

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) dalam Pasal 1 ayat 3 secara tegas menentukan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Salah satu prinsip negara hukum adalah adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum yang berintikan kepada nilai-nilai kebenaran dan keadilan. Negara hukum diidentifikasi melalui sejumlah asas, salah satunya menyatakan bahwa setiap tindakan baik yang dilakukan oleh individu, kelompok, rakyat, maupun pemerintah wajib dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan sebelumnya atau sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹

Hukum merupakan komponen fundamental dalam struktur suatu negara serta berfungsi sebagai landasan bagi penyelenggaraan kehidupan nasional, meliputi sektor ekonomi, politik, sosial budaya, dan pertahanan serta keamanan. Hakikat hukum terletak pada peranannya sebagai alat perlindungan atas

¹Abdul Ghofur Anshori, *Perspektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta : UII Press, 2009, hlm.

kepentingan masyarakat, yang termanifestasi melalui rangkaian peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks tersebut, kewajiban utama pemerintah sebagai otoritas tertinggi adalah untuk memastikan dan melindungi kepentingan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan bersama.

Dalam konteks perlindungan yang diberikan pemerintah terhadap masyarakat sehubungan dengan perjanjian, pembuatan akta tanah, dan legalitas kepemilikan tanah, tugas dan wewenang tersebut didelegasikan kepada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris/PPAT berperan sebagai representatif pemerintah serta pejabat negara yang diberi kewenangan khusus dalam penyediaan layanan hukum keperdataan kepada masyarakat, terutama dalam pengurusan sertifikat tanah, penyusunan perjanjian, dan penerbitan akta Notaris/PPAT yang mempunyai kekuatan otentik sebagai dokumen hukum. Ketentuan mengenai jabatan Notaris/PPAT diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang merupakan revisi dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (selanjutnya disingkat UUJN). UUJN memberikan landasan hukum yang kuat untuk menjaga eksistensi Notaris/PPAT dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat.² Dengan adanya kepastian hukum terhadap eksistensi Notaris/PPAT serta implementasi UUJN menjamin perlindungan hukum yang komprehensif bagi unsur masyarakat dan Notaris/PPAT itu sendiri.³

²*Hukumonline.com*, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT, diakses pada 02 Februari 2025 pukul 16.10 WIB.

³G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris/PPAT*, Jakarta: Erlangga, 1999, hlm.

Notaris/PPAT adalah pejabat umum khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) mengatur bahwa suatu akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta atau perjanjian dibuat, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN disebutkan Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, kemudian diperjelas lagi pada Pasal 1 ayat (7) UUJN bahwa akta Notaris/PPAT adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Akta otentik merupakan bentuk akta yang harus dibuktikan dengan penulisan yang teliti dan lengkap (*volledigbewijskracht*) agar memiliki kekuatan dan kepastian hukum.⁴ Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan menyeluruh, berbeda dengan akta di bawah tangan, yang dibuat sendiri oleh beberapa pihak yang berkepentingan tanpa memerlukan bantuan hukum.⁵

Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang telah diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk melaksanakan sebagian dari tugas Negara, demi tegaknya kaidah-kaidah hukum khususnya perbuatan hukum dalam bidang

⁴*Volledig Bewijskracht* merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap. Clara Ivena Tampanguma et al., *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta di Bawah Tangan*, *Lex Privatum Vol. IX No. 11*, hlm. 223, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/articel/view/38343/35001> diakses pada 02 Februari 2025 pukul 17.35 WIB.

⁵Mohammad Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009, hlm. 100.

hukum perdata. Kewenangan Notaris/PPAT diatur pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan:

1. Notaris/PPAT berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
2. Notaris/PPAT berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-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/PPAT mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris/PPAT merupakan suatu jabatan kepercayaan mengandung makna bahwa Notaris/PPAT sebagai suatu jabatan yang dapat dipercaya, memungkinkan Notaris/PPAT dituntut untuk bekerja dengan profesionalitas dan kredibilitas yang tinggi serta mandiri dan dapat menyebabkan terciptanya suatu persoalan seperti halnya sebuah hubungan di antara Notaris/PPAT dengan klien yang melibatkan instansi keuangan seperti halnya kredit pada lembaga keuangan yakni perbankan.

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan) menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Untuk menganalisis suatu permohonan kredit pada umumnya digunakan kriteria *5C's Principles*, yakni *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition Of Economy* (kondisi perekonomian), *Collateral* (jaminan atau agunan).⁶ Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian utama) yang harus dilaksanakan ketika kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur telah sepakat untuk memberikan dan menggunakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank.

