



**KEDUDUKAN HUKUM *COVER NOTE* NOTARIS SEBAGAI
SURAT KETERANGAN ATAS PROSES
PENGATASNAMAAN SERTIPIKAT TANAH**

(Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

Iin Yunni Chandra Devie

8111414201

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Kedudukan Hukum *Cover Note* Notaris Sebagai Surat Keterangan Atas Proses Pengatasmajaan Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)” disusun oleh Iin Yunni Chandra Devie (NIM 8111414201), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 26 Juli 2018

Pembimbing



Tri Andari Dahlan, S.H.,M.Kn.
NIP. 198306042008122003

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES



Dewi Mastitah, M.Hum
NIP. 1962051719860912001

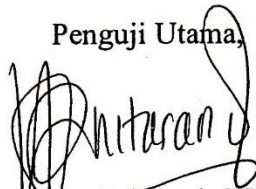
PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “KEDUDUKAN HUKUM *COVER NOTE* NOTARIS SEBAGAI SURAT KETERANGAN ATAS PROSES PENGATASNAMAAN SERTIPIKAT TANAH (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)”, disusun oleh IIN YUNNI CHANDRA DEVIE (NIM. 8111414201), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 8 Agustus 2018

Penguji Utama,



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.
NIP. 197410262008122003

Penguji I



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Penguji II



Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP. 198306042008122003

Mengetahui,

~~Dekan Fakultas Hukum UNNES~~



~~DUNNES~~
~~D. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.~~
~~NIP. 197206192000032001~~

PERNYATAAN

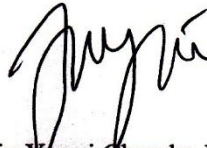
Saya yang bertandatangan di Bawah ini:

Nama : Iin Yunni Chandra Devie

NIM : 8111414201

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “KEDUDUKAN HUKUM *COVER NOTE* NOTARIS SEBAGAI SURAT KETERANGAN ATAS PROSES PENGATASNAMAAN SERTIPIKAT TANAH (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)”, adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 28 Agustus 2018
Yang Menyatakan,



Iin Yunni Chandra Devie
NIM 8111414201

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Semarang, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Iin Yunni Chandra Devie
NIM : 8111414201
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Reoyalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul :

“KEDUDUKAN HUKUM *COVER NOTE* NOTARIS SEBAGAI SURAT KETERANGAN ATAS PROSES PENGATASNAMAAN SERTIPIKAT TANAH (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)”,

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya,

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal : 28 Agustus 2018

Yang menyatakan,


i Chandra Devie
NIM 8111414201

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Bermimpilah, karena Tuhan akan memeluk mimpi-mimpi itu”.

(Andrea Hirata – Sang Pemimpi)

PERSEMBAHAN

Pada kesempatan ini penulis mempersembahkan goresan tinta bagian dari salah satu karya penulis untuk:

1. Pertama-tama karya ini kupersembahkan kepada Bapak H. Imam Satibi dan Ibu Hj. Sakiroh yang merupakan sosok Ayah dan Ibu yang disiplin, sabar, keras serta pengertian terhadap anaknya, sehingga dapat menjadikan anaknya menjadi sosok yang mandiri. Terima kasih atas segalanya Bapak Ibu.
2. Kedua kupersembahkan kepada kakak-kakak ku, Uswatun Chasanah, Istikhomah, Muhamad Saiful Anwar, serta kedua keponakanku, Muhammad Alifa Aransia Nero dan Alisa Safa Kirana, yang telah menyemangati penulis hingga saat ini

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis memanjatkan Segala Puja dan Puji Syukur kepada ALLAH SWT atas segala berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dapat diselesaikan oleh penulis dengan baik dan tepat waktu dengan tulisan yang berjudul **“Kedudukan Hukum *Cover Note* Notaris sebagai Surat Keterangan atas Proses Pengatasmamaan Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Perjalanan penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini, penulis tentunya banyak memperoleh bantuan, pengajaran, bimbingan, dukungan dan arahan dari berbagai pihak yang turut serta dalam proses terciptanya karya tulis ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian studi ini, kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang atas kesempatan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd., S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menjadi mahasiswa Program Sarjana ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn. sebagai dosen Hukum Perdata dan Asisten Ahli Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang sekaligus sebagai Pembimbing Utama penulis, yang telah memberikan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing penulisan Skripsi ini,

dengan segala masukan dan pendapat baik dari awal pembuatan skripsi hingga substansi muatan materi sehingga Skripsi ini dapat penulis selesaikan.

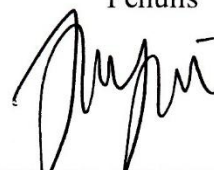
4. Seluruh dosen dan karyawan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, terkhususnya Dosen Bagian Hukum Perdata Dagang Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang selama ini telah memberikan ilmu, pengalaman hidup dan bimbingan sehingga dapat menemukan hal-hal baru untuk menjadi pribadi yang maju dan lebih baik lagi.
5. Terimakasih kepada kedua orang tuaku, Bapak H. Imam Satibi dan Ibu Hj. Sakiroh yang senantiasa tiada henti-hentinya memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan doa sepanjang waktu sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.
6. Mba Uus, Mba Iis, Mas Ipul, ketiga kakakku serta Nero dan Alisa kedua keponakanku yang selalu memberikan support dan dukungan baik kepada penulis selama ini dalam menjalani masa studi.
7. Terimakasih kepada Bapak Al Halim, S.H., M.Kn., M.H selaku Notaris&PPAT yang telah bersedia membantu penulis dalam materi-materi terkait kedudukan hukum *cover note* sesuai dengan topik dari penulisan skripsi ini.
8. Bapak Duta Baskara, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang telah bersedia membantu penulis dalam memberikan materi terkait kedudukan hukum *cover note* dan membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Terimakasih kepada sahabatku yang sudah saya anggap sebagai saudara sendiri, Debora Aswinda Solin, yang sudah menjadi teman melebihi sahabat bagi penulis selama bertahun-tahun dan menjadi penyemangat dan *support system* bagi penulis selama ini. Banyak terimakasih untuk segalanya yang telah diberikan. Sukses selalu.

10. Terimakasih keluarga kedua penulis selama di Kota Semarang, UKM Debat Fakultas Hukum Negeri Semarang yang telah memberikan berbagai pengalaman dan ilmu, serta menjadi *support system* selama menjadi mahasiswa.
11. Alumni dan senior UKM Debat Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah banyak memberikan banyak ilmu, masukan, kritikan, bimbingan, arahan, motivasi, pengalaman serta kesempatan dalam berorganisasi, Arif Sharon, Sofian Sianipar, Marintan Napitupulu, Nira Rajagukguk, Julio Harianja.
12. Teman sekaligus sahabatku saat SMP sampai sekarang, Sintya Hadisti dan Aisha Amalia Pratiwi, terima kasih untuk setiap semangat dan *support* yang kalian berikan. Sukses untuk kita.
13. Teman-teman angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
14. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis sehingga terciptanya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Demikianlah penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak dan jika skripsi ini terdapat sebuah kekurangan dan kekurangan dari sisi manapun, penulis menerima segala kritik masukan dan saran yang bertujuan bersifat membangun sehingga dapat mendekati sempurna.

Semarang, 28 Agustus 2018

Penulis



IIN YUNNI CHANDRA DEVIE

ABSTRAK

Iin Yunni Chandra Devie. 2018 “*Kedudukan Hukum Cover note Notaris Sebagai Surat Keterangan Atas Proses Pengatasnamaan Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014)*”. Skripsi, Prodi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Pembimbing: Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.

Kata Kunci: *Cover note, Notaris, Kedudukan Hukum.*

Notaris selain membuat akta otentik, Notaris dapat mengeluarkan *cover note*. Kedudukan hukum *cover note* dalam hal ini dipertanyakan, karena dapat digunakan sebagai dasar melakukan perbuatan hukum yang mana sebelum akta otentik diterbitkan, terlihat dalam Putusan 2404 K/Pdt/2014 yang menyatakan *cover note* dapat digunakan sebagai jaminan dalam pencairan kredit di bank. Atas dasar apa *cover note* dijadikan jaminan untuk pencairan kredit, karena tidak ada peraturan yang mengatur terkait *cover note*. Pada kasus lain akibat yang ditimbulkan atas dikeluarkannya *cover note* yang mana *cover note* itu sendiri tidak diatur dalam undang-undang manapun serta tidak adanya kewenangan Notaris untuk mengeluarkan *cover note*.

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif. Pendekatan penelitian bersifat pendekatan kualitatif. Penelitian hukum normatif lebih banyak melakukan pengamatan dan pengkajian terhadap undang-undang. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan data lapangan. Lokasi penelitian berada di Notaris Al Halim, S.H., M.Kn., M.H. dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa: (1). *Cover note* yang dikeluarkan Notaris yaitu sebagai jaminan sementara dalam pencairan kredit serta memiliki kedudukan hukum sebagai akta bawah tangan yang diawali dengan perjanjian antar notaris dengan klien, terbukti pada ciri-ciri akta bawah tangan serta perjanjian memiliki kemiripan dengan *cover note* dan *cover note* memiliki kedudukan pembuktian yang kuat selama tidak disangkal kedudukannya oleh alat bukti yang lebih kuat di atasnya seperti akta otentik. (2). Dengan digunakannya *cover note* pada suatu perbuatan hukum, maka akibat hukum yang ditimbulkan yaitu ia mempunyai kedudukan hukum dan dapat dijadikan alat untuk melakukan perbuatan hukum serta ia dapat dituntut keberadaannya jika isinya sudah tidak sesuai.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Pembatasan Masalah	5
1.4 Rumusan Masalah	5
1.5 Tujuan Penelitian	6
1.6 Manfaat Penelitian	6
1.6.1 Manfaat Teoritis	6
1.6.2 Manfaat Praktis	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Penelitian Terdahulu	8
2.2 Landasan Teori	10
2.2.1 Teori Pembuktian	11
2.2.2 Teori Tanggung Jawab Hukum.....	15
2.2.3 Teori Etika Deontologis	16
2.3 Landasan Konseptual	20

2.3.1	Tinjauan Umum Tentang Kedudukan Hukum, Akibat Hukum dan Sumber Hukum Formil.....	20
	2.3.1.1 <i>Kedudukan Hukum</i>	20
	2.3.1.2 <i>Akibat Hukum</i>	21
	2.3.1.3 <i>Sumber Hukum</i>	22
2.3.2	Akta	27
	2.3.2.1 <i>Akta Otentik</i>	27
	2.3.2.1.1 <i>Pengertian</i>	27
	2.3.2.1.2 <i>Kekuatan Pembuktian Akta Otentik</i>	32
	2.3.2.2 <i>Akta Bawah Tangan</i>	37
	2.3.2.2.1 <i>Pengertian</i>	37
	2.3.2.2.2 <i>Kekuatan Hukum</i>	40
2.3.3	Notaris	46
	2.3.3.1 <i>Notaris di Indonesia</i>	46
	2.3.3.2 <i>Pengertian Notaris</i>	48
	2.3.3.3 <i>Kewenangan Notaris</i>	49
	2.3.3.4 <i>Kewajiban Notaris</i>	51
	2.3.3.5 <i>Larangan Notaris</i>	54
	2.3.3.6 <i>Etika Profesi Notaris</i>	56
2.3.4	Tinjauan Umum mengenai <i>Cover note</i>	60
	2.3.4.1 <i>Pengertian dan Ruang Lingkup Cover note</i>	60
	2.3.4.2 <i>Fungsi Cover note</i>	62
2.3.5	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	68
	2.3.5.1 <i>Pengertian Hak Tanggungan</i>	68
	2.3.5.2 <i>Subjek dan Objek Hak Tanggungan</i>	69
	2.3.5.3 <i>Pembebanan Hak Tanggungan</i>	70
	2.3.5.4 <i>Pemberian Hak Tanggungan</i>	72
2.3.6	Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Hukum.....	76

