

RANGKUMAN TESIS

**COVER NOTE SERTA AKIBAT HUKUM
TERHADAP NOTARIS**



AFIF ZAINUL K

NIM: 12214014

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2015

Dewasa ini jasa Notaris sudah begitu memasyarakat dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, dalam hal ini dapat diketahui dengan semakin banyaknya masyarakat yang sudah menggunakan jasa Notaris dalam setiap kegiatan dalam ranah perdata seperti perjanjian-perjanjian, kuasa, waris, peralihan hak atas tanah, dan lain sebagainya.

Namun demikian dalam kehidupan sehari-hari banyak masyarakat kita masih beranggapan bahwa Notaris dan PPAT adalah sama padahal diantara keduanya terdapat perbedaan, demikian disebabkan baik Notaris atau PPAT kebanyakan dijabat oleh satu orang yang sama. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya sedangkan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik atas Satuan Rumah susun sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 1.

Jika dilihat dari kewenangan tersebut diatas maka terdapat perbedaan antara jabatan Notaris dan jabatan PPAT dalam melakukan perbuatan hukum. Kewenangan bagi PPAT sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998

adalah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut diatas meliputi pembuatan akta-akta atas tanah sebagai berikut:

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng)
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

sedangkan kewenangan yang dipunyai Notaris sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris lebih luas dari pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT yaitu:

1. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, 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 (satu) Notaris juga berwenang:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah 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.

Berdasarkan uraian diatas dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta selain Akta yang menjadi kewenangan PPAT, dan akta yang dikeluarkan oleh Notaris adalah akta autentik.

Di antara akta dan surat yang dibuat oleh Notaris, yang menarik perhatian peneliti adalah surat berupa Surat Keterangan atau disebut dengan “*Cover Note*” yang juga sering dikeluarkan oleh Notaris terutama berkaitan

dengan Permohonan Pinjamann Kredit pada lembaga perbankan, Permohonan Perijinan disebuah Instansi, dan juga Kelengkapan-kelengkapan yang dibutuhkan seorang klien pada Notaris tersebut. *Cover Note* sesungguhnya merupakan surat keterangan atau disebut sebagai catatan penutup yang dibuat oleh Notaris.

Alasan Notaris mengeluarkan *Covernote* biasanya karena Notaris belum menuntaskan pekerjaanya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik, misalnya dalam permohonan Perjanjian Kredit, Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan, Permohonan Surat Keputusan Kemenkumhan, dan lain-lain apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan keperluan diatas belum dilengkapi, misalnya dalam hal ini adalah dokumen pinjaman, IMB (Ijin mendirikan Bangunan), atau Akta-akta yang dibuat oleh Notaris itu sendiri.

Untuk mengatasi permasalahan ini pada umumnya Notaris menyelesaikannya melalui *Cover Note* sebagai pemberitahuan atau keterangan bahwa surat-surat Tanah Nasabah pemohonan kredit masih dalam proses pensertifikatan, proses roya, balik nama, ataupun proses pemecahan apabila sudah bersertifikat. Kondisi ini menyebabkan tanah sebagai obyek jaminan belum memiliki bukti kepemilikan yang sah, belum didaftarkan sehingga belum bisa dijadikan sebagai obyek jaminan dalam bentuk hak tanggungan, Proses pendaftaran hak atas tanah tersebut sedang dilaksanakan pada kantor Notaris (sekaligus PPAT) yang bersangkutan.

Sedangkan sebagai sebuah Surat Keterangan Cover Note juga berfungsi sebagai jaminan kelengkapan berkas yang belum terlengkapi dalam sebuah permohonan di instansi.

Atas permasalahan yang diuraikan tersebut diatas biasanya Notaris dapat memberikan keterangan berupa surat "*cover note*" kepada pihak Bank berkenaan dengan belum selesainya surat-surat tanah Nasabah/Debitur namun semua suratnya sudah berada ditangan Notaris untuk diselesaikan, kepada instansi yang memerlukan Cover Note, maupun pihak lain yang memerlukan.

