

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN COVER NOTE SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK

JURIDICIC REVIEW OF COVER NOTE WELL AS CREDIT GUARANTEE IN BANK

Yosman Leonard Silubun

Fakultas Hukum Universitas Musamus

E-mail: yosmanleosi221@gmail.com

Yuldiana Zesa Azis

Fakultas Hukum Universitas Musamus

E-mail: sheisy@musamus.ac.id

Naskah diterima: 03 Oktober 2017 direvisi: 8 Oktober 2017 disetujui 10 November 2017

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan *cover note* yang digunakan sebagai jaminan kredit pada bank dan perlindungan terhadap bank apabila *cover note* yang digunakan sebagai jaminan kredit terjadi masalah. Penelitian ini dilaksanakan pada Kantor Notaris dan PPAT kabupaten Merauke, BRI Cabang Merauke dan BNI Cabang Merauke. Metode penelitian Empiris di gunakan untuk penelitian ini yaitu penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintahan melalui wawancara. Keabsahan dari *cover note* sebagai jaminan kredit oleh Bank adalah hanya sebagai jaminan sementara. *Cover note* bukan bukti agunan, hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris karena kepentingan yang mendesak, dan selalu dibuat oleh Notaris berdasarkan kebiasaan dalam penerbitan akta atau sertifikat yang masih dalam proses berjalan seperti sertifikat hak tanggungan. Dan apabila terjadi masalah maka Bank dapat melakukan tuntutan pengembalian piutang dari debitor melalui jalur mediasi atau pemasukan gugatan di Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Jaminan Kredit; Bank; Cover Note.

Abstract

The purpose of this study was to determine the validity of the cover note used as a credit guarantee at the bank and the protection of the bank if the cover note used as a credit guarantee had a problem. This research was conducted at the Notary Office and PPAT of Merauke Regency, BRI of Merauke Branch and BNI of Merauke Branch. Empirical research methods used for this research are legal research taken from facts in a society, legal entity or government agency through interviews. The validity of the cover note as a credit guarantee by the Bank is only as a temporary guarantee. Cover notes are not proof of collateral, only a certificate issued by a Notary because of urgent interests, and is always made by a Notary

based on the custom in issuing a deed or certificate that is still in progress such as a mortgage right certificate. And if a problem occurs, the Bank can make claims for returning debts from the debtor through mediation or filing a claim in the District Court.

Keywords: *Credit Guarantee; Bank; Cover Note.*

Copyright©2017jurnal Restorative Justice. All rights reserved

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi; potensi yang mulai diperhatikan dunia internasional. Indonesia memiliki sejumlah karakteristik yang menempatkan negara ini dalam posisi yang bagus untuk mengalami perkembangan ekonomi yang pesat. Namun sekitar tahun 1998 Indonesia mengalami inflasi yang sangat besar sehingga menghancurkan perekonomian bangsa Indonesia. Oleh karena itu pemulihan ekonomi (*Economy Recovery*) sebagai akibat dari krisis ekonomi yang melanda Indonesia memerlukan adanya perangkat hukum yang kuat, termasuk salah satunya adalah hukum jaminan. Keberadaan hukum jaminan sangat penting pada era pembangunan dan pemulihan ekonomi yang saat ini sedang giat – giatnya dilaksanakan di Indonesia. Di Amerika Serikat keberadaan Hukum Jaminan atau transaksi jaminan juga merupakan bagian yang penting dalam perekonomian Amerika. Seperti dikatakan oleh Gerald G Thain, seorang Guru Besar *Consumer Law* pada Fakultas Hukum Universitas Wisconsin, Madison, Amerika Serikat, bahwa “*secured transaction constitute an important portion of commerce of the United States*”.¹ Dan sebagian besar kegiatan bisnis di Amerika Serikat bergantung pada kredit / *Most business in the United States is done on a credit basis*.²

Hukum jaminan senantiasa berkaitan dengan hukum ekonomi (*economy Law*), karena perkembangan di bidang ekonomi terutama pada sektor industri, perdagangan, perseroan, pengangkutan dan lain- lain, membutuhkan adanya dana. Penyediaan dana oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank (LKKB) untuk kegiatan pembangunan membutuhkan adanya pengamanan bagi pengembalian dana yang dikucurkan tersebut.

¹ Gerald G Thain, *A Basic Outline of The Law of The Secured Transaction*, Seri Dasar Hukum Ekonomi 4 – *Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: Proyek Elips, 1998. hal 176

² Erwin W Boehmler, *Financial Institution*, Chicago, Illinois : Richard D Irwin, Inc, 1952, hal. 49

Penyaluran dana dalam bentuk fasilitas kredit oleh kreditur (Bank maupun LKKB) membutuhkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kembalinya dana tersebut kepada kreditur.