2.4 Kerangka Berpikir	79
BAB III METODE PENELITIAN	80
3.1 Pendekatan penelitian	80
3.2 Jenis Penelitian	81
3.3 Fokus Penelitian	84
3.4 Lokasi Penelitian.....	84
3.5 Sumber Data	85
3.6 Teknik Pengambilan Data	86
3.7 Analisis Data	87
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	88
4.1 <i>Cover note</i> dalam Putusan No. 2404 K/Pdt/2014	88
4.1.1 Subjek Dalam Kasus	88
4.1.2 Kasus Posisi.....	90
4.1.3 Pertimbangan Hakim	100
4.2 Analisis Yuridis Kedudukan Hukum yang Digunakan sebagai Dasar Melakukan suatu Perbuatan Hukum dalam Putusan No. 2404 K/Pdt/2014...	102
4.3 Analisis Yuridis Akibat Hukum dari <i>Cover note</i> yang dikeluarkan oleh Notaris	134
BAB V PENUTUP.....	140
5.1 Simpulan	140
5.2 Saran.....	141
DAFTAR PUSTAKA.....	142
LAMPIRAN.....	146
Lampiran 1. Surat Izin Penelitian dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat	
Lampiran 2. Contoh <i>Cover note</i>	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dewasa ini banyak masyarakat yang telah menggunakan jasa Notaris, seperti yang dapat kita temui dalam berbagai perbuatan hukum secara perdata. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang melahirkan akibat hukum, misalnya perjanjian-perjanjian, waris, kuasa, peralihan hak dan lain sebagainya. Notaris sebagai pejabat umum yang turut serta dalam melahirkan akibat hukum juga diatur dalam undang-undang.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat 1, 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. Sedangkan tugas Notaris yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya (Subekti, 2008:475). Kemudian menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang

mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya (Subekti, 2008:475), dikarenakan suatu akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar (Subekti, 2008:28).

Menarik bila dilihat bahwa selain kewenangan Notaris mengeluarkan akta otentik, Notaris juga dapat mengeluarkan *Cover note* yang merupakan surat keterangan. *Cover note* timbul karena suatu pekerjaan Notaris yang masih belum selesai, yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Notaris mengeluarkan *Cover note* sebagai pemberitahuan bahwa dokumen yang diperlukan untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sebagai contoh sertipikat masih dalam proses pembuatan, pengatasmamaan ataupun penyesuaian. *Cover note* juga berfungsi agar kepentingan klien dan pihak lain tetap bisa berjalan walaupun kelengkapan berkas masih dalam proses penyelesaian.

Cover note bukanlah merupakan akta otentik, karena bukan suatu produk resmi yang dikeluarkan Notaris. Belum ada peraturan di undang-undang yang mengatur terkait kewenangan Notaris untuk mengeluarkan *cover note* dalam undang-undang yang terkait seperti Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris. Syarat dibuatnya akta otentik yaitu bentuk dibuatnya harus sesuai peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang

berwenang. *Cover note* tidak memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur dan juga tidak terpenuhinya syarat dibuatnya akta otentik.

Cover note seringkali digunakan dalam melakukan perbuatan hukum, terlihat dalam banyaknya kasus yang menjadikan *cover note* sebagai alat bukti. Padahal *cover note* tidak diatur dalam undang-undang mengenai pengertian, syarat terbentuknya, bentuk dari *cover note* maupun kegunaannya. *Cover note* tidak seperti akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alat pembuktian yang sempurna, akan tetapi *cover note* digunakan dalam perbuatan hukum.

Kedudukan hukum *cover note* dalam hal ini dipertanyakan, karena *cover note* dapat digunakan sebagai dasar dalam melakukan perbuatan hukum yang mana sebelum akta otentik diterbitkan. Pada kasus perkreditan misalnya, jika nasabah ingin mengajukan kredit di bank, persyaratan yang di berikan pihak bank adalah adanya hak agunan yang dijaminan. Nasabah dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Notaris jika debitur/nasabah menginginkan kredit secepatnya maka Notaris membuat *cover note* yang berisikan bahwa penerbitan sertipikat jaminan masih dalam proses.

Penerbitan sertipikat hak tanggungan butuh waktu ± 7 hari setelah dokumen lengkap dan akan diserahkan pada pihak bank selaku kreditur, maka dari itu atas dasar lamanya penerbitan sertipikat guna dijadikan jaminan kepada Bank Notaris akan mengeluarkan *cover note* yang menjadi pegangan bank untuk mencairkan kredit kepada debitur tersebut. Setelah itu, pencairan kredit tidak perlu menunggu semua proses pembuatan akta dan pendaftarannya selesai, tetapi cukup dengan

jaminan *cover note* yang sudah dibuat Notaris. Seringnya *cover note* digunakan dalam perkreditan, seperti pada Putusan No. 2404 K/Pdt/2014 yang mana *cover note* digunakan sebagai jaminan dalam pencairan kredit di bank.

Atas dasar apa *cover note* dijadikan jaminan untuk pencairan kredit ataupun *cover note* dijadikan dasar dalam melakukan perbuatan hukum dan bagaimana pihak bank percaya dengan jaminan yang diberikan oleh debitur hanya berbentuk *cover note* saja, jika dilihat dari undang-undang maupun peraturan yang lainnya tidak ada yang mengatur terkait *cover note* atau dengan kata lain *cover note* tidak memiliki dasar hukum.

Pada kasus lain, akibat yang ditimbulkan atas dikeluarkannya *cover note* yang mana *cover note* itu sendiri tidak diatur dalam undang-undang manapun serta tidak adanya kewenangan Notaris mengeluarkan *cover note*. *Cover note* yang dikeluarkan notaris pun tidak sembarang dikeluarkan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan dalam skripsi yang berjudul **KEDUDUKAN HUKUM COVER NOTE NOTARIS SEBAGAI SURAT KETERANGAN ATAS PROSES PENGATASNAMAAN SERTIPIKAT TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2404 K/PDT/2014)**.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah ialah mengenali berbagai faktor penyebab timbulnya suatu masalah. Identifikasi masalah juga bisa diartikan mengenai berbagai masalah yang dihadapi oleh pemerintah. Masalah ialah sesuatu yang

terjadi tidak sesuai dengan harapan atau keinginan. Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti mengidentifikasi masalah yang terjadi sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum *cover note* setelah diterbitkan sebagai alat bukti dalam persidangan.
2. Akibat hukum dari terbitnya suatu *cover note* dari Notaris.
3. Problematika yang timbul dengan adanya *cover note* dan pengawasan terhadap praktiknya di Indonesia.
4. Pengaturan yang secara khusus mengatur tentang *cover note* di Indonesia.
5. Etika notaris dalam penerbitan akta otentik dan penerbitan *cover note* di Indonesia.

1.3. Pembatasan Masalah

Permasalahan yang luas mengenai kekuatan hukum *cover note* Notaris digunakan sebagai dasar melakukan perbuatan hukum sebelum akta otentik diterbitkan membuat peneliti membatasi permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti di dalam karya tulis ini sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum *Cover Note* yang digunakan sebagai dasar melakukan suatu perbuatan hukum.
2. Akibat hukum dari *Cover note* yang dikeluarkan Notaris

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang diangkat peneliti dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum *Cover note* yang digunakan sebagai dasar melakukan suatu perbuatan hukum dalam Putusan No. 2404 K/Pdt/2014?
2. Bagaimana akibat hukum dari *Cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diangkat oleh peneliti di dalam karya tulis ini, maka tujuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kedudukan hukum *Cover note* yang digunakan sebagai dasar melakukan suatu perbuatan hukum khususnya dalam Putusan No. 2404 K/Pdt/2014.
2. Untuk menganalisis akibat hukum dari terbitnya *Cover note* yang dikeluarkan Notaris.

1.6. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian yang dituangkan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini nantinya akan berguna untuk perkembangan ilmu hukum dibidang Hukum Perdata khususnya dibidang etika profesi jabatan Notaris serta kekuatan hukum dari akta otentik dengan hadirnya *Cover note*.
 - b. Penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran-pemikiran yang akan dijadikan arah atau pedoman untuk penelitian sejenis.

2. Manfaat praktis

c. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan pandangan hukum terhadap masyarakat mengenai kekuatan hukum *cover note* notaris digunakan sebagai dasar melakukan perbuatan hukum sebelum akta otentik diterbitkan.

b. Bagi Akademik

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan terhadap mahasiswa mengenai kekuatan hukum *cover note* notaris digunakan sebagai dasar melakukan perbuatan hukum sebelum akta otentik diterbitkan.

c. Bagi Pihak Bank

Penelitian ini dapat membantu pihak Bank dalam memberikan kredit kepada klien terkait dengan *cover note* yang digunakan dalam proses pemberian kredit.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan pemeriksaan dan hasil-hasil penelitian yang ada, penelitian mengenai Kedudukan Hukum *Cover note* Notaris sebagai Surat Keterangan atas Proses Pengatasmamaan Sertipikat Tanah (Studi Kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014) belum pernah diteliti dalam topik permasalahan yang sama. Meskipun ada beberapa judul yang hampir sama, yaitu:

- a. Tesis yang di tulis oleh Afif Zainul K dengan judul “*Cover note* Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris” mengkaji *Cover note* sebagai surat keterangan Notaris baik mengenai Keabsaan, dasar hukum, dan juga berbagai macam bentuk *Cover note*, selain itu penulis juga membahas mengenai tanggung jawab Notaris apabila Notaris gagal dalam memenuhi apa yang tertuang dalam *Cover note*. Penulis mengatakan bahwa *cover note* hanya berisi Surat Keterangan dan bukan produk hukum yang mengikat secara hukum (*Legal binding*) serta di dalam *cover note* terdapat tanggung jawab bagi Notaris untuk mempertanggungjawabkan apa yang telah dia tulis secara perdata. Konsekuensi hukum bagi Notaris yang gagal memenuhi apa yang mereka tuangkan dalam *cover note* adalah melanggar ketentuan pasal 1366 dan pasal 1367 KUHPer.

- b. Skripsi yang di tulis oleh Uke Kartika Timurreny dengan judul “Kekuatan Mengikat *Cover note* Notaris dalam Proses Pemberian Kredit” menjelaskan dalam hal pemberian Hak Tanggungan yang masih dalam proses pengurusan oleh Notaris/PPAT dan salinan akta pengikatan jaminan belum diserahkan kepada Bank, maka keberadaan *Cover note* merupakan kebijaksanaan Bank dalam pemenuhan jaminan yang masih dalam proses tersebut. *Cover note* tidak dapat menjadi landasan yang kuat bagi Bank dalam mengikat suatu jaminan yang masih dalam proses, sehingga bila terjadi Debitor ingkar janji (wanprestasi) maka kedudukan Bank tidak lagi preferent (mendahulu).
- c. Tesis yang di tulis Dyah Ayu Kartikasari dengan judul “Legalitas Penerbitan *Cover note* oleh Notaris/PPAT pada saat Realisasi Kredit Perbankan” menjelaskan mengapa *Cover note* Notaris dianggap sah sebagai pengganti dokumen pada saat realisasi kredit perbankan dan Bagaimana penyelesaian jika terjadi konflik antara Notaris dengan pihak Bank yang diakibatkan *Cover note*.

Berdasarkan ketiga penelitian terdahulu sudah jelas bahwa penelitian yang dilakukan oleh peneliti sangat berbeda. Penelitian ini membahas mengenai kedudukan hukum *Cover note* Notaris digunakan sebagai dasar melakukan perbuatan hukum sebelum akta otentik diterbitkan. Selain itu, penelitian ini menggunakan peraturan yang terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk lebih ringkasnya, peneliti akan menguraikan

perbandingan penelitian terdahulu dalam bentuk table orisinalitas seperti di bawah ini.