Perjanjian kredit biasanya disertakan pula adanya jaminan kebendaan tersebut yang harus dibuatkan dalam suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat *assecoir* (tambahan). Agunan dalam pemberian

⁶Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Bandung : Mandar Maju, 2000, hlm. 68.

kredit merupakan perjanjian tambahan dalam arti, bila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka agunan tersebut akan dilelang untuk melunasi utang-utang tersebut.⁷

Perjanjian kredit yang dibuat oleh debitur dengan kreditur adalah perjanjian pokok yang menyangkut hutang-piutang, dimana kreditur selaku pihak yang berpiutang sedangkan debitur selaku pihak yang berhutang, dan untuk lebih mengikat perbuatan hukum antara para pihak biasanya dibuatkan perjanjian secara autentik oleh Notaris/PPAT.⁸ Selain akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT terdapat surat yang menjadi objek penelitian ini yaitu berupa *cover note* yang umum diterbitkan oleh Notaris/PPAT terkait permintaan untuk peminjaman kredit kepada lembaga perbankan.

Covernote berisi informasi terkait sertipikat dan dokumen-dokumen yang menjelaskan tentang akta yang sedang dibuat oleh Notaris/PPAT, termasuk tahapan proses dan target penyelesaian dalam waktu tertentu yang tercantum dalam waktu tertentu dalam *covernote* tersebut. Penggunaan *covernote* umumnya digunakan pada proses kredit di lembaga perbankan.⁹ Istilah "*covernote*" berasal dari bahasa Inggris, yang memiliki dua istilah berbeda dengan arti "sampul" dan "catatan". *Covernote* dapat digunakan sebagai catatan sampul dalam pengaturan Notaris/PPAT. *Covernote* dalam pengertian Notaris/PPAT sering dipahami sebagai sertipikat yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT yang dianggap dapat dipercaya dan kredibel karena memiliki

⁷*Ibid.*, hlm. 69.

⁸I Dewa Made Dwi Sanjaya, Tanggung Jawab Hukum Notaris/PPAT Terhadap Penerbitan *Cover Note* Dalam Pemberian Kredit, *Riau Law Jurnal*, Vol 1, 2017, hlm. 182.

⁹Dewi Rachmayani & Agus Suwandono, *Covernote* Notaris/PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol 1 No. 1, 2017, hlm. 75.

tanda tangan, stempel, dan cap Notaris/PPAT dan dimaksudkan untuk bertindak sebagai jaminan dan bukti yang kuat.¹⁰

Penerbitan *covernote* Notaris/PPAT tidak terikat pada wujud yang spesifik, dan pernyataan dalam *covernote* dapat ditegaskan, serta mencakup satu atau lebih perilaku. Kecuali jika ditentukan sebaliknya, pernyataan yang termasuk dalam pengiriman informasi lain dapat disampaikan dalam berbagai bentuk atau melalui satu atau lebih ke sikap.¹¹ Notaris/PPAT dapat menerbitkan *covernote* sebagai sertifikat untuk berbagai akta, seperti gadai, hipotek, dan perjanjian fidusia, selain akta-akta yang berkaitan dengan undang-undang jaminan, seperti sertifikat hipotek.¹² *Covernote* tersebut umumnya berperan sebagai instrumen penutup yang digunakan untuk menyimpulkan semua tindakan hukum tersebut dan melanjutkan tindakan hukum lainnya.¹³

Covernote pada dasarnya merupakan dokumen yang menerangkan bahwa akta yang sedang dalam proses belum dapat diselesaikan. Dalam perjanjian kredit yang mensyaratkan sertifikat tanah sebagai agunan, kondisi ini kerap terjadi. Namun, karena sertifikat tanah masih dalam tahap proses, seperti penerbitan sertifikat, pemisahan sertifikat induk, atau balik nama, dokumen tanah yang dijanjikan dalam akta belum dapat diserahkan. Sebagai pejabat umum, Notaris/PPAT menerbitkan *covernote* sebagai surat pernyataan yang

¹⁰*Ibid.*, hlm. 78.

¹¹Thong Kie Tan, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran Dan Serba-Serbi Praktek Notaris/PPAT*, Jakarta : Universitas Indonesia Library Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hlm. 221.