Tujuan dan keberadaan dari lembaga Perbankan, di satu sisi untuk mendapatkan keuntungan (*profit*) atas usaha yang dilakukannya. Di sisi lain adalah untuk memberikan kesejahteraan bagi masyarakat yang memerlukannya. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit (*credere*) dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan (*to improve*) taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 Angka 2 Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Jo. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Indonesia). Oleh karena itu lembaga Perbankan menjadi penyedia jasa (*service*) dalam pelayanan dan kepentingan masyarakat (*social intrested*).

Bank yang menyediakan jasa tidak mesti melakukan kegiatan usaha kepentingan atau pemberian keuntungan hanya di satu pihak. Oleh karena itu ada asas timbal balik (*reciprocity*) antara Bank yang memberikan kredit disebut kreditur, dan nasabah yang menerima kredit disebut debitor. Demikianpun sebaliknya nasabah dapat berfungsi sebagai kreditur yang menyimpan dana/ uang di Bank, pada sisi ini justru Bank sebagai debitor.

Agar supaya Bank tidak mengalami kerugian seperti kredit macet, dalam pencairan kredit. Maka Bank pada dasarnya tidak memberikan kredit semata-mata tanpa ada yang menjadi pegangan bagi Bank dalam memberikan atau mencairkan kredit.

Agar Bank mempercayai debitor dengan adanya kepastian hukum (*certenty*), maka dibutuhkan suatu jaminan (*collateral*). Jaminan ini akan menjadi pegangan bagi kreditur jika terjadi suatu hal yang tidak diharapkan atau *wanprestasi*. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, "dalam memberikan kredit Bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan (*ability*) dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan."

Regulasi tersebut mengindikasikan bahwa untuk memperoleh keyakinan (*confidential*), sebagaimana dikemukakan Adrian sutedi, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap prinsip penjaminan kredit yang dikenal dengan prinsip 5 C, *character* (watak), *capablility* (kemampuan), *capital* (modal) *collateral* (agunan), dan *conditional* (prospek usaha debitor).³

³ Adrian Sutedi, *Hukum Jaminan*, Bandung : Sinar Grafika, 2013, hal. 113

Di antara kelima asas tersebut salah satunya *collateral* (agunan) adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitor kepada Bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya. Agunan merupakan salah satu prinsip utama (*based principle*) dalam pemberian kredit guna memperkecil risiko. Dengan agunan maka Bank dapat mengamankan kreditnya, otomatis juga mengamankan (*to save*) dana masyarakat yang ditempatkan di Bank.

Seperti kita ketahui bisnis perbankan, khususnya penyaluran kredit, mempunyai resiko (*degree of risk*) yang sangat tinggi. Oleh karena itu bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati – hatian dan selalu memperhatikan asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank disamping harus mengupayakan tercapainya keuntungan (*profitability*) juga harus mengedepankan pengaman atau penyelamatan (*safety*) bagi pengembalian dana tersebut dari resiko kerugian. Oleh karena itulah keberadaan jaminan atau agunan (*collateral*) sangatlah penting dalam penyaluran kredit bank, meski bukan merupakan sesuatu yang mutlak.

Dengan adanya jaminan (Agunan), manakala debitur (penerima kredit) ingkar janji (wanprestasi), kreditur mendapat penggantian dari penjualan (lelang) atas barang jaminan. Disamping itu, khusus bagi lembaga perbankan, sudah menjadi suatu kelaziman bahwa dalam menyalurkan kredit, bank harus meminta agunan sebagai jaminan bagi pengembalian kredit tersebut. Dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam mengucurkan kredit, disamping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengaman dari segi hukum (*legal security*).

Dalam tulisan ini, sebagai pokok kajian selanjutnya, akan difokuskan pada pencairan kredit yang diikat dengan hak tanggungan. Bank mencairkan kredit kepada nasabah pemberi hak tanggungan yang diikuti dengan jaminan yang diikat dengan hak tanggungan atau melalui pendaftaran sertifikat hak tanggungan di kantor Pertanahan (sekarang Badan Pertanahan Nasional).

Kebiasaan penjaminan dengan *cover note*, sepintas lalu tidak akan menjadi masalah jika APHT dan sertifikat hak tanggungannya terbit. Tapi permasalahannya, adalah bagaimana jika APHT tidak dapat terbit ? karena surat-surat yang menjadi prasyarat untuk terbitnya APHT tidak memenuhi sebagaimana yang diatur dalam penerbitan APHT, ataukah objek hak tanggungan ada pihak ketiga yang menggugat di pengadilan, atau ada pihak ketiga yang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) bagi objek hak tanggungan tersebut. Belum

lagi jika ada pemufakatan jahat, tipu muslihat (*kuntsgrepen*) antara Notaris dengan debitor pemberi hak tanggungan.⁴

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada ketentuan (*regulation*) yang dapat menjadi landasan bahwa *cover note* dapat dijadikan sebagai akta otentik, yang dapat dijamin kepada kreditor atau Bank, *cover note* hanya merupakan kebiasaan (*costumer*) yang dilakukan oleh para Notaris yang berisi suatu pernyataan atau keterangan Notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak untuk akta-akta tertentu telah dilakukan di hadapan Notaris.