Tabel 1: Orisinalitas Penelitian

No	Penelitian Terdahulu	Orisinalitas
1	Membahas mengenai tanggung jawab Notaris apabila Notaris gagal dalam memenuhi apa yang tertuang dalam <i>Cover note</i> serta keabsahan dan dasar hukum dari <i>Cover note</i> .	Membahas tentang bagaimana akibat hukum dari <i>cover note</i> yang dikeluarkan Notaris.
2	Menjelaskan <i>Cover note</i> yang tidak memiliki kekuatan hukum yang maka dari itu tidak dapat menjadi landasan yang kuat bagi Bank dalam mengikat suatu jaminan yang masih dalam proses.	Membahas tentang kedudukan hukum <i>Cover note</i> Notaris digunakan sebagai dasar melakukan perbuatan hukum studi kasus Putusan No. 2404 K/Pdt/2014.
3	Menjelaskan mengapa <i>Cover note</i> Notaris dianggap sah sebagai pengganti dokumen pada saat realisasi kredit perbankan dan bagaimana penyelesaian jika terjadi konflik antara Notaris dengan pihak Bank yang diakibatkan <i>Cover note</i> . Penelitian ini lebih memfokuskan pada realisasi kredit perbankan	Membahas mengenai bagaimanakah kedudukan hukum <i>Cover note</i> digunakan sebagai dasar melakukan suatu perbuatan hukum.

1.2. Landasan Teori

Beranjak dari permasalahan sebagaimana dipaparkan di atas, maka digunakan teori-teori yang dijadikan sebagai pisau analisa dalam membedah

permasalahan penelitian skripsi ini. Adapun teori-teori yang digunakan adalah Teori Pembuktian, Teori Tanggung Jawab dan Teori Etika Deontologis (Deontologisme Etis).

2.2.1. Teori Pembuktian

Pembuktian merupakan unsur yang sangat penting dalam hukum acara perdata, karena dalam hukum acara perdata mempertahankan argumen dari masing-masing pihak tidak cukup hanya dengan lisan akan tetapi juga dengan bukti yang sah menurut hukum. Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan (Syahrani, 2004:83).

Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (*juridicto contentiosa*) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*juridicto voluntair*). Salah satu tugas hakim dalam suatu proses perdata adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka gugatannya tersebut akan dikabulkan (Sutantio & Oeripkartawinata, 1983:53).

Teori pembuktian berhubungan dengan penilaian akan alat bukti dalam persidangan. Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh Undang-Undang, dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu (Fakhriah, 2013:53):

a. Teori Pembuktian Bebas

Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh undang-undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh undang-undang. Menghendaki kebebasan yang luas berarti menaruh kepercayaan atas hakim untuk bersikap penuh rasa tanggung jawab, jujur, tidak memihak, bertindak dengan keahlian dan tidak terpengaruh oleh apapun dan oleh siapapun (Sasangka, 2005:23).

d. Teori Pembuktian Terikat

Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan.

Lebih lanjut teori ini dibagi menjadi:

1) Teori Pembuktian Negatif

Teori ini menginginkan adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat, yang bersifat negatif. Ketentuan tersebut membatasi hakim dengan larangan untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian. Jadi hakim dilarang dengan pengecualian (Sasangka, 2005:23). Terdapat beberapa pasal yang mengatakan bahwa hanya mempercayai keterangan dari seorang saksi, seperti pada Pasal 306

RBg/169 HIR yang berbunyi “Keterangan seorang saksi saja, dengan tidak ada suatu alat bukti lain, tidak dapat dipercayai di dalam hukum.” dan Pasal 1905 KUHPer yang berbunyi “Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka pengadilan tidak boleh dipercaya.”

2) Teori Pembuktian Positif

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (Sasangka, 2005:23). Terdapat beberapa pasal yang mendukung teori pembuktian positif, yaitu Pasal 285 RBg/165 HIR yang berbunyi:

“akta otentik, yaitu suatu surat yang dibuat menurut ketentuan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk membuat surat itu, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut.”

Beserta Pasal 1870 KUHPer yang berbunyi “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

3) Teori Pembuktian Gabungan

Hakim bebas dan terikat dalam menilai hasil pembuktian. Dalam menilai pembuktian, seorang hakim harus pula mengingat asas-asas yang penting dalam hukum pembuktian perdata.

Asas-asas dalam Hukum Pembuktian adalah sebagai berikut (Ali dan Heryani, 2012:61):

- a. *Asas Audi Et Alteram Partem*
- b. *Asas Ius Curia Novit*
- c. *Asas Nemo Testis Indoneus In Propria Causa*
- d. *Asas Ne Ultra Petita*
- e. *Asas De Gustibus Non Est Disputandum*
- f. *Asas Nemo Plus Juris Transferre Potest Quam Ipse Habet*

Terdapat banyak macam bentuk dan jenis dari alat bukti yang mampu memberi keterangan dan penjelasan tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Pasal 1866 KUHPer menyebutkan apa saja yang termasuk dalam alat bukti, yaitu:

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan saksi-saksi;
- c. persangkaan-persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah;

Alat bukti tulisan ditempatkan dalam urutan pertama. Hal ini sesuai dengan kenyataan jenis surat atau akta dalam perkara perdata, memegang peran yang penting. Semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta. Setiap perjanjian transaksi jual-beli, sewa-menyewa, penghibaan, pengangkutan, asuransi, perkawinan, kelahiran dan kematian, sengaja dibuat dalam bentuk tertulis

dengan maksud sebagai alat bukti alat transaksi atau peristiwa hubungan hukum yang terjadi (Harahap, 2013:556-557).

2.2.2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menurut Ridwan Halim, tanggung jawab hukum adalah sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada (Halim, 1988:23).

Teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan peggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya (Muhammad, 2010:503).

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan pejabat yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung (Ridwan H.R., 2006:365).

2.2.3. Teori Etika Deontologis

Pengakuan kebenaran atas suatu teori yang dapat diamati dari dua hal, yakni dari apa yang dinyatakan, atau dari siapa yang mengatakannya. Kriteria pertama berada dalam wilayah filsafat ontologi, sementara kriteria ke dua berada dalam wilayah etika. Dengan mengacu pada pandangan

Levinas, etika dapat saja diibaratkan seperti “kaca mata” yang melekat pada manusia. Apabila kaca itu berwarna merah, maka keseluruhan objek yang dilihat akan bernuansa merah. Dengan berkaca pada pernyataan Albert Einstein, dapat pula disimpulkan bahwa apa yang dipandang baik dan buruk memang terkadang bergantung pada subjektivitas (kepentingan) dari manusia yang melakukan penilaian tersebut.

Pertentangan tersebut menunjukkan perdebatan berkepanjangan tentang objektivitas dan relativitas dalam etika. Tentu tidak semua permasalahan harus diselesaikan dengan melakukan refleksi atas nilai-nilai baik dan buruk. Biasanya, hanya permasalahan-permasalahan yang berdampak signifikan saja yang membuat kita melakukan perenungan mendalam.

Perenungan (kontemplasi) terhadap moralitas merupakan kegiatan beretika. Berkaitan dengan perenungan tersebut, terdapat beberapa orientasi, yang sering disebut sebagai teori etika. Secara garis besar terdapat tiga kelompok teori etika, yaitu sebagai berikut (Shidarta, 2009: 55-61).

1. Idealisme etis,
2. Deontologis etis, dan
3. Teleologis etis.

1) Idealisme Etis

Idealisme dalam kancah ontology bertolak dari pemikiran bahwa manusia adalah makhluk yang memiliki ide dan idelah yang memengaruhi materi (pengalaman), bukan sebaliknya. Dalam hal ini

idealisme tidak bermaksud untuk mengingkari keberadaan materi. Hanya saja, untuk dapat mengetahui materi itu, orang terlebih dulu menggunakan idenya. Jadi, ide tetap yang utama.

Masalahnya adalah, “Bagian mana dari ide itu yang berperan paling dominan: apakah rasionya, rasa estetisnya, atau kehendak etisnya?” Berangkat dari pertanyaan ini, idealisme lalu dibedakan oleh H. De Vos menjadi tiga, yaitu sebagai berikut.

1. Idealisme rasionalistis,
2. Idealisme estetis, dan
3. Idealisme etis.

Idealisme rasionalitis beranggapan bahwa rasio atau akal budi manusialah yang mengenal norma-norma dalam bersikap dan berperilaku bagi seorang manusia. Rasiolah yang memberi pengertian tentang mana yang baik dan buruk, sehingga manusia menjadi tahu tentang apa yang boleh dan tidak boleh dikerjakan.

Idealisme estetis, di sisi lain menyatakan bahwa alam ini termasuk manusia, hidup dalam keselarasan yang estetik. Tujuan dari setiap perilaku manusia adalah keinginan untuk hidup selaras dengan alam itu. Ide inilah yang menggerakkan sekaligus memberi bentuk setiap perilaku manusia.

Corak idealism eke tiga, yaitu idealisme etis memandang manusia sebagai makhluk etis, yang memiliki kesadaran moralitas. Manusia adalah makhluk yang senantiasa memberikan penilaian terhadap sikap

dan perilakunya. Nilai-nilai yang dianggap baik itu kemudian dijadikan norma untuk menuntun sikap dan perilaku manusia.

2) Deontologis Etis

Teori etika deontologis (*deontologisme etis*) berpendapat bahwa baik-buruk suatu perilaku dari sudut tindakan itu sendiri, bukan akibatnya. Suatu perilaku baik apabila perilaku itu sesuai dengan norma-norma yang sudah ada. Ada beberapa pendapat mengenai deontologisme etis, yaitu:

- a. Deontologisme etis sering dikaitkan dengan pandangan filsuf asal Prusia Timur bernama **Immanuel Kant** (1724-1804). Jika mengikuti pandangan deontologis dari **Kant**, inti dari perilaku baik harus didorong oleh itikad (kehendak) yang baik. Itikad baik muncul karena memang kewajiban yang bersangkutan untuk berbuat demikian, bukan karena spontanitas, watak, hobi, atau yang lainnya. Perilaku yang didorong oleh kewajiban tanpa maksud-maksud lain di luar kewajiban disebut dengan imperatif kategoris. Kewajiban moral adalah selalu imperatif kategoris, bukan imperatif hipotesis. Seorang hakim berbuat adil karena memang kewajibannya untuk berbuat adil, bukan karena ia ingin dipuji oleh masyarakat atau agar dinilai baik oleh atasannya (Shidarta, 2009:59).
- b. Menurut **Franz Magnis-Suseno**, etika peraturan tersebut menyingkirkan salah satu pengertian moral yang paling hakiki,

yaitu paham tanggung jawab. Dalam etika peraturan paham tanggung jawab tidak muncul, karena yang dipertanyakan adalah “Apakah orang itu taat terhadap peraturan atau tidak?” (Franz Magnis-Suseno, 1991:103)

3) Teleologisme Etis

Jika teori deontologis menekankan pada perilaku, sebaliknya teori teleologis lebih menekankan pada unsur hasil. Suatu perilaku baik jika buah dari perilaku itu lebih banyak untung daripada ruginya. Untung-rugi ini dilihat dari indikator kepentingan manusia.

Teori ini memunculkan dua pandangan, yaitu:

1. Egoisme, dan
2. Utilitarianisme (Utilisme).

Ada perbedaan yang mencolok dari kedua teori ini. Egoism selalu menekankan keuntungan pada “saya pribadi saja” sementara utilitarianisme menekankan keuntungan pada “setiap orang, termasuk saya”. Di sini terlihat sisi humanis dari utilitarianisme dibandingkan dengan egoisme. Cara berpikir utilitarianisme ini sebenarnya merupakan pengalusan dari altruism yang cenderung dinilai kurang realistis, yakni menekankan keuntungan bagi “setiap orang, termasuk saya”.