¹²Anke Dwi Saputra, *100 Tahun Ikatan Notaris/PPAT Indonesia: Jati Diri Notaris/PPAT Indonesia Dulu, Sekarang, Dan Di Masa Datang*, Jakarta : Universitas Indonesia Library Gramedia, 2008, hlm. 115,

¹³I Dewa Made Dwi Sanjaya, *Op. Cit.*, hlm. 180–204.

menjelaskan status pengurusan sertipikat yang belum selesai guna mempercepat proses perjanjian kredit. Dalam praktiknya, *covernote* sering digunakan oleh para pihak dalam perjanjian. Bank dalam hal ini bertindak selaku kreditur atau pemberi kredit membutuhkan *cover note* karena memuat kesanggupan dari Notaris/PPAT dalam menjalankan isi dari *cover note* tersebut. Tanpa adanya *cover note*, pihak bank (kreditur) belum bisa untuk mencairkan dana atau fasilitas kredit kepada debitur. Notaris/PPAT dalam mengeluarkan *cover note* mempunyai arti bahwa Notaris/PPAT belum tuntas menyelesaikan pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik. Dalam permohonan perjanjian kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan.¹⁴ Isi *cover note* memuat mengenai telah ditandatanganinya perjanjian kredit, antara pihak debitur dengan kreditur, telah diserahkannya jaminan sebagai agunan oleh debitur kepada kreditur,

Pemberian kredit dari bank sebagai kreditur kepada debiturnya dalam kaitannya dengan dokumen yang dipergunakan untuk penjaminan maka sudah menjadi suatu kebiasaan dan kesepakatan yang pada umumnya dilaksanakan antara perbankan dengan Notaris/PPAT yang memiliki fungsi untuk mengatasi dari kurang lengkapnya atau belum terselesaikannya dokumen penjaminan yang diurus oleh Notaris/PPAT yang mengakibatkan Notaris/PPAT mengeluarkan *cover note* yang menjelaskan keadaan pada saat penandatanganan dokumen-

¹⁴Bonny Oktafian, Ridwan dan Achamd Syarifuddin, Legalisasi Perjanjian Kredit Oleh Notaris yang berbeda dengan Notaris Pembuat *Cover Note*, *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol 8, 2019, hlm 84.

dokumen kredit hingga pemberian objek anggunan seperti sertipikat hak atas tanah yang diserahkan pemberi hak tanggungan pada bank merupakan sesuatu yang ada kaitannya dengan pencairan kredit untuk debiturnya. Terkait dengan hal tersebut mengakibatkan pentingnya suatu penerbitan *cover note* Notaris/PPAT pada saat pencairan kredit yang bisa menjadi landasan sebagai dari *cover note* tersebut, padahal surat keterangan atau *cover note* merupakan salah satu produk dari Notaris/PPAT dan PPAT sehingga dapat dikatakan produk *cover note* ini bukan wewenang Notaris/PPAT dan PPAT namun tidak dilarang untuk dibuat oleh Notaris/PPAT dan PPAT karena kebutuhan di lembaga perbankan.

Cover note bukanlah akta autentik, karena bukan produk resmi Notaris/PPAT dan tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris/PPAT, untuk mengeluarkan *cover note*. *Cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara bank sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan.

Urgensi *cover note* Notaris/PPAT dalam praktek perbankan tentunya harus dicermati karena *cover note* ini muncul sebagai kebiasaan dalam hubungan hukum yang sah meskipun tidak ada regulasi yang mengaturnya, sehingga Notaris/PPAT dalam hal mengeluarkan *cover note* sangatlah perlu berhati-hati perihal pengecekan dan pengurusan dokumen-dokumen kelengkapan debitur sebagai syarat pencairan kredit agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari,

Notaris/PPAT dituntut harus teliti dan valid serta bertindak amanah dan jujur dalam segala hal yang berkaitan dengan kewenangannya sesuai dengan ketentuan UUJN serta Kode Etik Notaris/PPAT, karena pada dasarnya *cover note* tersebut tetap mempunyai konsekuensi hukum seperti *cover note* yang telah lewat batas waktu dalam proses pendaftaran hak tanggungan sehingga berimplikasi pada ketidakpastian hukum bagi kreditur. Bahkan hingga debitur selesai membayar lunas kredit pinjamannya kepada kreditur, Notaris/PPAT masih belum dapat menyelesaikan proses pemberian Hak Tanggungan tersebut.

Adapun salah satu kasus yang berkaitan dengan *cover note* ini adalah kasus antara PT. Bank Mega Tbk Kantor Cabang Banjarbaru yang menggugat debitur sebagai Tergugat I, pemilik sertifikat yang menjadi agunan kredit sebagai Tergugat II dan Notaris/PPAT sebagai Tergugat III. Kasus ini bermula dari Tergugat I yang mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada pihak bank dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik yang masih atas nama kepemilikan Tergugat II dan nantinya akan diproses jual beli oleh Notaris/PPAT sesuai dengan order yang diberikan oleh pihak bank, selanjutnya Notaris/PPAT telah mengeluarkan *cover note* yang berarti bersedia serta menyanggupi untuk mengurus proses balik nama objek jaminan dari semula tercatat atas nama Tergugat II menjadi ke atas nama Tergugat I (debitur) serta mengurus pendaftaran Hak Tanggungan atas objek jaminan pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.

