

## Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Mengeluarkan *Cover Note* terkait Jual Beli Rumah

Ni Made Trisna Dewi

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra

[madetrisnadewishmh@gmail.com](mailto:madetrisnadewishmh@gmail.com)

Published: 07/01/2023

How to Cite:

Dewi, N. M. T. (2023) Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Mengeluarkan *Cover Note* terkait Jual Beli Rumah *KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*. 17 (1), Pp 131-137. <https://doi.org/10.22225/kw.17.2.2023.131-137>

### Abstract

*Taking care of various interests such as buying and selling, leasing and other agreements, of course, now requires the services of a notary in it, the notary in this case is responsible for the files that have been issued for the terms and conditions of a particular problem or interest, in this case the notary is especially responsible for issuing or issuing covers. note. In the process of buying and selling a house, there is a notary's role in fulfilling the necessary documents, in line with his role and also his authority to make a real deed there are also responsibilities and legal consequences if there are mistakes that violate the law or to the detriment of the parties involved in terms of This is especially related to publishing or making cover notes. Based on this, the authors put forward the formulation of the problem, namely, first, what are the legal responsibilities of a notary in issuing cover notes related to buying and selling houses? and secondly, what are the legal consequences if the notary does not include the cover note at the time of signing the sale and purchase of the house? This research is an empirical research with the sources and types of data used, namely library data sources and field data sources, as well as the types of data used consisting of primary and secondary data, while the data collection technique was carried out by means of documentation studies from literature materials and interviews. to informants, and data analysis was analyzed discretely and qualitatively by compiling the data obtained. The results of this study indicate that the legal responsibility of a notary in issuing a cover note relating to the sale and purchase of a house is to issue a cover note on the authority of a notary according to UUJN (article 15). Make authentic deeds regarding all actions, agreements, and provisions required by laws and regulations and/or which are desired by interested parties, to be stated in an authentic deed, guarantee the certainty of the date of making the deed, save the deed, provide grosse, copies and quotations of the deed, all as long as The making of the deed is not assigned or excluded to officials or other people determined by law.*

**Keywords:** *Notary Legal Responsibilities, Cover Note, Buying and Selling Houses*

### Abstrak

Mengurus berbagai kepentingan seperti jual beli, sewa menyewa dan perjanjian lainnya tentunya kini memerlukan jasa notaris didalamnya, notaris dalam hal ini bertanggung jawab atas berkas yang telah dikeluarkan demi syarat dan ketentuan suatu permasalahan atau kepentingan tertentu, dalam hal ini notaris khususnya bertanggungjawab mengeluarkan atau menerbitkan cover note. Dalam proses jual beli rumah, terdapat peran notaris dalam memenuhi berkas-berkas yang diperlukan, sejalan dengan perannya dan juga wewenangnya membuat akta riil disitu juga terdapat tanggung jawab serta akibat hukumnya jika terjadi kesalahan-kesalahan yang melanggar hukum maupun hingga merugikan pihak yang terkait dalam hal ini khususnya terkait penerbitan atau pembuatan cover note. Berdasarkan hal tersebut maka penulis mengemukakan rumusan masalah yakni, pertama, Apa sajakah tanggungjawab hukum notaris dalam mengeluarkan cover note berkaitan dengan jual beli rumah ? dan kedua, Bagaimanakah akibat hukum yang di timbulkan jika notaris tidak mencantumkan cover note pada saat penandatanganan jual beli rumah ? Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan sumber dan jenis data yang digunakan yaitu sumber data kepustakaan, dan sumber

data lapangan, serta jenis data yang digunakan yang terdiri dari data primer dan sekunder, sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumentasi dari bahan-bahan literatur serta wawancara terhadap informan, dan analisis data dianalisis dengan diskriptif dan kualitatif dengan menyusun data-data yang diperoleh. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum notaris dalam mengeluarkan covernote berkaitan dengan jual beli rumah adalah mengeluarkan Cover note Kewenangan Notaris menurut UUJN (pasal 15). Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

**Kata Kunci:** Tanggung Jawab Hukum Notaris, *Cover Note*, Jual Beli Rumah

## I. PENDAHULUAN

*Cover note* berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yang terpisah yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Melihat arti dari kedua kata itu, maka *cover note* berarti catatan penutup. Arti dari *cover note* dalam istilah kenotariatan adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan oleh pihak bank yang akan memberikan kredit atas tanda tangan, cap dan segelnya guna untuk menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya [Sofian, \(2012\)](#).