2.3. Landasan Konseptual

2.3.1. Tinjauan Umum tentang Kedudukan Hukum, Akibat Hukum dan Sumber Hukum

2.3.1.1. Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum di Indonesia berkedudukan sebagai alat ketertiban dan keteraturan masyarakat, sarana untuk mewujudkan keadilan sosial lahir batin, alat penggerak pembangunan. Maksud dari sebagai alat ketertiban dan keteraturan masyarakat yaitu, hukum berkedudukan sebagai petunjuk bertingkah laku untuk itu masyarakat harus menyadari adanya perintah dan larangan dalam hukum sehingga berkedudukan sebagai alat ketertiban masyarakat dapat direalisasikan.

Hukum berkedudukan sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial lahir batin yaitu yang bersifat mengikat, memaksa dan dipaksakan oleh alat negara yang berwenang membuat orang takut untuk melakukan pelanggaran karena ada ancaman hukumannya dan dapat diterapkan kepada siapa saja. Dengan demikian keadilan akan tercapai. Hukum berkedudukan sebagai alat penggerak pembangunan karena ia mempunyai daya mengikat dan memaksa dapat dimanfaatkan sebagai alat otoritas untuk mengarahkan masyarakat ke arah yang maju (<http://bem.law.ui.ac.id>, diakses pada tanggal 15 Agustus 2018).

2.3.1.2. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (Ali, 2008:192). Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud

adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku (Soeroso, 2006:295).

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud (Soeroso, 206:295):

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

2.3.1.3. Sumber Hukum

Tujuan hukum yang mendatangkan keadilan serta kemanfaatan berasal dari berbagai sumber hukum. Sumber hukum menurut R. Soeroso adalah segala sesuatu yang menimbulkan aturan-aturan yang mengikat dan memaksa, sehingga apabila aturan-aturan itu dilanggar akan menimbulkan sanksi yang tegas dan nyata bagi pelanggarnya. Yang dimaksud dengan segala sesuatu adalah faktor-faktor yang berpengaruh terhadap timbulnya hukum, faktor-faktor yang merupakan sumber kekuatan berlakunya hukum secara formal artinya dari mana hukum itu dapat ditemukan, dari mana asal mulanya hukum dimana hukum dapat dicari atau hakim menemukan hukum, sehingga dasar

putusannya dapat diketahui bahwa suatu peraturan tertentu mempunyai kekuatan mengikat atau berlaku dan lain sebagainya (Soeroso, 2006:117-118). Algra membagi dua sumber hukum yaitu sumber hukum materiil dan sumber hukum formal.

Sumber Hukum Materiil	Sumber Hukum Formal
<ul style="list-style-type: none"> a. Hubungan sosial; b. Hubungan kekuatan politik; c. Situasi sosial ekonomi; d. Tradisi; e. Hasil penelitian ilmiah; f. Perkembangan internasional; g. Keadaan geografi. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Undang-undang; b. Perjanjian antar negara; c. Yurisprudensi; d. Kebiasaan.

Sumber hukum formil menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. terbagi atas 6, yaitu (Mertokusumo, 1985:87-117):

1. Undang-undang

Undang-undang dalam arti formil keputusan penguasa yang dilihat dari bentuk dan cara terjadinya disebut undang-undang. Jadi undang-undang dalam arti formil tidak lain merupakan ketetapan penguasa yang memperoleh sebutan “undang-undang” karena cara pembentukannya. Undang

undang itu bersifat umum karena mengikat setiap orang dan merupakan produk lembaga legislatif. Undang-undang itu sendiri adalah hukum, karena berisi kaedah hukum untuk melindungi kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia itu dapat terlindungi, maka undang-undang harus diketahui oleh setiap orang. Bahkan setiap orang dianggap tahu akan undang-undang.

2. Kebiasaan

Kebiasaan merupakan tindakan menurut pola tingkah laku yang tetap, ajeg, lazim, normal atau adat dalam masyarakat atau pergaulan hidup tertentu. Perilaku yang diulang itu mempunyai kekuatan normatif, mempunyai kekuatan yang mengikat. Karena diulang oleh orang banyak maka mengikat orang-orang lain untuk melakukan hal yang sama, karena menimbulkan keyakinan atau kesadaran, bahwa hal itu patut untuk dilakukan. Keyakinan atau kesadaran itu tidak perlu ada sejak semula melekat pada kebiasaan. Kalau suatu tingkah laku atau perbuatan itu berlangsung secara tetap, terulang, akan timbulah anggapan bahwa memang demikianlah seharusnya. Yang menjadikan tingkah laku itu kebiasaan atau adat adalah kepatutan dan bukan unsur terulang atau tetapnya tingkah laku. Karena dirasakan patut maka lalu diulang. Patut atau tidaknya itu bukan karena pendapat seseorang, tetapi pendapat masyarakat.

3. Perjanjian Internasional (Traktat)

Traktat adalah perjanjian yang dibuat antara negara yang dituangkan dalam bentuk tertentu. Selain traktat dikenal perjanjian dalam bentuk pertukaran nota atau surat biasa. Dari segi yuridis nilai surat-surat ini sama dengan traktat. Perjanjian antara negara dapat dibagi:

- a. Perjanjian internasional yang terpenting (Traktat)
- b. Perjanjian internasional yang kurang penting/sederhana (digunakan istilah persetujuan)

Akibat dari perjanjian tersebut adalah apa yang disebut dengan "*Pacta Sunt Servanda*", artinya mengikat pada pihak yang mengadakan pada pihak yang mengadakan perjanjian. Pada umumnya isi traktat berupa ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat umum yang mengikat negara-negara penandatangan. Jadi suatu traktat itu menciptakan hukum sehingga dapat digolongkan ke dalam sumber hukum (Fidiyani, 2013:74).

4. Yurisprudensi

Yurisprudensi adalah keputusan-keputusan hakim yang sebelumnya digunakan sebagai bahan pertimbangan hakim berikutnya dalam pertimbangan terhadap kasus yang serupa. Timbulnya yurisprudensi bersumber pada Pasal 22 Algemene Bepalingen Van Wetgeving Voor Nederlandsch Indie (AB) yang berbunyi "Hakim tidak boleh menolak

menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya...” artinya apabila undang-undang tidak menyatakan hal tersebut hakim berwenang untuk membuat peraturan sendiri (*eigen regeting*). Keputusan-keputusan berdasarkan pasal 22 AB menjadi sumber hukum bagi pengaturan dan dinamakan yurisprudensi (Fidiyani, 2013:68-69).

5. Doktrin

Doktrin adalah pendapat para sarjana hukum yang merupakan sumber hukum, tempat hakim dapat menemukan hukumnya. Mengenai pendapat para sarjana atau ilmu hukum ini didalam sejarah pernah dikenal adanya pendapat umum yang mengatakan bahwa orang tidak boleh menyimpang dari “*communis opinio doctorum*” (pendapat umum para sarjana). Orang tidak boleh menyimpang dari pendapat umum para sarjana yang berarti bahwa pendapat umum para sarjana itu mempunyai kekuatan mengikat.

6. Perjanjian

Menurut teori klasik yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang bersisi dua “*een tweezijdige overenkomst*” yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Adapun yang dimaksud dengan satu perbuatan hukum yang bersisi dua tidak lain adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerimaan dari pihak yang lain. Dengan

demikian perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perjanjian hendaknya dibedakan dari janji. Meskipun janji itu didasarkan oleh kata sepakat, namun kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, berarti bahwa apabila janji itu dilanggar maka tidak ada akibat hukumnya, sipelanggar tidak dapat dikenakan sanksi.

2.3.2. Akta

2.3.2.1. Akta Otentik

2.3.2.1.1. Pengertian

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya (Thamrin, 2011:11).

Terdapat beberapa pengertian akta otentik yang terdapat dalam beberapa Undang-Undang, seperti dalam Pasal 165 HIR yang berbunyi:

“Surat (akta) yang sah, ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala apa yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang segala yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akta) itu.”

Pasal 285 Rbg menyebutkan pengertian akta otentik yang berbunyi:

“Sebuah akta otentik yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak nyata belaka, hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu.”

Pasal 1868 KUHPer menyebutkan pengertian akta otentik yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Bentuk akta otentik bila ditinjau dari segi pembuatan, Pasal 1868 KUHPerdara mengenal dua bentuk cara mewujudkannya (Harahap, 2013: 570-571):

1) Dibuat oleh Pejabat

Bentuk pertama, dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Biasanya akta otentik yang dibuat oleh pejabat:

- a. Meliputi akta otentik di bidang hukum publik;
- b. Yang membuatnya pun merupakan pejabat publik yang bertugas di bidang eksekutif yang berwenang untuk itu, yang disebut pejabat tata usaha negara (pejabat TUN).

Jika bentuk akta otentik dihubungkan dengan kekuatan pembuktian luar, formil dan materiil, kebenarannya sebagai akta otentik harus diterima, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan dari segi formil segala isi dan tanggal yang tercantum di dalamnya semuanya dianggap benar. Demikian juga dari segi materiil, isi keterangan yang ada di dalamnya sepenuhnya dianggap benar kecuali dapat dibuktikan kebohongan atau kepalsuannya.

2) Dibuat Dihadapan Pejabat

Jika bentuk yang pertama dibuat oleh pejabat yang berwenang, bentuk yang kedua dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Pada umumnya akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat:

- a. Meliputi hal-hal yang berkenaan dalam bidang hukum perdata dan bisnis;

- b. Biasanya berupa akta yang berisi dan melahirkan persetujuan bagi para pihak yang datang menghadap dan menandatangani;
- c. Caranya, para pihak yang berkepentingan datang menghadap pejabat yang berwenang, dan kepada pejabat itu mereka sampaikan keterangan serta meminta agar keterangan itu dituangkan dalam bentuk akta.

Aspek akta otentik jenis ini sangat luas seperti hukum keluarga, warisan, kebendaan, pengangkutan, korporasi, perdagangan, penjaminan, perkreditan, dan sebagainya. Terdapat ciri pokok yang mesti dipenuhi, agar pembuatan itu memenuhi syarat menjadi akta otentik (Harahap, 2013:572-573).

1) Pada Umumnya Bersifat Partai

Yang datang di hadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak. Ada penjual dan ada pembeli. Yang satu pihak kreditur yang satu lagi debitur. Oleh karena pihaknya bersifat partai maka:

- a. Akta otentik yang dibuat notaris disebut akta para pihak, dan
- b. Isinya disebut persetujuan para pihak.

2) Inisiatif Datang dari para Pihak

Para pihak atas kemauan mereka sendiri, datang ke kantor notaris. Di hadapan notaris kedua belah pihak atau para pihak:

- a. Memberi atau menyampaikan keterangan sendiri,
- b. Keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan (*oral*) atau tulisan (*in writing*).

Para pihak meminta kepada notaris, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta.

3) Notaris Bersifat Pasif

Pada prinsipnya notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Dia hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak. Tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para penghadap.

Terdapat beberapa pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik, yaitu:

a) Pejabat TUN (Tata Usaha Negara)

Pejabat TUN yang posisinya berada di bidang hukum publik dapat membuat akta otentik seperti KTP, SIM, Paspor, dan sebagainya. Selain akta otentik yang dibuat dalam bidang hukum publik, pejabat TUN dapat membuat akta otentik di bidang hukum perdata seperti

akta nikah. Akta nikah masuk kedalam ranah perdata, akan tetapi undang-undang menentukan pembuatnya harus di hadapan pejabat TUN seperti yang termaktub dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi pencatatan perkawinan dari mereka yang melangsungkan perkawinannya dilakukan oleh Pegawai Pencatat.

b) Notaris

Akta otentik dalam hukum perdata dibuat dihadapan notaris. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

2.3.2.1.2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Pasal 1870 KUHPer berisi “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Berdasarkan isi pasal 1870 KUHPer bahwa akta otentik memiliki kekuatan sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti akta otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat

kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Untuk melekatkan nilai kekuatan yang sempurna dan mengikat pada akta otentik, harus terpenuhi terpadu kekuatan pembuktian sebagai berikut:

1) Kekuatan Bukti Luar

Akta otentik dalam pembuktian haruslah dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan merupakan akta otentik. Dalam pembuktian jika suatu akta tidak dapat dibuktikan sebagai bukan akta otentik maka akta yang dibuktikan melekat kekuatan bukti luar yang mana harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Sebaliknya jika dapat dibuktikan bahwa suatu akta bukan merupakan akta otentik maka kekuatan bukti luar hilang, sehingga tidak bisa dinilai sebagai akta otentik.

Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap akta otentik itu sebagai akta otentik. Sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan, bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

- a. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau

- b. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu, atau
- c. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.
(Harahap, 2013: 566-567)

Dari penjelasan diatas dapat terlihat kekuatan pembuktian luar memperlihatkan bahwa suatu akta otentik harus dianggap sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

2) Kekuatan Pembuktian Formil

Pada Pasal 1871 KUHPer menjelaskan bahwa:

“Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Jika dilihat pada pasal 1871 KUHPer terlihat bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian formil. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

3) Kekuatan Pembuktian Materiil

Kepastian dari keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam sebuah akta sangatlah penting, mengingat apa yang tertulis dalam akta dapat dijadikan pembuktian yang sah,

kecuali adanya pembuktian sebaliknya. Keterangan yang dituangkan dalam akta, sesuai dengan pernyataan yang diberikan para pihak di hadapan Notaris beserta para pihak harus dinilai benar. Permasalahan terkait benar atau tidak keterangan yang tercantum dalam sebuah akta otentik memakai kekuatan pembuktian akta otentik. Dan untuk menjelaskan hal itu, dapat dikemukakan prinsip berikut (Harahap, 2013:568-570):

a. Penandatanganan akta otentik untuk keuntungan pihak lain

Ini merupakan prinsip pokok kekuatan pembuktian materiil suatu akta otentik:

- a) Setiap penanda tangan akta otentik oleh seseorang, selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain;
- b) Bukan untuk keuntungan pihak penanda tangan.

Tidak selamanya kekuatan pembuktian materiil yang terdapat pada akta otentik benar dan mengikat kepada para pihak dan hakim. Sebagai contoh, putusan MA No. 2510 K/Pdt 1991 tidak mengakui kekuatan pembuktian materiil yang terdapat pada akta otentik dengan alasan, pembuatan akta notaris dalam perkara itu, mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan itikad buruk memberi keterangan yang tidak benar kepada notaris, sehingga akta notaris tersebut mengandung isi kebohongan

dan secara absurditas diterima begitu saja oleh notaris untuk dituangkan dalam akta yang dibuatnya.

- b. Seseorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri

Berdasarkan asas ini dihubungkan dengan asas penandatanganan akta otentik untuk keuntungan pihak lain, dapat ditegakkan kekuatan materiil pembuktian akta otentik seperti berikut:

- a) Siapa yang menandatangani akta otentik berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta.
- b) Tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta, untuk menjamin kebenaran keterangan tersebut.
- c) Oleh karena itu, di belakang hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta.
- d) Namun demikian perlu diingat, bukan berarti kebenaran itu bersifat mutlak sesuai keadaan yang sebenarnya.

Pasal 1870 KUHPer atau Pasal 314 RBG, nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna. Akan tetapi hal itu sepanjang tidak ada bukti lawan. Oleh karena itu, kesempurnaannya tidak

menentukan (*dwingen*) sehingga kekuatan pembuktian materiilnya dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan.

- c. Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materiil akta otentik

Apabila terdapat dua orang atau lebih, dan antara yang satu dengan yang lain saling memberi keterangan untuk dituangkan dalam akta, tindakan mereka itu ditinjau dari kekuatan pembuktian materiil akta otentik, menimbulkan akibat hukum sebagai berikut.

- a) Keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan persetujuan yang mengikat kepada mereka.
- b) Dengan demikian, akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta tersebut.

2.3.2.2. Akta Bawah Tangan

2.3.2.2.1. Pengertian

Pengertian akta di bawah tangan terdapat pada pasal 1874

KUHPer yang berbunyi:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan

kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan yang lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Dilihat dari isi pasal 1874 KUHPer bahwa segala bentuk tulisan ataupun akta yang bukan merupakan akta otentik dan dibuatnya tidak dihadapan pejabat umum termasuk kedalam akta di bawah tangan. Akan tetapi, dari segi hukum pembuktian, agar suatu tulisan bernilai sebagai akta dibawah tangan, diperlukan persyaratan pokok:

- (1) Surat atau tulisan itu ditandatangani;
- (2) Isi yang diterangkan di dalamnya menyangkut perbuatan hukum (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*reschts bettrekking*);
- (3) Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut di dalamnya (Soepomo, 1993:78).

Sahnya suatu akta di bawah tangan terletak pada dipenuhi atau tidaknya syarat formil dan materiil.

- 1) Syarat formil, terdiri dari:
 - a. Berbentuk tertulis atau tulisan;
 - b. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau di hadapan seorang pejabat umum;
 - c. Ditandatangani oleh para pihak;
 - d. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan (Harahap, 2013:595).

Syarat formil tersebut diatas yang terdapat dalam Pasal 1874 KUHPer. Sahnya suatu akta di bawah tangan apabila di tanda

tangani oleh kedua belah pihak atau lebih, jika tidak ditanda tangani salah satu pihak maka akta di bawah tangan tidak sah dan berakibat tidak memiliki kekuatan pembuktian materiil maupun formil. Tidak di tanda tangani akta di bawah tangan oleh salah satu pihak membuat akta dibawah tangan tidak sah, dikarenakan hal tersebut syarat formil bersifat kumulatif yang mana semua syarat harus disertakan.

Selain hal yang krusial tentang tidak ditanda tangannya akta dibawah tangan oleh salah satu pihak terdapat beberapa hal lagi yang tidak boleh dilewatkan yaitu mencantumkan tempat dan tanggal pembuatan.

2) Syarat Materiil

Mengenai syarat materiil dapat dijelaskan dengan ringkas hal-hal tersebut (Harahap, 2013:596-597)

- a) Keterangan yang tercantum dalam akta dibawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkking*).

Sekiranya akta bawah tangan itu bersifat sepihak, sama syarat materiilnya. Mesti berisi keterangan yang berkenan dengan perbuatan atau hubungan hukum dengan pihak lain. Jadi pernyataan yang tercantum dalam akta bawah tangan yang bersifat sepihak itu berisi keterangan dengan penegasan besarnya utang yang belum dilunasi.

- b) Sengaja dibuat sebagai alat bukti

Syarat materiil yang kedua, pembuatan akta bawah tangan oleh pembuat atau para pembuat disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta. Jadi pembuatan akta bawah tangan merupakan tindakan preventif atas kemungkinan terjadinya sengketa di belakang hari. Sejak semula telah ada kepastian mengenai kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang terjadi sebagai yang diterangkan dalam akta.

2.3.2.2.2. Kekuatan Hukum

Akta bawah tangan bukan merupakan akta otentik dan dalam kekuatan pembuktian derajat akta bawah tangan pun berbeda dari akta otentik. Akta otentik dalam kekuatan pembuktian memiliki tiga jenis daya kekuatan yaitu kekuatan pembuktian luar, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil. Akta bawah tangan dalam kekuatan pembuktian hanya memiliki dua jenis daya kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian materiil dan kekuatan pembuktian formil.

1) Daya Kekuatan Pembuktian Formil

Sejauh mana daya kekuatan pembuktian formil akta bawah tangan dapat dijelaskan sebagai berikut (Harahap, 2013:591-593):

- a. Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta

Berdasar kekuatan formil ini, hukum mengakui, siapa saja atau orang yang menandatangani akta bawah tangan:

- (a) Dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta;
- (b) Berdasar kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penanda tangan: surat keterangan yang saya tanda tangani benar berisi keterangan saya;
- (c) Dengan demikian daya kekuatan pembuktian akta bawah tangan tersebut, meliputi:
 1. Kebenaran identitas penanda tangan;
 2. Menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan.

Dalam Putusan MA No. 3994 K/Sip/1983 dikatakan, keberatan kasasi yang menyatakan surat perjanjian tidak sah, tidak dapat dibenarkan atas alasan untuk menentukan sah atau tidak akta bawah tangan sebagai alat bukti, tidak disyaratkan mesti diketahui oleh kepala desa dan saksi-saksi. Apalagi tergugat sendiri mengakui isi dan tanda tangan yang tercantum di dalamnya, sudah cukup menjadi syarat sahnya akta bawah tangan. Putusan ini jelas menegakkan daya kekuatan pembuktian formil akta bawah tangan. Kebenaran identitas penanda tangan, dan

mengenai kebenaran itu tidak diperlukan lagi syarat dan kekuatan lain.

b. Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain

Pada akta otentik penandatanganan akta, bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain, karena penanda tangan dilakukan dan disahkan oleh pejabat umum. Tidak demikian dengan akta bawah tangan. Daya pembuktian formilnya, tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Dengan demikian, keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan para pihak, atas alasan:

- (a) Karena isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak,
- (b) Sebab tanpa melalui benar-benar atas kepalsuan akta bawah tangan, masing-masing pihak berhak dan dibenarkan hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan.

Kebolehan mengingkari isi dan tanda tangan, diatur dalam Pasal 1876 KUHPer atau Pasal 189 RBG yang menegaskan, barang siapa yang kepadanya diajukan akta bawah tangan diwajibkan secara tegas mengakui atau mengingkari tanda tangannya. Berarti kalau diakui pihak

lawan, maka penanda tangan akta bawah tangan dapat dikatakan untuk keuntungan pihak lain, akan tetapi apabila dimungkiri, yang terjadi bukan menguntungkan bahkan dapat mendatangkan kerugian. Itu sebabnya dapat dikatakan, akta bawah tangan pada dasarnya:

- (a) Sering mengandung kerawanan dan ketidakpastian;
- (b) Selama tidak ada pengingkaran, eksistensinya sebagai akta dan alat bukti, dapat dikatakan aman, tetapi apabila isi dan tanda tangan dimungkiri, hilang kepastian dan keamanannya sebagai akta dan alat bukti.

Apabila tanda tangan diakui tetapi isi dipungkiri, maka untuk membenarkan pengakuan itu meliputi isi, sebaiknya ditambah dengan alat bukti lain, berupa saksi atau persangkaan.

2) Daya pembuktian materil

Daya pembuktian materil fokus pada permasalahan yang berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum dalam akta bawah tangan.

- a) Isi keterangan yang tercantum harus dianggap benar

Prinsip yang harus ditegakkan menghadapi penerapan daya pembuktian materiil adalah:

- (1) Secara materiil isi keterangan yang tercantum di dalam akta bawah tangan, harus dianggap benar;

- (2) Dalam arti, apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap benar sebagai keterangan yang dikehendakinya;
 - (3) Dengan demikian secara materiil, isi yang tercantum dalam akta bawah tangan mengikat kepada diri penanda tangan.
- b) Memiliki daya mengikat kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dari padanya

Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUHPer dan Pasal 288 RBG. Suatu akta bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan atau akta itu hendak dipakai, dianggap sebagai diakui sehingga akta bawah tangan tersebut mempunyai daya kekuatan yang sempurna dan mengikat, seperti akta otentik:

- (1) Kepada orang-orang yang menandatangani,
- (2) Serta kepada ahli waris orang-orang itu dan kepada orang yang mendapat hak dan mereka.

Dengan demikian anggapan kebenaran isi akta bawah tangan mempunyai daya kekuatan mengikat bukan hanya kepada diri mereka, tetapi juga kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dari mereka. Jika yang diperoleh hanya sebagian, daya kekuatan mengikat pembuktian materiilnya juga, hanya untuk sebagian yakni

sebesar hak yang diperolehnya dari penanda tangan semula (Harahap, 2013:591-594).

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris (Sasauw, 2015:138).