Kasus yang dikaji dalam tesis ini adalah pada saat debitur yang tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayarannya dan telah jatuh tempo juga tidak ada itikad baik yang diberikan oleh debitur ketika telah diberikan Surat Peringatan

dari pihak bank agar dapat merealisasikan kewajiban pembayaran, maka pihak bank dengan sangat terpaksa harus melakukan proses eksekusi namun terhambat dikarenakan Notaris/PPAT tidak dapat menyelesaikan proses balik nama dan proses pembebanan Hak Tanggungan atas objek yang menjadi jaminan tersebut.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Bjb Majelis Hakim tidak mempertimbangkan apa yang menjadi kerugian materiil atau kerugian finansial yang secara nyata dialami oleh pihak bank. Hakim dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Bjb tidak melakukan pendalaman dengan memeriksa seluruh alat bukti shahih dan autentik yang membuktikan adanya pemilik lain terhadap objek yang menjadi jaminan tersebut. Peran Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli, seharusnya memastikan terlebih dahulu jika sertifikat yang menjadi jaminan tersebut asli dan bersih, identitas penghadap asli secara formal, pajak-pajak sudah lunas, dan uang pembelian terhadap objek jaminan sudah dilunasi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis bermaksud mengangkat permasalahan *cover note* dalam proposal tesis dengan judul **Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap *Cover Note* Yang Lewat Batas Waktu Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap *cover note* yang dibuat dalam proses pendaftaran hak tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum bagi kreditur terhadap *cover note* yang melewati batas waktu dalam proses pendaftaran hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap *cover note* dalam proses pendaftaran hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis akibat hukum bagi kreditur terhadap *cover note* yang melewati batas waktu dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

- a. Menambah khasanah pemikiran hukum, khususnya dalam kajian mengenai pertanggungjawaban Notaris/PPAT terkait penerbitan *cover note* dan implikasinya terhadap pendaftaran Hak Tanggungan.

- b. Memperkaya literatur hukum dengan analisis mendalam mengenai kekosongan hukum yang ada dalam pengaturan *cover note*, sehingga dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan rekomendasi strategis bagi Notaris/PPAT dan praktisi hukum untuk memperbaiki mekanisme penerbitan *cover note*, sehingga dapat menghindari terjadinya keterlambatan dan kekosongan hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan.
- b. Menjadi acuan bagi lembaga keuangan dan/atau kreditur dalam memahami dan menanggulangi risiko hukum akibat keterlambatan pendaftaran, serta memperkuat posisi hukum kreditur dalam sistem jaminan.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah suatu kondisi di mana seseorang memiliki kewajiban untuk menghadapi dan menanggung konsekuensi dari tindakan atau keputusan yang diambil. Tanggung jawab mencakup kesadaran individu terhadap perbuatan atau perilaku baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja, serta kesediaan untuk menghadapi akibat dari tindakan tersebut.¹⁵

2. Notaris/PPAT

¹⁵Elfi Yuliani Rochmah, Mengembangkan Karakter Tanggung Jawab Pada Pembelajar (Perspektif Psikologi Barat dan Psikologi Islam), *Al-Murabbi: Jurnal Studi Kependidikan dan Keislaman* Vol 3, No. 1, 2016, hlm. 19.

Notaris adalah Pejabat Umum yang memiliki peranan sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia selain kuantitas Notaris yang begitu besar, kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 1 membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.¹⁶

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁷

3. *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

¹⁶Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 17-18.

¹⁷Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, PPAT, Kurator, dan Pengurus*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005, hal. 208-209

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.¹⁸

Notaris menerapkan *covernote* ketika masih ada pekerjaan yang harus diselesaikan terkait tugas dan wewenangnya dalam mengeluarkan akta otentik. Dokumen ini digunakan selama proses pembuatan dan pengurusan akta di Notaris hingga berkas tersebut selesai dan diberikan kepada pihak bank atau pihak yang berkepentingan.¹⁹

Cover note yang dipakai baik di dalam dunia perbankan, perijinan, asuransi, dan lain sebagainya memiliki kesamaan-kesamaan di dalam segi isi dari *covernote* itu sendiri, yaitu bersisi sebuah pernyataan bahwa adanya suatu baik berupa perbuatan kelengkapan berkas-berkas yang belum selesai ataupun belum bisa dilengkapi, sehingga kemudian diperlukan sebuah keterangan sementara tentang pekerjaan yang akan diselesaikan oleh Notaris.²⁰

Covernote Notaris dalam perbankan sendiri pada umumnya memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas notaris/ PPAT dan wilayah kerjanya;

¹⁸Kie, Tan Thong, *Buku I Studi Notariat (Serba-Serbi Praktek Notaris)*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru, 2000, hlm. 78.

