hak tanggungan. Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Kewajiban yang dijalankan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dikenal dengan prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana dalam membuat akta yang menjadi kewenaganya untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta yang dijadikan alat bukti dan pegangan oleh para pihak untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu dibatalkan maka akta pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bekerjasama dengan pihak bank untuk mengeluarkan suatu akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Ketentuan umumnya perbuayan hukum tersebut dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) harus bekerjasama dengan pihak Bank untuk mengeluarkan suatu akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang dikeluarkan dalam perbuatan akta pemberian hak tanggungan yang dilakukan pihak Bank

dengan debiturnya. Keutamaan dalam prinsip kehati-hatian adalah untuk mempertahankan hidup pribadi maupun dapat mempertahankan apa yang timbul kepada orang lain. Dalam prinsip *prudence* menurut Adam Smith tersebut, orang memilik keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingan untuk masa yang akan datangnya. Perbuatan yang dilakukan oleh seseorang memperhatikan jangka panjang yang dapat terjadi dari rindakan yang dilakukaannya saat melakukan perbuatan hukum. Demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain. Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.³⁴

2.1.3 Pengertian Umum Tentang Jabatan Notaris

Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan suatu subyek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu jabatan dapat berjalan maka jabatan tersebut disandang oleh subyek hukum lainnya yaitu orang. Orang yang diangkat untuk melaksanakan jabatan disebut Pejabat. Jabatan ini

³⁴ Fatmah Paparang, *Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak*, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 22 No.6 Juli 2016, h. 51

bersifat tetap dan *continue/* terus menerus, artinya jabatan ini akan tetap ada selama diperlukan dalam suatu struktur pemerintah atau organisasi. Istilah Pejabat umum ini merupakan terjemah dari istilah

Openbare ambttenaren yang disandang oleh Notaris sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang –Undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan dari Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan 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. Istilah-istilah atau pengertian dari jabatan atau pejabat berkaitan dengan wewenang. Notaris dalam melaksanakan jabatannya diawasi oleh Menteri, yang mana menteri tersebut membentuk sebuah Majelis Pengawas Wilayah yang terdiri dari :

- a. Pemerintah sebanyak 3 orang
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 orang
- c. Ahli/akademisi sebanyak 3 orang notaris

Yang mana Majelis Pengawas ini dibedakan menjadi 3 berdasarkan tempat kedudukannya, yang ketiganya tersebut memiliki kewenangan yang berbeda-beda antara lain :

- a. Majelis Pengawas Daerah

Melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dan Pasal 71 Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Pasal 13 ayat (2), Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI No. M.02.PR.08.10 tahun 2004. Selain kewenangan sebagaimana tersebut

MPD berwenang .

b.Majelis Pengawas Wilayah

Melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 UUJN dan Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2004. Selain itu, MPW berwenang :

c. Majelis Pengawas Pusat.

Melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 UUJN, dan Pasal 29 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, Nomor : M.02.PR.08.10 Tahun 2004. Selain itu MPP berwenang :

- 1) Memberikan izin cuti lebih dari (satu) tahun dan mencatat izin cuti dalam sertifikat cuti.
- 2) Mengusulkan kepada Menteri pemberian sanksi pemberhentian sementara oleh Menteri pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat.
- 3) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil putusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi, kecuali sanksi berupa teguran lisan atau tertulis.
- 4) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil putusan dalam tingkat banding terhadap penolakan cuti dan putusan tersebut bersifat final.
- 5) Kehadiran Jabatan Notaris ini dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang

membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Oleh karena itu dibentuk tim pengawas untuk mengawasi Notaris dalam melaksanakan jabatannya.

Pelayanan jabatan Notaris maksudnya adalah untuk membebaskan anggota masyarakat dari penipuan dan kepada orang-orang tertentu serta memberikan kepastian terhadap hilangnya hak-hak mereka, sehingga untuk kepentingan tersebut diperlukan tindakan-tindakan yang *preventif* yang khusus, antara lain jmensukansulkan kepada MPP pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat

- 1) Memeriksa dan memutus keberatan atas putusan penolakan cuti oleh MPD.
- 2) Mencatat izin cuti yang diberikan dalam sertipikat cuti.
- 3) Melaporkan kepada instansi yang berwenang adanya dugaan unsur pidana yang diberitahukan oleh MPD. Atas laporan tersebut, setelah dilakukan pemeriksaan oleh MPW, hasilnya disampaikan kepada MPW.
- 4) Menyampaikan laporan kepada MPP, yaitu :
 - Laporan berkala setiap 6 (enam) bulan sekali dalam bulan Agustus dan Pebruari.
 - Laporan insidental paling lambat 15 (lima belas) hari setelah putusan Majelis Pemeriksa.