Pasal 1338 KUHPer yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak adalah sah menurut hukum/undang-undang yang berlaku. Maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai alat pembuktian. Sepanjang perjanjian yang dibuat berdasarkan itikad baik dan memenuhi syarat dari Pasal 1320 KUHPer (Palit, 2015:139).

Perihal kekuatan pembuktian akta dibawah tangan harus diperhatikan dengan seksama peraturan yang terdapat dalam ordonansi tahun 1867 No. 29 yang memuat “ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari pada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka”. Dimaksud dengan tulisan dalam Ordonansi ini adalah akta. Akta di bawah tangan pada umumnya sama dengan akta otentik, dimana isi dari akta di bawah tangan memuat

catatan dan perbuatan hukum yang sedang terjadi, perbedaannya dengan akta otentik hanya pada pembuatan akta tersebut dimana akta dibawah tangan hanya dilakukan oleh kedua belah pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang. Kekuatan bukti yang pada umumnya dimiliki oleh akta otentik tidaklah ada pada akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dalam hal ini sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum di dalam akta itu diakui dan dibenarkan (Palit, 2015:141).

2.3.3. Notaris

2.3.3.1. Notaris di Indonesia

Indonesia mengenal jabatan Notaris pada tanggal 27 Agustus 1620 dengan diangkatnya seorang keturunan Belanda bernama Melchior Kerchem yang merupakan seorang sekretaris dari “*College van Schepenen*”. Kerchem diberi tugas untuk kepentingan publik khususnya berkaitan dengan pendaftaran dokumen dan akta yang telah dibuatnya. Mulanya, para notaris adalah pegawai VOC (*Vereenigde Oost-Indische Compagnie*), karena berasal dari VOC para notaris yang merupakan pegawai VOC tidak memiliki kebebasan dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang melayani masyarakat.

Pada tahun 1650 para Notaris diberikan kebebasan dalam menjalankan tugasnya serta melarang para *prokureur* untuk mencampuri pekerjaan notaris. Pemerintah Hindia Belanda memberikan kebijakan berupa menetapkan kuota Notaris disetiap daerah. Notaris di Jakarta awalnya hanya satu yaitu Kerchem ditambah menjadi dua orang. Tahun 1654 ditambah tiga orang, lalu tahun 1671 ditambah menjadi lima orang, dengan ketentuan empat orang harus bertempat tinggal dalam kota dan satu orang bertempat tinggal diluar kota. Adanya ketentuan tersebut bertujuan agar notaris-notaris tersebut bisa mendapatkan penghasilan yang layak.

Pada tanggal 1 Juli 1860 dikeluarkannya Peraturan Jabatan Notaris (PJN) memberlakukan peraturan kenotariatan Belanda (*Notariswet*). Undang-Undang Notaris yang berlaku di Indonesia tidak mengadopsi dari Belanda, melainkan dari peraturan kenotariatan Perancis yang berlaku di Belanda kemudian disempurnakan. Peraturan Jabatan Notaris tahun 1860 mengatur untuk dapat menjadi Notaris harus melalui ujian yang dinamakan ujian negara. Ujian negara maksudnya yaitu ujian yang diselenggarakan oleh negara.

Sebelum Indonesia merdeka sampai Indonesia merdeka peraturan Jabatan Notaris tahun 1860 masih tetap berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 2 Aturan Peralalihan Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Segala peraturan perundang-undangan

yang masih ada tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini”.

Peraturan Jabatan Notaris tahun 1860 sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat, maka dibentuklah Undang-Undang Notaris yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004. Adanya perubahan jaman menjadikan beberapa ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan yaitu dengan dibuatnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2.3.3.2. *Pengertian Notaris*

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi “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.”

Pasal 1 ayat (4) Kode Etik Notaris menyatakan bahwa “Notaris adalah setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.”

Melihat definisi Notaris diatas yang menegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum (*openbare ambtenaar*), ia bukan pegawai menurut undang-undang atau peraturan-peraturan kepegawaian negeri. Notaris tidak menerima gaji, bukan *bezoldigd staatsambt*, tetapi menerima honorarium sebagai penghargaan atas jasa yang telah diberikan kepada masyarakat (Andasasmita, 1981:45).

2.3.3.3. Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik tertuang dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang berbunyi:

“(1) Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang; (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. Membuat Akta risalah lelang.; (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai

kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lain yang terpisah.

Sebelum diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan Notaris telah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris Tahun 1980, yang menyatakan bahwa ada empat kewenangan Notaris sebagai pejabat umum. Wewenang notaris ini meliputi 4 hal, yaitu (Tobing, 1983:49-50):

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Artinya adalah tidak setiap pejabat umum dapat membuat akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Pasal 20 ayat (1) Peraturan Jabatan Notaris Tahun 1980 misalnya menentukan, bahwa notaris tidak diperbolehkan membuat akta, di dalam mana notaris sendiri, isterinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan

derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalagunaan jabatan.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Bagi setiap notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Apabila salah satu persyaratan diatas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya itu adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta itu ditanda tangani oleh para penghadap.

2.3.3.4. Kewajiban Notaris

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris dalam menjalankan tugasnya, diberikan beban kewajiban juga yang harus dilaksanakan Notaris. Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang berbunyi:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjada kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum; b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris; c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta; d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta; e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya; f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain; g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan mejadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu bukum dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga; i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan; j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya; k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasita pada setiap akhir bulan; l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan; m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan n. Menerima magang calon Notaris.; (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.; (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi: a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pension; b. Akta penawaran pembayaran tunai; c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga; d. Akta kuasa; e. Akta keterangan kepemilikan; dan f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Kewajiban Notaris juga diatur dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris yang berbunyi:

“Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib: 1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik; 2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris; 3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan; 4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sumpah jabatan Notaris; 5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan; 6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara; 7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium; 8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari; 9. Memasang 1 (satu) papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat: a. Nama lengkap dan gelar yang sah; b. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris; c. Tempat kedudukan; d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud; 10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan; 11. Menghormati, mematuhi. Melaksanakan Peraturan-peraturan dan Keputusan-keputusan Perkumpulan; 12. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib; 13. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia; 14. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan Perkumpulan; 15. Menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu; 16. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat seara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi; 17. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya; 18. Membuat akta dalam

jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.”

2.3.3.5. *Larangan Notaris*

Selain kewenangan dan kewajiban yang diatur, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pun mengatur tentang larangan notaris. Larangan dibuat agar notaris dalam menjalankan wewenang dan kewajibannya tidak diluar batas notaris. Larangan Notaris tertuang dalam Pasal 17 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 yang berbunyi:

“Notaris dilarang: a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya; b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah; c. Merangkap sebagai pegawai negeri; d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara; e. Merangkap jabatan sebagai advokat; f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta; g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris; h. Menjadi Notaris Pengganti; atau i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.”

Kode Etik Notaris mengatur tentang larangan bagi Notaris yang termaktub dalam Pasal 4 yang berbunyi:

“Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) dilarang: 1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan; 2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor; 3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk: a. Iklan; b. Ucapan selamar; c. Ucapan belasungkawa; d. Ucapan terima kasih; f. Kegiatan pemasaran; g. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olah raga.; 4. Bekerja sama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya berindak

sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien; 5. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain; 6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani; 7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain; 8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah disersahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padannya; 9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris; 10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan; 11. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan, termasuk menerima pekerjaan dari karyawan kantor Notaris lain; 12. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut; 13. Tidak melakukan Kewajiban dan melakukan Pelanggaran terhadap Larangan sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial; 14. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi; 15. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 16. Membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh Dewan Kehormatan; 17. Mengikuti pelelangan untuk mendapatkan pekerjaan/pembuatan akta.”

2.3.3.6. Etika Profesi Notaris

Organisasi yang mewadahi para Notaris adalah Organisasi Notaris. Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Berkaitan dengan pengakuan Organisasi Notaris di Indonesia, maka berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Perkumpulan Notaris yang terakhir telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-1022.HT.01.06.TH 95 tanggal 23 Januari 1995, yang telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI tanggal 7 April 1995 Nomor 28, Tambahan No.1/P-1995. Maka Ikatan Notaris Indonesia (INI) merupakan satu-satunya wadah organisasi bagi segenap Notaris di seluruh Indonesia yang berbentuk Perkumpulan yang berbadan hukum. Sebagai organisasi yang besar dan matang dalam usia maupun pengalaman, INI harus benar-benar dapat menunjukkan kearifan dan kebesarannya dalam menghadapi berbagai persoalan yang dihadapi oleh Notaris (Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan, 2010:1).

Menurut Paul F. Camanisch sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa profesi adalah suatu masyarakat moral (*moral community*) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi (Sumaryono, 1995:147).

Ikatan Notaris Indonesia (INI) mengatur sendiri Kode Etik Notaris di Banten tanggal 29-30 Mei 2015. Ruang lingkup kode etik berlaku bagi seluruh anggota Perkumpulan maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris), baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari yang diatur dalam Pasal 2 Kode Etik Notaris. Macam-macam etika dalam profesi Notaris (Kurnianingsih, 2010:33-36): yang pertama etika kepribadian Notaris, sebagai pejabat umum, Notaris: a. Berjiwa Pancasila; b. Taat kepada hukum, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris; c. Berbahasa Indonesia yang baik. Sebagai professional, Notaris: a. Memiliki perilaku professional; b. Ikut serta pembangunan nasional di bidang hukum; c. Menjunjung tinggi kehormatan dan martabat.

Selanjutnya dijelaskan bahwa Notaris harus memiliki perilaku professional (*professional behaviour*). Unsur-unsur perilaku professional adalah sebagai berikut:

- a) Keahlian yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman yang tinggi.
- b) Integritas moral artinya menghindari sesuatu yang tidak baik walaupun imbalan jasanya tinggi, pelaksanaan tugas profesi diselaraskan dengan nilai-nilai kemasyarakatan, sopan santun dan agama;
- c) Jujur tidak saja pada pihak kedua atau pihak ketiga tetapi juga ada diri sendiri;

- d) Tidak semata-mata pertimbangan uang, melainkan juga pengabdian, tidak membedakan antara orang mampu dan tidak mampu;
- e) Berpegang teguh pada kode etik profesi karena didalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris, termasuk berbahasa Indonesia yang sempurna.

Kedua, yaitu etika melakukan tugas jabatan. Sebagai pejabat umum dalam melakukan tugas jabatannya, Notaris: a. Menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab; b. Menggunakan kantor yang telah ditetapkan sesuai dengan undang-undang, tidak mengadakan kantor cabang perwakilan, dan tidak menggunakan perantara; c. Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi; d. Harus memasang papan nama menurut ukuran yang berlaku.

Ketiga, yaitu etika pelayanan terhadap klien. Sebagai pejabat umum, Notaris: a) Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya; b) Menyelesaikan akta sampai tahap pendaftaran pada Pengadilan Negeri dan pengumuman dalam Berita Negara, apabila klien yang bersangkutan tegas menyatakan akan menyerahkan pengurusannya kepada Notaris yang bersangkutan dan klien telah memenuhi syarat-syarat diperlukan; c) Memberitahu kepada klien perihal selesainya pendaftaran dan pengumuman, dan atau mengirim kepada atau menyeluruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai

dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan; d) Memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga Negara dan anggota masyarakat; e) Memberikan jasa kepada anggota masyarakat yang kurang mampu dengan cuma-cuma; f) Dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang itu membuat akta kepada Notaris yang menahan berkas itu; g) Dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan Notaris yang bersangkutan; h) Dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien yang bersangkutan; i) Dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta padanya, atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah dari notaris lain; j) Dilarang membentuk kelompok di dalam tubuh INI dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi.

Keempat, yaitu etika hubungan sesama pejabat umum, Notaris: a) Saling menghormati dalam suasana kekeluargaan; b) Tidak melakukan persaingan yang merugikan sesama rekan Notaris, baik moral maupun material; c) Harus saling menjaga dan membela kehormatan dan nama baik korp Notaris atas dasar solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.