¹⁹Dewi Rachmayani dan Suwandono I, *Op. Cit.*, hlm. 78.

²⁰Wijayanti, Nirmala, *Keabsahan Covernote Notaris Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah, Studi di Bank BTN Syariah Cabang Malang*, Tesis. Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017, hlm. 16.

- b. Keterangan mengenai tanggal, nomor dan jenis akta yang dibuat;
- c. Keterangan bahwa akta perjanjian kredit atau surat hutang masih dalam proses penyelesaian di notaris;
- d. Proses pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat hak atas tanah dan pengikatan jaminan kredit masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan;
- e. Perjanjian kredit atau surat hutang dan pengikatan jaminan kredit apabila telah selesai akan diberikan kepada bank;
- f. Tempat dan tanggal pembuatan *cover note*, tanda tangan dan stempel notaris.

4. Bank

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Undang Undang Perbankan) menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut jenisnya, bank terdiri dari bank umum dan bank perkreditan rakyat.

5. Daluwarsa

Berdasarkan Pasal 1946 KUH Perdata disebutkan bahwa, daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan apabila telah berlalu

jangka waktu tertentu serta terpenuhinya persyaratan yang diatur dalam undang-undang. Pengaturan mengenai daluwarsa atau lewat waktu tersebut termaktub secara menyeluruh dalam Pasal 1946 sampai dengan Pasal 1993 KUH Perdata. Secara khusus, ketentuan rinci mengenai daluwarsa sebagai dasar pembebasan dari kewajiban diatur dalam Pasal 1967 hingga Pasal 1977 KUH Perdata. Menurut Pasal 1967 KUH Perdata, seluruh tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan, akan gugur karena lewat waktu setelah berlalunya 30 tahun. Selain itu, pihak yang mengajukan daluwarsa tidak diwajibkan untuk menunjukkan dasar hak, dan terhadapnya tidak dapat diajukan tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.

6. Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

F. Landasan Teori

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²¹ Teori ini berfokus pada pertanggungjawaban individu atau entitas hukum terhadap konsekuensi hukum dari tindakan mereka. Jika seseorang atau suatu entitas melakukan tindakan yang melanggar hukum, mereka dianggap bertanggung jawab untuk memikul biaya atau kerugian yang timbul akibat tindakan tersebut. Selain itu, jika tindakan tersebut merupakan tindakan pidana, mereka juga dapat dikenakan hukuman yang sesuai sebagai bentuk tanggung jawab hukum.

Teori pertanggung jawaban terdapat dua istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban yaitu dalam kamus hukum menyebutkan *liability* dan *responsibility*.

Liability merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang. Sedangkan *Responsibility* berarti (hal dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan). *Responsibility* juga berarti, kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya).²²

²¹Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 48.

²²Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 318-319.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa macam, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat 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 (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.²³

Ruang lingkup pertanggung jawaban Notaris meliputi kebenaran materiil, dapat dibagi menjadi empat poin:

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab Notaris berdasar Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung Jawab Notaris dalam Menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.²⁴

Penggunaan teori pertanggung jawaban di dalam penulisan ini dilakukan guna menganalisis lebih dalam terkait dengan bentuk tanggung jawab Notaris terhadap *covernote* yang dibuat olehnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

²³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

²⁴Nico, *Tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003, hlm. 21.

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan *Rechtsbescherming Van de Burgers*²⁵ dari pengertiannya, disimpulkan bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi dengan kewajiban yang dilakukan, jika dikaitkan dengan perbankan, wujud perlindungan hukum bagi pihak kreditur maupun debitur tertuang dalam perjanjian kredit.

Perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur tertuang hak dan kewajiban masing-masing pihak, di mana para pihak harus menjalankan dan memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati sebelum memberikan pinjaman, kreditur tentunya telah melakukan analisa terhadap kemampuan debitur dan nilai barang yang akan dijaminkan. Analisa terhadap calon debitur harus dilakukan secara cermat oleh pihak kreditur dengan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon debitur.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di pihak lain.²⁶

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak, namun nyatanya tidak selalu demikian terkadang

²⁵Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 1.

²⁶Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

ada pihak yang dirugikan²⁷ terkait hal itu perlu adanya perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. jika dikaitkan dengan dunia perbankan wujud perlindungan bagi pihak bank terhadap *cover note* yang dikeluarkan oleh notaris dan telah lewat batas waktu.