Dalam Hal sebagai jaminan bahwa kelengkapan dalam sebuah instasi sedang dalam proses, Cover note berfungsi agar kepentingan pihak lain dan Klien tetap bisa berjalan walaupun kelengkapan berkas masih dalam proses penyelesaian.

Fokus pembahasan pada penelitian ini terbatas mengkaji *Cover Note* sebagai surat keterangan Notaris baik mengenai Keabsaan, dasar Hukum, dan juga berbagai macam bentuk Cover Note, selain itu penulis juga akan membahas mengenai tanggung jawab Notaris apabila Notaris gagal dalam memenuhi apa yang tertuang dalam Cover Note.

Cover Note bukanlah akta autentik, karena bukan produk resmi Notaris dan tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris, untuk mengeluarkan *Cover Note*. Karena akta autentik syaratnya harusnya bentuknya dibuat sesuai dengan perundang-undangan dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang sedangkan *Cover Note* tidak memiliki kriteria akta autentik tetapi hanya berupa surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris.

Cover Note yang dikeluarkan oleh Notaris juga 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.

Notaris yang mengeluarkan *Cover Note* bukanlah sekedar memberikan surat keterangan baik mengenai jaminan debitur sebagai pemberi hak tanggungan maupun jaminan kelengkapan berkas pada suatu instansi. Tentu saja dalam mengeluarkan *Cover Note* tersebut ada konsekuensi hukumnya, apabila dalam perjalanan proses penerbitan sertifikat hak tanggungan terjadi masalah dan berlarut-larut dalam penyelesaiannya, baik kendala dalam proses pemecahan sertifikat, balik nama, ataupun kendala lain yang terjadi dalam serangkaian proses penerbitan sertifikat hak tanggungan, hal ini dapat membawa permasalahan dikemudian hari, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas peneliti tertarik untuk menelitinya dalam bentuk penelitian atas *Cover Note* dengan judul “ **COVER NOTE SERTA AKIBAT HUKUM BAGI NOTARIS.**”

KEPASTIAN HUKUM TENTANG COVER NOTE YANG DIKELUARKAN OLEH NOTARIS

A. WEWENANG DAN KEWAJIBAN NOTARIS

Sebagaimana telah diketahui bahwa kewenangan membuat akta autentik adalah kewenangan Notaris dan juga kewenangan PPAT, dari cara pembuatannya akta dibedakan menjadi 2 (dua) yakni akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk dimana akta itu dibuat.¹

Akta autentik adalah suatu akte yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti yang dibuat oleh seorang Pejabat yang berkuasa untuk itu dimana akte itu dibuat, menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Perdata dan dua macam akta autentik yaitu:

1. Dibuat oleh Pejabat yang berwenang

Contohnya akta dibuat oleh pejabat yaitu bila Notaris membuat suatu *perslag* atau laporan tentang suatu rapat yang dihadirinya dari suatu perseroan terbatas maka akta tersebut termasuk kedalam akta yang dibuat oleh Notaris

2. Dihadapan Pejabat yang berwenang

Contohnya apabila dua orang datang kepada Notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta

¹ Subekti 1, *Ikitab Undang-undang Hukum Perdata*, cetakan ketujuh, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, Ps.1868

kepada Notaris tersebut supaya dibuatkan suatu akte atas perjanjian yang mereka sepakati, maka akta ini adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris.

Dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya², karena suatu akta autentik tidak hanya membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar tetapi juga menerangkan bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar³.

Disamping itu akta autentik mempunyai kekuatan :

1. Membuktikan bahwa antara pihak, bahwa mereka menerangkan apa yang mereka tulis dalam akta.
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi kekuatan pembuktian material tau kekuatan pembuktian mengikat.
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, maksudnya adalah bahwa akta autentik juga mengikat pihak ketiga⁴.

Jadi jelaslah berdasarkan uraian diatas bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, Pejabat umum bagi perjanjian pada umumnya, Pejabat umum adalah membuat akta sendiri meliputi Notaris dan

² Subekti 1, Ps 1870. Hal 420.

³ Subekti, 2, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ketujuh belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008. Hal. 28.