Kelima, yaitu etika pengawasan. Pengawasan terhadap notaris melalui pelaksanaan Kode Etik Notaris dilakukan oleh Majelis

Kehormatan Daerah dan atau Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. Tata cara pelaksanaan kode etik, sanksi-sanksi dan eksekusi diatur dalam peraturan tersendiri yang merupakan lampiran dari Kode Etik Notaris.

2.3.4. Tinjauan Umum mengenai *Cover note*

2.3.4.1. Pengertian dan Ruang Lingkup Cover note

Notaris bertugas dan berwenang untuk membuat atau mengeluarkan akta otentik yang mana telah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, akan tetapi terdapat satu dokumen yang dikeluarkan atau dibuat oleh Notaris yang tidak diatur dalam UU khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu *cover note*.

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. Dalam istilah kenotariatan arti dari *cover note* adalah surat keterangan, yakni 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 (Kie, 2000).

Dikeluarkannya *cover note* oleh notaris yang berisikan pernyataan. Pernyataan pada prinsipnya tidak digantungkan pada bentuk tertentu. Pernyataan demikian dapat diberikan secara

tegas, namun juga tercakup kedalam satu atau lebih perilaku. Terkecuali ditentukan lain, pernyataan tercakup kedalam penyampaian keterangan lain, dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku (Kie, 2000).

Cover note oleh notaris berisikan pernyataan bahwa terdapat dokumen yang masih dalam proses pembuatan, pengatasmamaan ataupun penyesuaian. *Cover note* sebagai surat keterangan tidak hanya digunakan dalam hal pengajuan kredit melainkan dapat digunakan sebagai alat bukti dalam persidangan. Terdapat syarat dalam membuat *cover note* yang berisi:

1. Terdapat kop surat Notaris;
2. Terdapat identitas Notaris;
3. Mencantumkan jenis, tanggal, dan nomor akta yang dibuat;
4. Mencantumkan keterangan bahwa pengurusan dokumen masih dalam proses pembuatan, pengatasmamaan maupun penyesuaian;
5. Mencantumkan jangka waktu penyelesaian pengurusan dokumen;
6. Menuliskan nama pihak yang berhak menerima saat proses selesai;
7. Mencantumkan tempat dan tanggal *cover note* dibuat, tanda tangan, dan dibubuhi stempel Notaris.

2.3.4.2. Fungsi Cover note

Salah satu fungsi *Cover note* sebagai surat keterangan yang dibuat oleh Notaris adalah untuk pengajuan kredit, sebagai contoh Putusan No. 2404 K/Pdt/2014. Putusan tersebut berisikan bahwa *cover note* digunakan jaminan dalam pencairan kredit.

Penggunaan *cover note* dalam perjanjian kredit tidak bisa dilepaskan dari peran bank itu sendiri. Bank dalam praktiknya seringkali karena alasan persaingan bisnis dalam mendapatkan calon nasabah debitur bertindak kurang hati-hati, karena kekhawatiran larinya nasabah debitur ke bank lain. Seharusnya bank dalam memberikan kredit tetap harus menempuh cara-cara untuk memastikan bahwa kredit yang akan disalurkan tidak akan bermasalah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 29 angka (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank (Rachmayani dan Suwandono, 2017:79).

Bank dalam memberikan kredit harus melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal tersebut menyatakan bahwa perbankan dalam memberikan kredit

atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian permohonan kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian permohonan kredit yang dilaksanakan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara yakni melalui analisis prinsip 5C's Principles, yakni *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of Economy* (kondisi perekonomian), *Collateral* (Jaminan atau Agunan) (Firdaus dan Ariyanti, 2004:87).

Dalam hal pemberian kredit pihak bank menentukan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak debitur (nasabah) sebelum pemberian kredit. Salah satu persyaratan tersebut adalah jaminan. Jaminan adalah faktor yang menjadi pedoman penting dalam pemberian kredit, karena jaminan menjadi faktor penentu besar kecilnya kredit yang akan di berikan pihak kreditur (bank) kepada pihak debitur (nasabah) selain faktor keadaan ekonomi (, 2017: 789). Jaminan atau agunan yaitu harta benda milik debitur yang akan diikat sebagai agunan apabila terjadi ketidakmampuan nasabah debitur untuk menyelesaikan utangnya sesuai dengan perjanjian kredit (Firdaus dan Ariyanti, 2004:87). Dengan tidak adanya jaminan dapat menimbulkan resiko kredit yang

berkemungkinan dengan tidak dibayarnya pinjaman dengan tepat waktu yang mengakibatkan adanya kredit macet.

Resiko kredit dalam salah satu jurnal internasional menyatakan bahwa:

“Credit risk refers to the possibility that loan payments may not be made on time or that loan principal may not be fully recovered in the event of default. Either situation may result in significant loan losses. Loans constitute a major portion of earning assets and generate the bulk of interest income for most banks. A bank with a relatively high level of credit risk, as measured by percentage of nonperforming loans to total loans—a common measure of loan portfolio quality—may find raising funds, especially uninsured liabilities, increasingly difficult (Collender and Frizell, 2002:287)”.

Jurnal International Regional Science Review mengatakan bahwa resiko kredit berkaitan dengan kemungkinan adanya pembayaran pinjaman yang tidak tepat waktu atau pokok pinjaman yang tidak terpenuhi pada saat jatuh tempo. Situasi tersebut diatas mengakibatkan kerugian pinjaman yang signifikan. Pinjaman merupakan bagian utama dari aset produktif dan menghasilkan sebagian besar pendapatan bunga untuk sebagian besar bank. Bank dengan tingkat risiko kredit yang relatif tinggi, yang diukur dengan persentase kredit macet terhadap total kredit — ukuran umum kualitas portofolio pinjaman — mungkin menemukan kenaikan dana, terutama liabilitas yang tidak diasuransikan, dan hal ini akan semakin mempersulit. Dalam artikel yang ditulis oleh Francesca Barigozzi dan Piero Tedeschi menuliskan bahwa:

“In our model, there are two types of borrowers: standard entrepreneurs and socially motivated ones. The latter obtain a nonmonetary premium for social responsibility when they can undertake an ethical project. Intuitively, when investing in an ethical project, a motivated borrower is more willing to repay the debt to a socially responsible lender than to a commercial bank. In particular, a motivated entrepreneur anticipates that the ethical bank will use revenue from successful ethical projects to finance new socially relevant projects as called for by its mission (Barigozzi and Tedeschi Review of Finance, 2014:1283-1284)”.

Barigozzi dan Tedeschi menyatakan bahwa dalam model kami, ada dua jenis peminjam: taraf pengusaha dan yang termotivasi secara sosial. Yang terakhir mendapatkan hadiah non-moneter untuk tanggung jawab sosial ketika mereka dapat melakukan proyek yang pantas. Dengan tidak sengaja, ketika berinvestasi dalam proyek yang pantas, peminjam termotivasi lebih bersedia membayar utang kepada pemberi pinjaman yang bertanggung jawab secara sosial daripada bank komersial. Secara khusus, seorang wirausahawan yang termotivasi mengantisipasi bahwa para etis bank akan menggunakan pendapatan dari proyek-proyek etis yang sukses untuk membiayai proyek-proyek baru yang relevan secara sosial sebagaimana yang diminta oleh misinya.

Dalam perjanjian kredit, berisi antara lain (Budiyono dan Gunarto, 2017:789):

- a. Besarnya kredit;
- b. Jenis dan jangka waktu kredit;
- c. Tingkat bunga dan biaya lainnya;
- d. Cara pembayaran;
- e. Jaminan.

Salah satu isi dalam perjanjian kredit adalah jaminan. Jaminan yang seringkali digunakan dalam perjanjian kredit adalah tanah. Tanah tersebut nantinya akan dibebankan hak tanggungan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan:

“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 tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor kepada kreditor tertentu terhadap kreditor”.

Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”. Pembuatan SKMHT oleh Notaris/PPAT dilakukan sesudah penandatanganan perjanjian kredit oleh debitur. SKMHT tersebut dikuasakan kepada kreditur untuk ditingkatkan statusnya menjadi APHT. Akan tetapi kendalanya apabila obyek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit masih dalam proses pemecahan, proses roya, dan dapat juga karena belum disertifikat, saat penyaluran kredit, kreditur tidak menerima jaminan, akan tetapi dalam praktiknya pihak kreditur tetap mencairkan permohonan kredit apabila Notaris/PPAT mengeluarkan *cover note* (Budiyono dan Gunarto, 2017:789).

Cover note yang dikeluarkan oleh Notaris bukan dijadikan sebagai bukti agunan, akan tetapi hanya sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit, *cover note* bagi instansi yang memerlukan bukan juga berarti sebagai kelengkapan berkas akan tetapi sebagai jaminan bahwa ternyata benar berkas yang dibutuhkan instansi atau klien adalah benar-benar dalam proses, setidaknya ada kepercayaan yang terbangun antara notaris dengan Bank, antara Notaris dengan Instansi, dan juga antara notaris dengan klien (Budiyono dan Gunarto, 2017:786-787).

2.3.4. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

2.3.4.1. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan pengertian mengenai hak tanggungan yang termaktub dalam Pasal 1 ayat (1), yang berbunyi:

“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”.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari

hasil penjualan tersebut” (Supartini dan Mashdurohatun, 2016:204).

2.3.4.2. *Subjek dan Objek Hak Tanggungan*

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi definisi terkait subjek Hak Tanggungan yang tertuang dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Sutedi, 2012:39).

Mengenai objek dari hak tanggungan dapat terlihat dalam pengertian hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan pengertian hak tanggungan, objek hak tanggungan berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 memberikan hak atas tanah apa saja yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2.3.4.3. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan. Di samping itu, Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti suatu Hak Tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan (Sutedi, 2012:56).

Asas tidak dapat dibagi-bagi itu dapat disimpangi dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelenasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, Hak Tanggungan itu hanya akan membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Sutedi, 2012:56).

Hak Tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap objek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan untuk beberapa kreditur. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan (Sutedi, 2012:56).

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu (Patrik dan Kashadi, 2006:62):

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

2.3.4.4. Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan penjelasan mengenai pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan tertuang dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk

didalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT (Sudrajat, 1997:54).

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan (Harsono dan Sudarianto, 1996:17).

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang menurut undang-undang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan,

sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.

Berbeda halnya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan kewenangan untuk membuat SKMHT adalah notaris atau PPAT.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat oleh Notaris karena persyaratan untuk pembebanan Hak Tanggungan oleh kuasa harus dengan akta otentik. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, namun bila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT atau Notaris Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Budiman dan Hariandja, 2013:59). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diperlukan apabila sertipikat rumah atau tanah masih atas nama penjual, sehingga diperlukan pengatasmajaan terlebih dahulu berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) kepada pembeli

serta sebagai kesepakatan pemilik jaminan untuk menyerahkan hak atas tanah miliknya dijadikan jaminan pembiayaan kredit pada bank.

Menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” serta Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-selambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (4) yang telah disebutkan diatas bahwa pendaftaran Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib diikuti dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan dibuat guna menjamin kepastian hukum perjanjian kredit. Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan penjelasan terkait isi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan, yaitu sebagai berikut:

a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisilipilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

2.3.5. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Hukum

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak saja (bersegi satu) maupun yang dilakukan dua pihak (bersegi dua). Hal yang harus diperhatikan dalam peristiwa yang dikatakan perbuatan hukum adalah akibat, oleh karena akibat itu dapat dianggap sebagai kehendak dari si pembuat (si pelaku). Jika akibatnya kehendak tidak dikehendaki sipaleku, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum. Jadi adanya kehendak agar dikatakan sebagai perbuatan hukum, perlu diperhatikan unsurnya yang esensial (*werkelijk* = sebenarnya) yang merupakan hakekat dari perbuatan hukum itu (Hadikusuma, 2005:40-41).