Teori ini di dalam penulisan digunakan untuk mengetahui bagaimana langkah perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak perbankan apabila terjadi kelalaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan dan Implikasi hukum apabila *cover note* tidak diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan tepat waktu.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun

²⁷Jehani Libertus, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian dilengkapi Contoh-Contoh Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Pinjam Pakai, Perjanjian Pinjam Meminjam, Perjanjian Kerja, Perjanjian Franchise, Surat Kuasa*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm.1.

dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan, norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara akhirnya hukum positif harus selalu ditaati berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²⁹

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Teori kepastian hukum kaitannya dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUH Perdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama). Kepastian memberikan

²⁸Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, hlm.158.

²⁹Achmad Ali, *Menguat Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologi*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002, hlm. 82-83.

kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau bahkan produk hukum pejabat menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka segala sanksi yang tercantum dalam undang-undang yang berkaitan akan diterapkan.

G. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan mengenai penelitian dalam proposal tesis ini terdapat beberapa penelitian terdahulu yang melakukan penelitian dengan perbedaan dan persamaan topik yang diteliti ini, maka dari itu penulis akan memaparkan beberapa penelitian yang serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini, antara lain:

1. Penelitian oleh Rudi Nurman, Magister Kenotariatan, Universitas Jambi, 2023, dengan judul “Tanggung Jawab Hukum Notaris Rekanan Bank Terhadap *Covernote* Yang Daluwarsa”.

Karya ini ditulis oleh Rudi Nurman sebagai Tesis di Universitas Jambi pada tahun 2023. Karya ini pada pokoknya membahas mengenai kedudukan *covernote* yang dibuat oleh notaris dalam kredit perbankan dan tanggung jawab Notaris dalam hal penerbitan *covernote* yang telah dikeluarkan daluwarsa. Perbedaan pembahasan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis kaji terdapat pada adanya studi kasus pada penelitian yang penulis kaji dan penulis lebih menyoroti aspek kedudukan hukum *cover note* sebagai bagian

integral dari perjanjian kredit dan dampak hukum atas kelalaian Notaris dalam menerbitkan dokumen terhadap pihak Bank sebagai kreditur.

2. Penelitian oleh Erlwied Marchen Sarrahisdas, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, 2024, dengan judul “Urgensi *Cover Note* Notaris Dalam Pencairan Kredit Oleh Bank Kepada Nasabah Debitur”.

Karya ini ditulis oleh Erlwied Marchen Sarrahisdas sebagai Tesis di Universitas Islam Indonesia pada tahun 2024. Karya ini pada pokoknya membahas mengenai urgensi *cover note* notaris dalam pencairan kredit oleh bank kepada nasabah debitur dan akibat hukum ketika penerbitan *cover note* oleh notaris dalam perjanjian kredit menimbulkan kerugian. Terdapat perbedaan pada pembahasan yang penulis kaji, yaitu penelitian terdahulu membahas mengenai pendekatan hukum yang diambil berorientasi pada fungsi *cover note* sebagai mekanisme pendukung pencairan kredit dan upaya mitigasi risiko hukum bagi para pihak dalam perjanjian kredit, sementara itu penulis mengkaji mengenai berfokus pada pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam konteks penerbitan *cover note* yang melewati batas waktu dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Dengan demikian, penelitian ini mengupayakan kepastian hukum mengenai validitas *cover note* dalam pendaftaran hak tanggungan serta konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh kreditur apabila terjadi keterlambatan pendaftaran.

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Menurut Bahder Johan Nasution menjelaskan penelitian yuridis normatif sebagai berikut:

“Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum. Normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.”³⁰

Penelitian hukum normatif adalah penelitian kepustakaan yang meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan data primer dengan mempelajari sumber-sumber atau bahan tertulis berupa buku-buku, artikel, koran dan majalah. Dalam penelitian ini meneliti Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Bjb dan bahan pustaka atau data primer dan data sekunder dengan mempelajari sumber-sumber atau bahan tertulis yang berhubungan dengan kepastian hukum dan konsekuensi hukum bagi kreditur terhadap *cover note* yang melewati batas waktu dalam proses pendaftaran hak tanggungan dan bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak kreditur.

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*)

Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut

³⁰Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm. 87.

paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³¹ Menurut Bahder Johan Nasution, pendekatan undang-undang (*statuta approach*) dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.³²

b. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Menurut Bahder Johan Nasution:

Pendekatan konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti, sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu: tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknik yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.³³

Peter Mahmud marzuki menyatakan bahwa pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.³⁴ Pemahaman akan pandangan pandangan dan doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan serta telah mempunyai

³¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Penada Media Grup, 2010, hlm. 93.