2.2. Pengertian Covernote

Covernote merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris yang berisikan keterangan bahwa pengecekan terhadap obyek yang dijaminan kepada Bank sedang dalam proses, dikeluarkannya *covernote* ini adalah sebagai pembantu dan pegangan untuk Bank dalam melakukan proses pencairan kredit pinjaman oleh Bank kepada nasabah, walaupun *covernote* sendiri tidak memiliki kepastian hukum, namun hanya mampu memberikan keterangan bahwa jaminan obyek sedang dilakukan pengecekannya, dan atas keterangan tersebut Notaris berkewajiban menyelesaikan proses pengecekan atas obyek jaminan tersebut sehingga dapat diterbitkan APHT dan dikeluarkanlah sertifikat hak tanggungan dengan atas nama pemegang hak tanggungan yaitu Bank atas dasar APHT tersebut.³⁵

2.2.1 Fungsi *Covernote*

Fungsi *covernote* akan terlihat setelah perjanjian kredit dijalankan yang dimana akan diikuti oleh perjanjian jaminan atau pembebanan hak tanggungan, karena dalam hal ini *covernote* dari Notaris sangat dibutuhkan guna memberikan keterangan bahwa pengecekan terhadap obyek jaminan sedang dalam proses.³⁶ Kedudukan *covernote* sendiri hanyalah berfungsi sebagai pembantu untuk memberikan keterangan tentang obyek jaminan yang sedang dilakukan pengecekannya oleh Notaris, kewenangan Notaris mengeluarkan *covernote* ini tidak bersifat wajib atas perintah UU, namun hanya mengeluarkan sebagai

³⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Jakarta, 2008, h.13.

³⁶ *Ibid*

pemberi keterangan saja demi terlaksananya pencairan kredit oleh Bank. Pihak yang berhak memberikan HT adalah orang yang menjadi pemilik hak atas tanah, penjelasan tersebut telah terkandung di dalam UU HT angka 7 jo Pasal 15 ayat (1) yang tidak bersifat mutlak karena pada kenyataannya Notaris membuat SKMHT. selain pemilik obyek hak tanggungan juga dipersilahkan kepada orang lain.²⁵

2.2.2. Covernote berdasarkan yuridis

Surat keterangan (*covernote*) merupakan surat yang mana isi dari surat tersebut keterangan yang diterbitkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana tujuan untuk menjadikan perjanjian yang mengikat agunan dari sebuah perjanjian kredit yang dikeluarkan Bank. *Covernote* sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris/PPAT.³⁷

Covernote sendiri dapat dikatakan sebagai bentuk dari kontrak yang mana jika merujuk pada undang-undang kitab undang-undang hukum perdata dikenal 4 syarat sahnya perjanjian yaitu:³⁸

1. Kesepakatan mereka yang mengikat;
2. Kecakapan mereka yang membuat kontrak;
3. Suatu hal yang tertentu ;
4. Suatu Sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subjektif, karena menyangkut subjek pembuat kontrak. Lalu syarat 3 dan 4 disebut dengan syarat objektif, karena menyangkut

³⁷ Vina Akfa Dyani. *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte*. Lex Renaissance. Nomor 1 Volume 2 Januari 2017, hlm. 167.

³⁸ *Ibid*

objek kontak. Berdasarkan uraian kontrak tersebut dapat dikatakan bahwa kontrak. Surat lahirnya perjanjian adalah saat telah dikeluarkannya pernyataan tentang pernyataan

Ad.1 Kesepakatan para pihak

Syarat perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yangmana adalah kesepakatan yang dituangkan baik lisan atau tulisan. Artinya tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus ada dasar kehendak mereka sendiri, Dasar hukum merujuk dalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Tidak suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Menurut kitab undang-undang hukum perdata adalah sau paksaan yang

dapat membatalkan perikatan atau perjanjian haruslah memenuhi syarat yaitu:

a. Paksaan dilakukan terhadap (pasal 1325):

Ketentuan dimaksud adalah paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat perjanjian. Paksaan terhadap dilakukan terhadap suami atau istri dari orang yang membuat perjanjian. Dan paksaan terhadap sanak keluarga dalam garis keturunan ke atas atau ke bawah. Ketentuan salah satu pihak dalam perjanjian paksaan atau pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut dibuat.

Paksaan yangmana dimaksud juga dapat menakutkan orag yang takut tersebut harus berpikir sheat dan ketakutan terhadap ketakutan terhadao kerugian yang nyata dan terang terhadap harta kekayaan orang yang bersangkutan.

Ad.2 Kecakapan Para Pihak

Menurut hukum cakap atau tidaknya seseorang yang akan melakukan perjanjian atau yang telah melakukan perjanjian sebagaimana jika dirujuk dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah

- 1) anak yang belum dewasa;
- 2) orang yang ditaruh dibawah pengampunan;
- 3) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang-undang dilarang.

Orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum yaitu:

a. Orang-orang dewasa

Ketentuan orang yang sudah dewasa menurut pasal 1330 kitab undang-undang hukum perdata jo. Pasal 47 UU No.1/1974 tentang perkawinan orang belum dewasa adalah anak dibawah umur 18 tahun, atau belum pernah melangsungkan perkawinan

b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan

Orang yang telah dewasa yangmana orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan menurut pasal 1330 jo. Pasal 433 kitab undang-undang perdata yangmana yaitu orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros.

c. Orang-orang yang dilarang dalam undang-undang untuk melakukan

perbuatan hukum perbuatan.

Ad.3 Suatu Hal tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksud dalam sebagai salah satu syarat perjanjian adalah objek perjanjian semisalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam psal 1234 Kitab Undang-Undang Perdata. Suatu hal tertentu yangmana dimaksud mengenai suatu hal tertentu artinya iala apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terperinci (jenis, jumlah dan harga) atau keterangan yangmana objek yang diperjanjikan di ketahui hak dan kewajiban tiap-tiap hak, sehingga tidak terjadi suatu perselisihan antara pihak.

Ad. 4 Sebab yang halal

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal.Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzak* (Belanda) atau *causa* (Latin) yang dimaksudkan dalam hal perjanjian ini bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Hal-hal yang dimaksud dengan sebab yang halal dalam perjanjian diantara adalah sebagai berikut :

- a.Klausa yang halal berarti isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.