⁴ Ibid, Hal 29-30

PPAT, jika berkaitan dengan perjanjian antara Bank dan Nasabah maka Pejabat yang berhak membuat Perjanjian antara mereka adalah Notaris sedangkan Pejabat yang membuat akta jaminan antara Bank dan Debitur yang apabila jaminannya berupa tanah dan bangunan adalah PPAT, jadi dalam satu perjanjian Kredit yang diberikan oleh Bank selaku Kreditur kepada nasabah selaku debitur terdapat dua pejabat yang terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu Notaris dan PPAT dimana kewenangan mereka berbeda.

Cover Note walaupun bukan sebagai produk Notaris secara peraturan perundang-undangan, namun digunakan sebagai alat dalam mencairkan kredit dan juga sebagai alat untuk memenuhi kelengkapan berkas yang belum diperoleh pada pengajuan proses pengajuan Ijin pada suatu instansi. *Cover Note* yang berisikan surat keterangan tentang belum selesainya suatu surat yang nantinya dijadikan Hak Tanggungan dalam sebuah perjanjian kredit dikeluarkan oleh seorang PPAT yang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan Hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁵

Pemberian dan pembebanan hak tanggungan haruslah didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai janji pelunasan hutang yang dituangkan dalam perjanjian terpisah dari perjanjian utang piutang dan suatu pemberian hak tanggungan haruslah dilakukan dengan akya pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT, serta wajib didaftarkan di kantor

⁵ Indonesia, *Undang-undang tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*, Nomor 4 Tahun 1996, Ps. 1 ayat 4.

pertanahan setempat paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta pemberia hak tanggungan. Jadi apabila dikeluarkan *Cover Note* yang merupakan surat keterangan biasa yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yang nota bene adalah PPAT sekaligus, karena adanya pekerjaan mereka yang masih belum selesai, atau hak tanggungan belum bisa diterbitkan dan didaftarkan oleh seorang PPAT yang Notaris tersebut. Diperlukan pengaturan konsekuensi hukum untuk memberikan kepastian hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan⁶. Menurut Abdullah Choliq, kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:

1. Syarat *legalitas* dan *konstitusional*, tindakan pemerintah dan pejabat bertumbu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
2. Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan.
3. Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga masyarakat setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*Non Retroaktif*).
4. Asas peradilan bebas terjaminnya obyektifitas, imparisialitas, adil dan manusiawi.⁷

⁶ Bekti Kristiantoro, *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk*, Cabang Semarang. “ (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Semarang, Semarang, 2006) Hal 5.

⁷ Abdullah Choliq, *Fungsi Hukum Dan Asas-asas Dasar Negara Hukum*, <http://pacilacapkab.go.id/artikel/REFERENSI-HUKUM.pdf>, diakses pada tanggal 11 Juli 2015, Pukul 20.12 WIB

Apabila *cover note* tidak memberikan kepastian hukum, maka diperlukan pengaturan yang lebihh detil apakah *cover note* ini dapat atau tidak dikeluarkan oleh pejabat tertentu.

B. KEPASTIAN HUKUM COVER NOTE YANG DIKELUARKAN NOTARIS.

Aristoteles dalam bukunya *Rhetorica* menjelaskan, bahwa tujuan hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata; dan isi (materi muatan) hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Menurut teori ini, hukum mempunyai tugas suci dan luhur, yakni keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang, apa yang berhak diterima, serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini, hukum harus membuat apa yang dinamakan *algemene regels* (peraturan/ketentuan umum); di mana peraturan/ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum.

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketenteraman dan ketertiban dalam masyarakat, karena kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut:

- a) adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya;
- b) sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya.

Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut, atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh karena hukum, dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi dua tugas hukum yang lain, yaitu menjamin keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna; sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai, apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya undang-undang. Dalam undang-undang tersebut tidak terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.⁸

Dalam praktek kita melihat ada undang-undang sebagian besar dipatuhi dan ada undang-undang yang tidak dipatuhi. Sistem hukum jelas akan runtuh jika setiap orang tidak mematuhi undang-undang dan tentunya undang-undang akan kehilangan maknanya. Tidak efektifnya undang-undang cenderung mempengaruhi waktu sikap dan kuantitas ketidakpatuhan serta mempunyai efek nyata terhadap perilaku hukum, termasuk perilaku pelanggar hukum. Kondisi ini akan mempengaruhi penegak hukum yang menjamin kepastian dan keadilan dalam masyarakat.

Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan suatu hak tertentu.

⁸ Yance SH, <http://yancearizona.net/2008/04/13apa-itu-kepastian-hukum/>, diunduh 1 Oktober 2015, pukul 15.32 WIB

Namun demikian, jika hukum diidentikan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

Para penegak hukum yang bertitik tolak dari substansi dari norma hukum formil yang ada dalam undang-undang (*law in book's*), akan cenderung mencedraikan rasa keadilan masyarakat. Seharusnya penekanannya disini, harus juga bertitik tolak pada hukum yang hidup (*living law*). Lebih jauh para penegak hukum harus memperhatikan budaya hukum (*legal culture*) untuk memahami sikap, kepercayaan, nilai dan harapan serta pemikiran masyarakat terhadap hukum dalam sistem hukum yang berlaku.

C. COVER NOTE

1. Pengertian Cover Note

Cover Note berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Maka Cover Note berarti tanda 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 menjamin terhadap akta-akta yang dibuatnya.⁹

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 di tentukan lain, pernyataan, tercakup kedalam penyampaian keterangan lain, dapat disampaikan dalam bentuk apapun juga atau tercakup dalam satu atau lebih perilaku.

Pada dasarnya Cover Note muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dikeluarkan oleh Notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Namun yang terjadi penggunaan Cover Note juga sering dipakai terhadap keperluan lain, semisal Keterangan sedang diajukan pengeringan atau Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) dan juga Ijin Mendirikan Bangunan apabila diperlukan oleh instansi lain.

Cover Note yang dipakai baik dalam dunia perbankan, asuransi, perijinan dan lain sebagainya memiliki kesamaan dalam segi isi dari Cover Note itu sendiri yakni berisi sebuah pernyataan bahwa ada suatu baik berupa perbuatan kelengkapan berkas yang belum selesai atau belum bisa dilengkapi, sehingga diperlukan sebuah keterangan

⁹ Syafran Sofyan. *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT, Pertanahan & Hukum*, RENVOI, *Jembatan Informasi Rekan* (Jakarta Selatan: PT. Jurnal Renvoi Mediatama, 2021), h.76

sementara mengenai pekerjaan yang akan diselesaikan seorang Notaris.

2. Dasar Hukum Cover Note

Cover Note lebih cenderung dikategorikan sebagai perikatan lahir karena perjanjian bukan karena undang-undang atau juga dapat dikatakan sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian karena berdasarkan hukum kebiasaan. Sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu “ tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”¹⁰

Selain dalam pasal 1233 KUH Perdata, perlu juga dilihat sumber hukum yang ada dan berlaku sampai saat ini yaitu: ¹¹

- a. Sumber Hukum materil, dapat ditinjau dari berbagai sudut, misalnya sudut ekonomi, sejarah, sosiologi filsafat, dan sebagainya.
- b. Sumber hukum formal yaitu:
 1. Undang-undang
 2. Kebiasaan
 3. Keputusan-keputusan Hukum
 4. Traktat
 5. Pendapat Sarjana Hukum
- c. Undang-undang

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1996), H. 323

¹¹ C.S.T Kansil *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), h.46

Cover Note digolongkan mempunyai sumber hukum formil yaitu berdasarkan kebiasaan, dimana kebiasaan merupakan perbuatan manusia yang tetap berulang-ulang dilakukan dalam waktu yang sama. Apabila suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat, dan kebiasaan itu selalu berulang-ulang dilakukan sedemikian rupa, sehingga tindakan yang berlawanan dengan kebiasaan itu dirasakan sebagai pelanggaran perasaan hukum maka demikian timbullah suatu kebiasaan hukum, yang oleh pergaulan dipandang sebagai hukum.¹²

Untuk melihat Cover Note sebagai akta atau surat dibawah tangan, maka harus difahami pengertian akta otentik dan surat dibawah tangan. Dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh UU, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat.¹³ Dan akta otentik itu sendiri dibagi menjadi 2 yaitu:

a. Akta Para Pihak (*Partij akte*)