Dasarnya *cover note* muncul sebagai surat tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dikeluarkan oleh notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. namun yang terjadi penggunaan *cover note* juga sering dipakai terhadap keperluan lain, misalnya keterangan sedang diajukan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dan juga Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) apabila diperlukan oleh instansi lain.

*Cover note* yang dipakai baik dalam perbankan, asuransi, perijinan maupun perjanjian yang dilakukan di Notaris memiliki kesamaan dalam segi isi dari *Cover note* itu sendiri yakni berisi sebuah pernyataan bahwa ada kelengkapan yang belum selesai atau belum bisa dilengkapi oleh pihak debitur, sehingga diperlukan sebuah keterangan sementara yang akan dibuat oleh seorang Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik, *cover note*, dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris jo 30 tahun 2004. Keberadaan alat bukti tertulis berupa akta autentik menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum [Rahmiah, Farida, \(2019\)](#).

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan

mempunyai peranan penting bagi kehidupan seseorang dalam membangun dan mengembangkan pribadinya, sehingga perumahan merupakan unsur pokok bagi kesejahteraan rakyat, didalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat kini banyak yang membeli rumah didaerah perkotaan, maupun mengkredit rumah yang diminatinya, dalam proses jual beli rumah, terdapat peran notaris dalam memenuhi berkas-berkas yang diperlukan, sejalan dengan perannya dan juga wewenangnya membuat akta ril disitu juga terdapat tanggung jawab serta akibat hukumnya jika terjadi kesalahan-kesalahan yang melanggar hukum maupun hingga merugikan pihak yang terkait dalam hal ini khususnya terkait penerbitan atau pembuatan *cover note* sehingga dalam karya tulis ini akan membahas mengenai “Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Mengeluarkan *Cover Note* Terkait Jual Beli Rumah”.

Adapun rumusan masalah dalam karya tulis ini: 1) Apa sajakah tanggungjawab hukum notaris dalam mengeluarkan *cover note* berkaitan dengan jual beli rumah? dan 2) Bagaimanakah akibat hukum yang ditimbulkan jika notaris tidak mencantumkan *cover note* pada saat penandatanganan jual beli rumah?

## II. METODE

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*), dan memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder dan data tersier. Penelitian ini bersifat Eksploratoris, artinya penelitian ini ingin mengetahui pengaruh atau dampak suatu variabel terhadap variabel lainnya atau penelitian tentang hubungan atau korelasi suatu variabel.

Penelitian hukum empiris ini memerlukan data primer sebagai sumber data utama disamping data sekunder yang berupa bahan hukum sebagai sumber data dan data tersier sebagai pendukung.

Data primer secara langsung diambil dari sumber aslinya, melalui narasumber yang tepat dan yang dijadikan responden dalam penelitian penulisan hukum ini. Data sekunder terdiri dari: 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumentasi dari bahan-bahan literatur serta wawancara terhadap informan, dan analisis data dianalisis dengan diskriptif dan kualitatif dengan menyusun data-data yang diperoleh [Sungguno, \(2011\)](#).

Berdasarkan data yang diperoleh dan dikumpulkan dari hasil penelitian, dilakukan analisis secara kualitatif yaitu metode analisis yang tidak disusun pada angka-angka tetapi dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang akan diteliti.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### **Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Mengeluarkan Cover Note Berkaitan Dengan Jual Beli Rumah**

Cover note yang dikeluarkan oleh notaris ini dijadikan pegangan bagi bank untuk mencairkan kredit kepada nasabah debitur. Proses Pemberian hak tanggungan dengan pembuatan APHT pada dasarnya pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT. Namun jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam praktiknya dalam perjanjian kredit pembuatan SKMHT dari nasabah debitur kepada bank. SKMHT ini yang wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan batas waktu pembuatan APHT dari SKMHT berdasarkan status hak atas tanah. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Adapun SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan [Dhjumhana, \(2000\)](#).