³²Bahder Nasution, *Op. cit*, hlm. 92.

³³*Ibid.*, hlm. 94.

³⁴Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 95.

kekuatan hukum tetap.³⁵ Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk menganalisis penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum terutama mengenai kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara yang menjadi fokus penelitian.

Studi kasus dalam konteks penelitian terhadap putusan pengadilan ini pendekatan dimana peneliti menganalisis secara mendalam kasus atau putusan tertentu dari pengadilan untuk memahami berbagai aspek hukum, sosial, dan konteks yang terkait. Dalam penelitian ini, peneliti mengeksplorasi bagaimana putusan tersebut diambil, prinsip-prinsip hukum yang mendasarinya, dan dampaknya terhadap masyarakat secara umum. Metode ini biasanya melibatkan peninjauan rinci terhadap dokumen pengadilan, pendapat hakim, argumen yang disampaikan oleh pihak-pihak yang terlibat, serta relevansi hukum yang berlaku.

3. Sumber Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.³⁶ Bahan hukum yang digunakan adalah meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang bersumber dari:

a. Bahan Hukum Primer

1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia

³⁵Van Der Vlist, W. F, *Pendekatan Kasus dalam Praktik Hukum: Studi Kasus dan Penyelesaian Hukum di Indonesia*, 2001, Jakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 167

³⁶Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 194

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris.
 - 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
 - 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 - 6) Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 12/Pdt.G/2017/PN Bjb.
- b. Bahan Hukum Sekunder

Dalam konteks penelitian hukum yang mendalam dan komprehensif, bahan hukum sekunder memiliki keterkaitan erat dengan bahan hukum primer mencakup beragam sumber ilmiah yang dihasilkan oleh para pakar di bidang hukum. Secara rinci, hal ini meliputi buku-buku yang ditulis oleh para ahli, yang tidak hanya menyajikan analisis dan interpretasi hukum secara mendetail, tetapi juga disusun berdasarkan landasan teori yang kuat.

Selain itu, jurnal-jurnal akademik yang telah terpublikasi dan diakui kredibilitasnya melalui proses peer-review juga menjadi bagian penting dari sumber-sumber tersebut, karena jurnal-jurnal ini menyediakan artikel-artikel ilmiah yang mengupas berbagai permasalahan hukum secara kritis dan sistematis. Lebih lanjut, hasil-hasil penelitian terdahulu yang telah

dilakukan oleh para peneliti hukum dan telah teruji validitasnya juga termasuk dalam bahan yang saling terkait dengan bahan hukum primer.

Makalah-makalah yang dipresentasikan dalam seminar dan kegiatan ilmiah lainnya yang secara khusus membahas isu-isu atau persoalan hukum yang sedang dikaji berperan sebagai sumber informasi tambahan yang memperkaya analisis hukum. Dengan demikian, seluruh bahan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai referensi pendukung, tetapi juga sebagai elemen penting yang memberikan dasar argumentasi dan interpretasi hukum yang mendalam serta terperinci dalam setiap kajian atau penelitian hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Dalam konteks kajian hukum, bahan hukum tersier digunakan untuk memberikan petunjuk serta penjelasan yang komprehensif terhadap bahan hukum primer dan sekunder, di mana sumber-sumber acuan seperti *Black's Law Dictionary* dan Kamus Hukum berperan penting dalam mendefinisikan serta menguraikan istilah-istilah hukum secara sistematis dan terperinci, sehingga menyediakan dasar yang kokoh bagi penafsiran dan penerapan norma hukum dalam setiap analisis atau penelitian yang dilakukan.

4. Analisa Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini, penulis menerapkan analisis hukum sebagai pendekatan metodologis utama untuk mengkaji dua aspek, yaitu kepastian hukum *cover note* yang disusun oleh Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran

hak tanggungan, serta akibat hukum terhadap kreditur apabila proses pendaftaran hak tanggungan tersebut melewati batas waktu yang ditetapkan.