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., perbuatan hukum adalah perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan

akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum. Pada dasarnya akibat hukum ini ditentukan juga oleh hukum. Unsur-unsur perbuatan hukum adalah kehendak dan pernyataan kehendak yang sengaja ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum dapat bersifat aktif dan maupun pasif. Meskipun seseorang tidak berbuat, tetapi kalau dari sikapnya yang pasif itu dapat ditafsirkan mengandung pernyataan kehendak untuk menimbulkan akibat hukum, maka perbuatan yang pasif itupun merupakan perbuatan hukum. Perbuatan menjadi perbuatan hukum, karena dalam keadaan tertentu mempunyai arti (Mertokusumo, 1985:51).

Dari beberapa pengertian perbuatan hukum yang dipaparkan oleh beberapa para ahli, perbuatan hukum adalah perbuatan yang dilakukan subjek hukum baik manusia atau badan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendaki oleh subjek hukum. Apabila perbuatan hukum yang akibatnya tidak dikehendaki oleh subjek hukum atau salah satu diantaranya, maka bukan merupakan suatu perbuatan hukum. Dalam pengertian perbuatan hukum didalamnya memasukkan unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

1. Perbuatan hukum dilakukan oleh subjek hukum;
2. Akibat dari perbuatan hukum diatur oleh hukum;
3. Akibat dari perbuatan hukum dikehendaki oleh subjek hukum.

Terdapat dua jenis perbuatan hukum, yaitu:

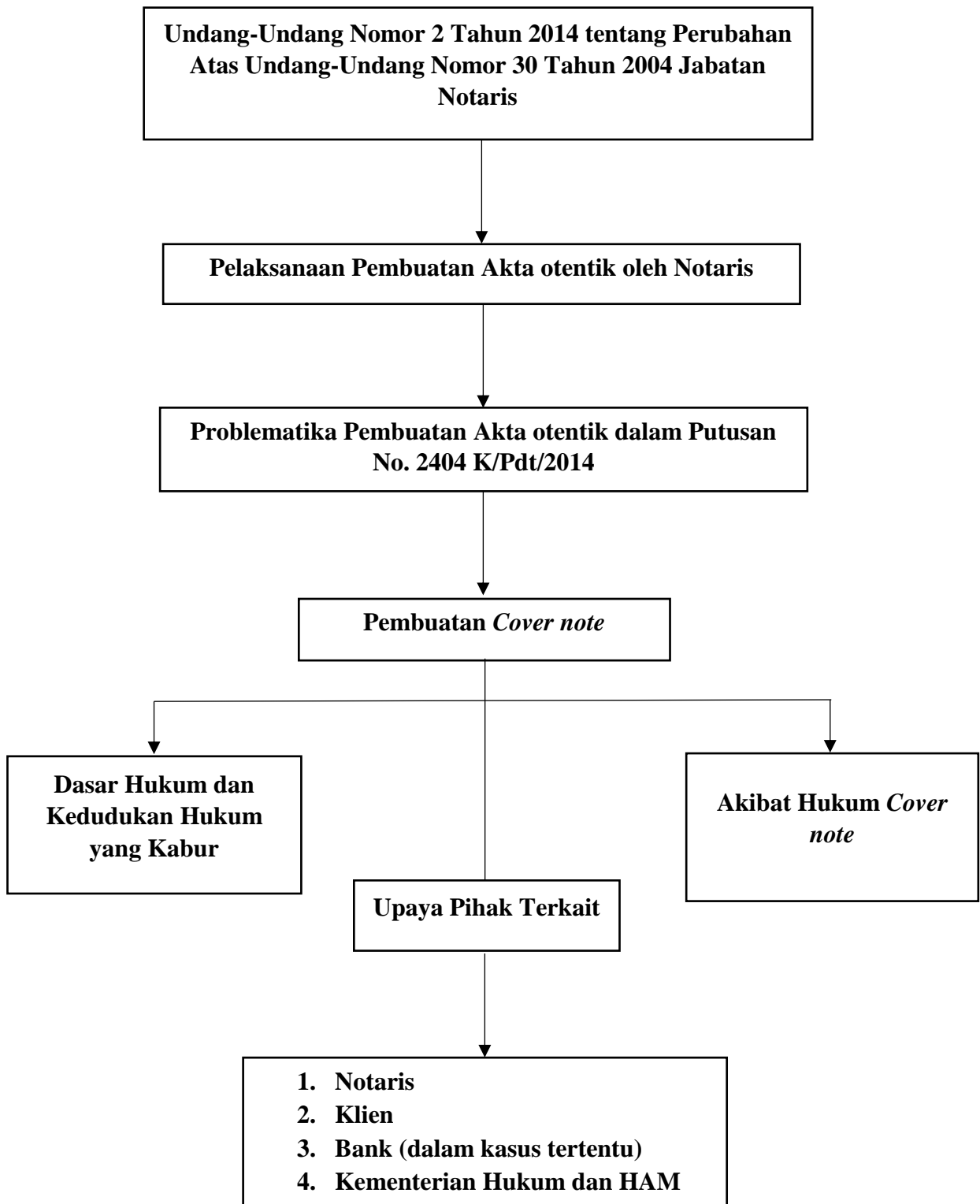
1. Perbuatan Hukum Sepihak

Perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum sepihak dapat ditemui dalam kehidupan sehari-hari seperti membuat surat wasiat sebagaimana Pasal 875 KUHPer menjelaskan “ada pun yang dinamakan surat wasita memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali lagi.”

2. Perbuatan Hukum Dua Pihak

Perbuatan hukum dua pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

2.4. Kerangka Berpikir



BAB 5

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

- a. *Cover note* yang dikeluarkan notaris memiliki kedudukan hukum yang melekat. Kedudukan hukum *cover note* adalah akta bawah tangan yang didahului dengan perjanjian. Dalam sumber hukum formil kedudukan *cover note* terletak pada kebiasaan, serta dalam putusan No. 2404 K/Pdt/2014 *cover note* digunakan sebagai jaminan sementara pada perkreditan di bank. *Cover note* sebagai alat bukti dalam persidangan, dapat menjadi alat bukti yang kuat sepanjang tidak disangkal kedudukannya oleh alat bukti yang lebih kuat di atasnya seperti akta otentik.
- b. Akibat hukum yang ditimbulkan *cover note* yang dikeluarkan Notaris yaitu dengan membandingkan putusan No. 2404 K/Pdt/2014, *cover note* tidak memiliki kekuatan hukum yang melekat padanya sampai *cover note* digunakan dalam perbuatan hukum maupun digunakan sebagai alat bukti dalam persidangan. Dengan digunakannya *cover note* pada suatu perbuatan hukum, maka akibat hukum yang ditimbulkan yaitu ia mempunyai kedudukan hukum serta ia dapat dituntut keberadaannya jika isinya sudah tidak sesuai.

5.2. Saran

a. Kepada Notaris:

1. Menjalankan kewajiban melaksanakan tugas dengan saksama dan jujur.
2. Tidak memanipulasi keterangan yang diberikan oleh penghadap serta menyelesaikan tugas sampai selesai dalam berbagai proses.

b. Kepada Bank:

Pemberian kredit kepada nasabah lebih menerapkan [rinsip kehati-hatian dan tidak hanya menerima *cover note* sebagai jaminan atas utang.

c. Kepada Masyarakat/Penghadap Notaris/Klien:

1. Lebih jujur dan terbuka kepada Notaris ketika hendak melakukan suatu perbuatan hukum.
2. Memiliki etiked baik saat menjalankan suatu perbuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1) Buku

- Ali, Achmad. 2008. *Menguak Tabir Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Ali, Achmad dan Wiwie Heryani. 2012. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Prenada Media.
- Andasasmita, Komar. 1981. *Notaris I*. Bandung: Sumur Bandung.
- Ashshofa, Burhan. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Fakhriah, Efa Laela. 2013. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: PT Alumni.
- Fidiyani, Rini. 2013. *Mata Kuliah Pengantar Ilmu Hukum (PIH)/ 4 SKS*. Universitas Negeri Semarang.
- Firdaus, Rachmat dan Maya Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Hadikusuma, H. Hilman. 2005. *Bahasa Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Alumni.
- Halim, Ridwan. 1988. *Hukum Administrasi Negara Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harahap, M. Yahya. 2013. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.R., Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- J, Supranto. 2003. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kie, Tan Thong. 2000. *Buku I Studi Notariat (Serba-Serbi Praktek Notaris)*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Mertokusumo, Sudikno. 1985. *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.

- Moleong, Lexy. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Karya.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Sasangka, Hari. 2005. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Shidarta. 2009. *MORALITAS PROFESI HUKUM – Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama.
- Soekanto, Soerjono. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soepomo. 1993. *Hukum Acara Perdata Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soeroso, R. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2008. *Hukum Pembuktian, Cetakan ketujuh belas*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subroto, Sutandyo Wignyo. 2002. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika*. Jakarta: Elsam.
- Sudrajat. Sutardja. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.
- Sumaryono, E. 1995. *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*. Yogyakarta: Kanisius.
- Suseno, Franz Magnis. 1991. *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1983. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Alumni.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, H. Riduan. 2004. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Syarifin, Pipin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Tobing, G.H.S Lumban. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan 3. Jakarta: Erlangga.

2) Sumber Jurnal, Skripsi, Tesis, dan Disertasi

Barigozzi, Francesca and Piero Tedeschi. 2014 “*Credit Market with Ethical Banks and Motivated Borrowers*”. *Review of Finance*.

Budiman, Nanang Tri dan Tioma R. Hariandja. 2013. “Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Wilayah Kerja Bank Indonesia Jember”. *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2 No. 3.

Budiyono, Singgih dan Gunarto. 2017. “Akibat Hukum *Covernote* yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit di Perbankan “. *Jurnal Akta*, Vol. 4 No.4.

Collender, Robert N. and Julie A. Frizell. 2002. “*Small Commercial Banks and The Federal Home Loan Bank System*”. *International Regional Science Review* Vol. 25, No. 3.

Harsono, Boedi dan Sudarianto. 1996. “Konsepsi Pemikiran tentang UUHT”. Bandung: Makalah Seminar Nasional.

K, Afif Zainul. 2015. “Cover Note Serta Akibat Hukum Terhadap Notaris”. *Tesis*. Universitas Narotama Surabaya.

Kartikasari, Dyah Ayu. “Legalitas Penerbitan Cover Note oleh Notaris/PPAT pada saat Realisasi Kredit Perbankan”. *Tesis*. Universitas Indonesia Depok.

Kurnianingsih, Sonia. 2010. “Studi Perbandingan Pengawasan Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dan Keputusan Hasil Kongres Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (Analisis Terhadap Kasus Pelanggaran Kode Etik Notaris Surabaya)”. *Tesis*. Universitas Indonesia.

Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan. 2010. “Materi Kode Etik Notaris, Sosialisasi Pembinaan dan Pengawasan Notaris Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan.

Palit, Richard Cisanto. 2015. “Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan”. *Lex Privatum*, Vol.III/No.2/Apr-Jun/2015.

Rachmayani, Dewi dan Agus Suwandono. 2017. “*Covernote* Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan”.

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad ISSN:
2614-3542 EISSN: 2614-3550 Vol. 1 No. 1.

Sasauw, Christin. 2015. “Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”. *Lex Privatum*, Vol.III.No.1/Jan-Mar/2015.

Supartini, Oting dan Anis Mashdurohatun. 2016. “Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum dan Keadilan Para Pihak”. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. III No. 2 Mei-Agustus 2016.

Timurreny, Uke Kartika. 2009. “Kekuatan Mengikat *Cover Note* Notaris Dalam Proses Pemberian Kredit. *Skripsi*. Universitas Airlangga Surabaya.

3) Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

4) Kode Etik

Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia

5) Artikel dari Internet

Hendratno, Edie Toet. “*Fungsi Hukum*”. <http://bem.law.ui.ac.id>
(diakses pada tanggal 15 Agustus 2018)