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN tidak

memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian, oleh karena selain untuk membuat akta-akta autentik, notaris juga ditegaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensyahkan (waarmerken dan legaliseren) surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan [Ariyanti, \(2004\)](#).

Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (pasal 15). Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi). Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan Notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, Pejabat umum bagi perjanjian pada umumnya, Pejabat umum adalah membuat akta sendiri meliputi Notaris dan PPAT, jika berkaitan dengan perjanjian antara Bank dan Nasabah maka Pejabat yang berhak membuat Perjanjian antara mereka adalah Notaris sedangkan Pejabat yang membuat akta jaminan antara Bank dan Debitur yang apabila jaminannya berupa tanah dan bangunan adalah PPAT, jadi dalam satu perjanjian Kredit yang diberikan oleh Bank selaku Kreditur kepada nasabah selaku debitur terdapat dua pejabat yang terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu Notaris dan PPAT dimana kewenangan mereka berbeda [Marzuki, \(2008\)](#). Sedangkan menurut [Subekti, \(1991\)](#), 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.

Cover note walaupun bukan sebagai produk Notaris

secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses pengajuan Ijin pada suatu instansi. Cover note yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu surat yang nantinya dijadikan Hak Tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan Pemberian dan pembebanan hak tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai janji pelunasan hutang yang dituangkan dalam perjanjian terpisah dari perjanjian utang piutang dan suatu pemberian hak tanggungan haruslah dilakukan dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT, serta wajib didaftarkan di kantor, pertanahan setempat paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta pemberia hak tanggungan. Jadi apabila dikeluarkan Cover note yang merupakan surat keterangan biasa yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang nota bene adalah PPAT sekaligus, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa diterbitkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT yang Notaris tersebut. Diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Menurut Abdullah Choliq, kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:

1. Syarat legalitas dan konstitusional, tindakan pemerintah dan pejabat bertumbu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
  2. Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan.
  3. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (Non Retroaktif).
- Asas peradilan bebas terjaminya obyektifitas, imparisialitas, adil dan manusiawi Apabila cover

note tidak memberikan kepastian hukum, maka diperlukan pengaturan yang lebihh detil apakah cover note ini dapat atau tidak dikeluarkan oleh pejabat tertentu [Ridwan, \(2006\)](#).

### **Akibat Hukum Yang Di Timbulkan Jika Notaris Tidak Mencamtumkan Cover Note Pada Saat Penandatanganan Jual Beli Rumah**

Ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai cover note. Oleh karena itu jika dilihat bagaimana kekuatan mengikatnya, dengan hanya melihat cover note yang biasa dijadikan jaminan oleh Bank. Cover note bukan merupakan akta autentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam Undang-Undang perihal kewenangan Notaris, untuk mengeluarkan akta autentik berupa cover note ini, dalam UUJN tidak pernah ada satu pasal yang mengindikasikan sebagai akta autentik, tetapi ia hanya berupa surat keterangan [Sjaifurrachman, \(2011\)](#).

Notaris hanya berkedudukan disatu tempat dikota/kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan seluruh wilayah provinsi tempat kedudukannya. Notaris hanya memiliki hanya satu kantor, tidak boleh membuka cabang atau perwakilan dan tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan dari luar tempat kedudukannya, yang artinya seluruh pembuatan akta harus sebisa mungkin dilaksanakan dikantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Notaris dapat membuat perserikatan perdata, dalam hal ini mendirikan kantor bersama notaris, dengan tetap memperhatikan kemandirian dan kenetralannya dalam menjalankan jabatan notaris. Setiap notaris ditempatkan disuatu daerah berdasarkan formasi notaris. Formasi notaris ditentukan oleh Menteri Hukum dan HAM. Dengan mempertimbangkan usul dari organisasi notaris. Dalam hal merangkap jabatan, notaris wajib mengambil cuti dan memilih notaris pengganti. Jika tidak memilih notaris pengganti maka NPD akan menunjuk notaris lain sebagai pemegang protokol notaris. Setelah tidak lagi merangkap jabatan dapat kembali menjadi pejabat notaris.