Adalah akta yang membuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Misalnya pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual atau membeli selanjutnya pihak notaris merumuskan kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta.

b. Akta Pejabat (*Ambtelijke akte* atau Akta Relas)

¹² Ibid, h.48

¹³ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1868

Akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang, misalnya akta kelahiran. Jadi *Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte* merupakan:¹⁴

1. Inisiatif ada pada pejabat.
2. Berisi keterangan tertulis dari pejabat (*ambtenaar*) pembuat akta.

Sementara Surat di bawah tangan adalah Akta di bawah tangan adalah Surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti.¹⁵

Dari pengertian di atas, berarti Cover Note bukan merupakan suatu akta otentik, melainkan hanya surat di bawah tangan. Karena apabila Cover Note digolongkan pada akta otentik maka tidak mungkin Cover Note dibuat dihadapan pejabat itu sendiri atas keterangan yang dibuatnya sendiri.

KESIMPULAN

Dari pembahasan tentang Cover Note diatas maka saya sebagai penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

¹⁴ Kohar A. *Notarial Berkomunikasi*, (Bandung : Alumni, 1984), h.86

¹⁵ Ibid

1. Cover Note yang dikeluarkan oleh Notaris adalah Surat Keterangan biasa yang dibuat oleh Notaris untuk menjelaskan bahwa baik Surat Tanah, IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), dan Akta-akta yang dibuat Notaris sedang dalam proses di Kantor Notaris tersebut, sedangkan Cover Note Hanya berisi Surat Keterangan dan bukan produk hukum yang mengikat secara hukum (*Legal binding*). Akan tetapi Cover Note merupakan sebuah Surat Keterangan yang didalamnya ada sebuah tanggung jawab bagi seorang Notaris untuk mempertanggungjawabkan apa yang telah dia tulis secara perdata. Sehingga kelalaian atas apa yang Notaris tulis dalam Cover Note sehingga menyebabkan orang lain atau klien dari notaris tersebut baik secara person maupun terhadap bank, adalah mutlak menjadi tanggung jawab dari Notaris yang membuat Cover Note tersebut.

2. Konsekuensi Hukum bagi Notaris yang gagal memenuhi apa yang mereka tuangkan dalam Cover Note adalah:
 - a. melanggar ketentuan pasal 1366 KUHPperdata apabila perbuatan tersebut disebabkan atas kelalaian notaris itu sendiri, sehingga tidak terpenuhinya apa yang telah tertuang dalam Cover Note.
 - b. Melanggar ketentuan pasal 1367 KUHPperdata apabila perbuatan tersebut dilakukan oleh karyawan, atau orang lain atau instansi lain yang atas perintah notaris tersebut melakukan pekerjaan yang

diperintakan tersebut, yang menyebabkan tidak atau gagal terpenuhinya isi dalam Cover Note.

SARAN

Dari Uraian dan rangkaian kejadian dari sebab keluarnya Cover Note, isi yang tertuang dari Cover Note, yang didalamnya memuat tanggung jawab yang harus Notaris emban, saya menyarankan:

Agar Cover Note dibuat dengan perhitungan yang benar-benar matang agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan dikemudian hari apabila isi dari Cover Note tersebut gagal direalisasikan oleh Notaris, selain itu jangka waktu atas penyelesaian Notaris tersebut dibuat sedemikian rupa agar kiranya mencukupi dalam penyelesaian Cover Note tersebut.

Saran kepada Notaris untuk membuat Cover Note hanya sebatas keterangan saja, dan hal-hal lain diluar pengurusan adalah bukan tanggungjawab dari Notaris, karena bisa saja gara-gara kelalaian Notaris atas pekerjaannya dalam rangka penyelesaian yang tertuang dalam Cover Note, Notaris bisa dituntut secara perdata atas kelalaiannya, dan saran bagi Notaris agar menambahkan klausul bahwa Notaris tidak bertanggung jawab apabila dikemudian hari isi Cover Note tidak dapat diselesaikan di Kantor Pemerintahan setempat, baik Kantor Perijinan, maupun Kantor Pertanahan setempat.