Adapun langkah-langkah analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Inventarisasi

Penulis menginventarisasi seluruh aturan perundang-undangan, norma, dan dokumen hukum yang berkaitan dengan pembuatan *cover note* oleh Notaris/PPAT serta tata cara pendaftaran hak tanggungan. Inventarisasi ini juga mencakup penelaahan terhadap ketentuan mengenai batas waktu pendaftaran dan implikasinya, terutama terkait dengan hak dan kewajiban kreditur apabila terjadi keterlambatan dalam proses pendaftaran.

b. Sistematisasi

Bahan-bahan hukum yang telah diinventarisasi disusun secara sistematis untuk memaparkan struktur, isi, dan hubungan hierarkis antar aturan hukum yang mengatur *cover note* dan pendaftaran hak tanggungan. Tahap ini mencakup analisis korelasi antara ketentuan yang mengatur kewenangan Notaris/PPAT, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan, dan batas waktu yang telah ditetapkan, sehingga dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai permasalahan yang dikaji.

c. Interpretasi

Pada tahap interpretasi, penulis mengkaji secara mendalam maksud dan tujuan dari ketentuan hukum terkait pembuatan *cover note* dan batas

waktu pendaftaran hak tanggungan. Interpretasi dilakukan dengan menghimpun pengertian-pengertian kunci dari teori hukum dan hukum positif guna menjelaskan bagaimana *cover note* memberikan kepastian hukum dan bagaimana keterlambatan pendaftaran dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi kreditur.

d. Evaluasi

Evaluasi bahan hukum dilakukan dengan pendekatan kualitatif, yaitu melalui metode abduktif yang menggabungkan logika deduktif dan induktif. Evaluasi ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang akibat hukum yang timbul dari keterlambatan pendaftaran hak tanggungan, serta untuk menilai sejauh mana *cover note* berfungsi sebagai alat penjamin kepastian hukum dalam proses tersebut.

e. Analisis

Analisis dilakukan secara sistematis dan komprehensif terhadap seluruh bahan hukum yang telah disusun. Penulis memaparkan secara terperinci bagaimana *cover note* yang dibuat oleh Notaris/PPAT memberikan dasar kepastian hukum dalam pendaftaran hak tanggungan dan bagaimana mekanisme keterlambatan pendaftaran berdampak pada posisi hukum kreditur. Pendekatan analisis ini didasarkan pada teori-teori hukum serta norma hukum positif untuk menghasilkan penjelasan yang logis dan ilmiah.

f. Menyimpulkan

Penulis menyimpulkan hasil analisis yaitu menyusun kesimpulan umum berdasarkan peraturan-peraturan dan prinsip-prinsip khusus yang telah dikaji. Kesimpulan ini diharapkan dapat memberikan jawaban yang komprehensif atas permasalahan yang diteliti, yaitu mengenai kepastian hukum *cover note* dalam pendaftaran hak tanggungan serta implikasi hukum yang harus ditanggung oleh kreditur apabila proses pendaftaran melewati batas waktu yang ditetapkan.

Dengan demikian, metodologi analisis hukum yang diterapkan dalam penelitian ini diharapkan mampu menyajikan tinjauan yang mendalam dan sistematis, sehingga dapat memberikan dasar argumentasi yang kuat dalam mengkaji kepastian hukum *cover note* dan akibat hukum keterlambatan pendaftaran hak tanggungan terhadap kreditur.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan di dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian maka penulis memaparkan rancangan dari bentuk dan isi dari Tesis secara keseluruhan.

BAB I : Pendahuluan

Pada Bab ini, Penulis menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum Tentang *Cover Note* dan Implikasi Hukum Atas Keterlambatan Hak Tanggungan Pendaftaran Terhadap Kreditur

Pada Bab ini, Penulis akan menguraikan hubungan antara aspek administratif, normatif, dan praktis dalam konteks pendaftaran hak tanggungan yang melibatkan Notaris/PPAT. Hal ini juga menjadi dasar argumentasi dalam menganalisis kepastian hukum *cover note* dan dampak keterlambatan pendaftaran terhadap perlindungan kreditur.

BAB III : Tanggung Jawab Terhadap *Cover Note* yang Dibuat oleh Notaris/ PPAT Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Pada Bab ini, Penulis penulis nantinya akan menguraikan secara sistematis mengenai metodologi penelitian serta pendekatan analisis data hukum yang digunakan guna mengkaji tanggung jawab terhadap *cover note* yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

BAB IV : Akibat Hukum Bagi Kreditur Terhadap *Cover Note* Yang Melewati Batas Waktu Dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Pada Bab ini, Penulis akan membahas akibat hukum keterlambatan pendaftaran hak tanggungan terhadap kreditur, termasuk dampak administratif, materiil, dan kewajiban Notaris/PPAT dan menguraikan dampak hukum keterlambatan pendaftaran hak tanggungan terhadap kreditur melalui analisis regulasi, yurisprudensi, dan pendapat ahli, serta menyusun

rekomendasi perbaikan prosedur guna meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan kreditur

BAB V : Penutup

Berisi kesimpulan dari keseluruhan isi penelitian, dimana pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari seluruh rumusan masalah yang diteliti kemudian memuat pula saran-saran yang membangun dan dianggap perlu berdasarkan kesimpulan tersebut.