Cover note Merupakan Suatu Perjanjian Didalam babini penulis ingin membahas tentang Surat Keterangan (Cover note) yang pada saat Cover note tersebut dikeluarkan ataupun diterbitkan kepada pihak kedua maka pada saat itu juga notaris telah

melakukan suatu perbuatan hukum yaitu telah melakukan perjanjian dengan pihak kedua atau pihak penerima Cover note tersebut. Didalam perjanjian Hukum Perdata berlaku karena ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak. Perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu menetapkan diterimanya kewajiban hukum untuk dilaksanakan oleh pihak-pihak. Perjanjian mengikat pihak-pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian wajib dilaksanakan dengan asas itikad baik (*te goudere trouw*).

Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu menimbulkan kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak-pihak. Hubungan hukum itu terjadi karena peristiwa hukum yang berupa perbuatan perjanjian. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya dasar suatu perjanjian dalam hukum kontrak Prancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat pada pihak dengan segala akibat hukumnya. Sebagaimana diketahui Code Civil Prancis mempengaruhi Burgelijk Wetboek Belanda, dan selanjutnya berdasarkan asas Konkordasi maka Burgelijk Wetboek Belanda diadopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam melaksanakan haknya seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak tidak dengan itikad baik. Selanjutnya menurut Prof. R. Subekti, jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya, justru akan menimbulkan ketidakadilan, maka hakim mempunyai wewenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya. Dengan demikian jika pelaksanaan suatu perjanjian menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar rasa keadilan, maka hakim dapat mengadakan penyesuaian terhadap hak dan

kewajiban yang tercantum dalam kontrak tersebut. Dalam praktik, berdasarkan asas itikad baik hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, melainkan juga pada saat dibuatnya atau ditandatanganinya perjanjian. Dalam hal suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda, Hukum B.W memperbedakan hak terhadap benda (*zakelijk recht*) daripada hak terhadap orang (*persoonlijk recht*), sedemikian rupa bahwa, meskipun suatu perjanjian (*verbintensi*) adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dan orang, lebih tegas lagi antara seorang tertentu dan orang lain tertentu. Artinya : Hukum B.W tetap memandang suatu perjanjian sebagai perhubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasar atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal, dan orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu [Septiana, \(2014\)](#).

Pelaksanaan Penggunaan Cover note oleh Notaris Secara sepintas cover note tidak berarti apa-apa dalam proses pembuatan sertifikat hak tanggungan yang berakhir dengan pendaftaran di badan pertanahan. Namun karena cover note sering dijadikan bukti jaminan/pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit, maka dalam pembuatan sertipikat hak tanggungan cover note notaris menjadi bagian dari proses terbentuknya dua peristiwa perjanjian yaitu perjanjian pinjaman kredit dan perjanjian anggunan/ jaminan hak tanggungan. Tanah untuk perumahan yang dibeli oleh pengembang umumnya berasal dari beberapa pemilik hak atas tanah yang status hak tanahnya berbeda antara satu dengan yang lainnya.

Pengembang yang merupakan badan hukum tidak bisa mempunyai tanah yang berstatus hak milik, tetapi bisa mempunyai tanah yang berstatus hak guna bangunan. Sertipikat induk selanjutnya harus dipecah menjadi sertipikat kaveling-kaveling untuk perumahan, sebelum melakukan penjualan kaveling-kaveling perumahan, pengembang terlebih dahulu melakukan pemecahan sempurna (*splitsing*) atas sertipikat induk dengan meminta jasa pengurusan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah rekanan pengembang. Dalam praktiknya, cover note dijadikan jaminan kepercayaan oleh bank dalam proses pencairan kredit kepada debitur. Selanjutnya dikatakan, cover note notaris bukanlah akta autentik dan tidak termasuk dalam protokol



notaris, akan tetapi cover note notaris tetap harus disimpan dan dijaga oleh notaris. Berkaitan dengan hal nya terdapat notaris yang dalam menjalankan jabatannya melakukan penyimpangan atas pembuatan cover note terhadap proses pemecahan sertipikat induk hak atas tanah di sebuah perumahan yang berlokasi di kota besar.

Di dalam isi cover note notaris menjelaskan bahwa sertipikat tersebut sedang dalam proses pembuatan dan pemisahan (*splitsing*) yang akan selesai pada waktu enam bulan, akan tetapi pada kenyataannya tanah belum seluruhnya di pecah, sehingga isi yang termuat didalam cover note tersebut tidak dapat terealisasi oleh notaris sebagai pengembang perumahan tersebut melakukan perjanjian kredit dengan bank. Didalam perjanjian kerja sama antara kreditur dan debitur terdapat beberapa tahap pencairan dimulai saat dikeluarkannya cover note dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai dengan terbitnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Namun pada kenyataannya isi yang termuat didalam cover note tersebut tidak dapat terealisasi oleh notaris tersebut dalam waktu yang diperjanjikan sehingga kreditur telah melakukan kewajibannya dan debitur telah menerima haknya tetapi legalitas hak tanggungan tersebut belum terbit sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, dalam hal ini notaris tidak dapat atau gagal dalam penyelesaian cover note menjadi hak tanggungan sehingga perjanjian kredit telah terlaksana tetapi perjanjian jaminannya tidak terpenuhi karena tidak terdapatnya legalitas jaminan yang telah diperjanjikan. Pada dasarnya, cover note dibuat dengan dasar kepercayaan antara bank dan notaris guna pencairan kredit dikarenakan pembebanan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) terhadap sertifikat hak milik atas tanah debitur sebagai jaminan/ anggunan sedang dalam proses pengurusan.

Penerbitan cover note notaris dibuat dan dilandasi kepercayaan bank terhadap kredibilitas Notaris sebagai pejabat umum dan juga dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berkaitan dengan penjelasan diatas, cover note notaris dibuat dan diterbitkan oleh notaris dikarenakan kebutuhan praktik. Hal ini disebabkan, dalam proses pengurusan administratif terhadap pembebanan APHT terhadap sertipikat hak atas tanah debitur memerlukan waktu yang cukup lama, sebagaimana

dirumuskan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambat nya satu bulan sesudah diberikan.” Akan tetapi berbeda dengan tanah yang belum terdaftar, Pasal 15 ayat (4) Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan selambat – lambat nya tiga bulan sesudah diberikan.”

#### IV. KESIMPULAN

1. Tanggungjawab hukum notaris dalam mengeluarkan covernote berkaitan dengan jual beli rumah adalah mengeluarkan Cover note Kewenangan Notaris menurut UUJN (pasal 15). Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*legalisasi*). *Legalisasi* adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan Notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, tidak ada hal yang harus diperdebatkan 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.

2. Akibat Hukum yang ditimbulkan jika notaris tidak mencantumkan cover note pada saat penandatanganan jual beli rumah adalah notaris pengganti khusus ditunjuk oleh Majelis pengawas daerah dan hanya berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan notaris dan keluarganya. Notaris pengganti khusus tidak disertai dengan penyerahan protokol notaris Pejabat sementara notaris, yaitu seseorang yang untuk sementara menjalankan jabatan notaris bagi notaris yang:

- a. Meninggal dunia
- b. Diberhentikan Sementara Pemberhentian notaris menurut UUJN (Pasal 8 – 14) pemberhentian notaris dikarenakan 3 hal yaitu. Notaris berhenti dari jabatannya dengan hormat, karena :
- c. Dalam proses pailid atau penundaan pembayaran hutang notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan hak nya setelah keadaan tersebut selesai.
- d. Berada dibawah pengampuan notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan haknya setelah keadaan tersebut telah selesai.
- e. Melakukan perbuatan tercela notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan haknya setelah masa pemberhentian sementara

berakhir (masa pemberhentian sementara maksimal 6 bulan).

- f. Melanggar kewajiban dan larangan jabatan Notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan haknya setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanti, R. F. dan M. (2004). *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Dhjumhana, M. (2000). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rahmiah, Farida, N. (2019). Pertanggungjawaban Notaris pada Penerbitan Covernote. *Jurnal Mimbar Huku*.
- Ridwan. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Septiana, N. E. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV.Mandar Maju.
- Sofian, S. (2012). *Majalah berita bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum, RENVOI*. Jakarta Selatan: Jembatan Informasi Rekan.
- Subekti. (1991). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sungguno, B. (2011). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.