Jika kita tinjau dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, juga tidak mengatur secara jelas apa dan bagaimana *cover note* Notaris ini. *Cover note* Notaris bukan merupakan suatu akta otentik, seharusnya tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh sebab itu *cover note* tidak dapat menjadi dasar yang kuat bagi Bank dalam mengikat suatu jaminan yang masih dalam proses, sehingga bila debitor ingkar janji (*wanprestasi*) maka kedudukan Bank tidak lagi *preferent* (mendahului) atas kreditor lainnya (*konkurent*).

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang sering terjadi adalah seringkali Bank sebagai pemberi kredit menerima jaminan dari kreditor berupa *cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris. Oleh karena itu Penulis ingin mengetahui apakah *Cover Note* yang diajukan pada BANK di Kabupaten Merauke merupakan jaminan kredit dan apa perlindungan kepada Bank jika terjadi masalah dalam penggunaan *cover note* sebagai jaminan kredit.

C. Metode Penelitian

Adapun penelitian tersebut memakai metode penelitian Empiris dan manfaat penelitian tersebut ada dua yaitu secara teoritis dan praktis secara teoritis penelitian ini bermfaat sebagai tolak ukur dalam penelitian lebih lanjut tentang mediasi sebagai alternatif mengetahui keabsahan *cover note* sebagai jaminan kredit di Bank dan secara praktis penelitian ini dapat dijadikan acuan terhadap keabsahan *cover note* sebagai jaminan kredit di Bank.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Cover Note sebagai jaminan kredit di Bank

Cover note sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. *Cover note* dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Jika dicermati tugas dan kewenangan Notaris dalam Undang-undang jabatan Notaris

⁴ R.Subekti, R. Tjitrosudibio.. *Pokok – pokok hukum perdata*. Jakarta : PT.Intermasa, 2002, hal 340

tidak ada satu pasalpun yang menegaskan bahwa Notaris dapat mengeluarkan *cover note* untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan. Untuk menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai rumusan atau prasyarat lahirnya perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian pencairan kredit oleh Bank, kemudian Bank dapat melakukan pencairan kredit.

Dari pasal 15 sebagaimana diuraikan berikut ini Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
2. Notaris 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 foto kopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang

Tidak ada satu pasal pun yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai *cover note*. Oleh karena itu jika dilihat bagaimana kekuatan mengikatnya, dengan hanya melihat *cover note* yang biasa dijadikan jaminan oleh Bank. *Cover note* bukan akta otentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris, untuk mengeluarkan akta otentik. Apalagi dalam UUJN tidak pernah ada satu pasal yang mengindikasikan sebagai akta otentik, tetapi ia hanya berupa surat keterangan.

Menurut Aloysius Dumatubun⁵ mengomentari, bahwa *cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris, bukan dijadikan sebagai bukti agunan, *Cover note* hanya di gunakan sebagai pengantar pada Bank yang akan mengeluarkan kredit, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Bank sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertifikat hak tanggungan dari badan pertanahan. Disamping itu, Notaris disini mengeluarkan *cover note*

⁵ Hasil Wawancara Bersama Kepala Notaris/PPAT Kabupaten Merauke pada tanggal 23 Oktober 2017

tidak sembarang asal memberikan surat keterangan mengenai debitor sebagai pemberi hak tanggungan, dapat dipercaya untuk dicairkan kreditnya. Notaris sebelumnya akan melakukan pengecekan pada badan pertanahan bahwa tanah tersebut sebenarnya telah terdaftar atau dapat memenuhi persyaratan administratif untuk dikeluarkan sertifikat hak tanggungannya.

Sesuai dengan pernyataan dari pegawai Bank BNI cabang Merauke mengemukakan bahwa tidak ada kesalahan dalam penerbitan *cover note*, apakah akta otentik atau bukan ?, bank tidak akan menganggap sebagai bukti otentik, tetapi dengan *cover note* cuma ditarik dasar penilaian, bahwa dengan adanya *cover note*, Notaris oleh karena dia sebagai pejabat yang akan melaksanakan peningkatan dari SKMHT menjadi APHT, sudah jelas dan tidak mungkin akan ada masalah, sehingga sertifikat hak tanggungannya tidak akan dikeluarkan oleh badan pertanahan.⁶

Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 15 ayat 3 “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan.” Akan tetapi lain halnya dengan tanah yang belum terdaftar, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 ayat 4 “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan.

Bank tampaknya tidak mengikuti mekanisme yang ditentukan dalam UUHT sehingga ia dengan cepat saja mengeluarkan, berani mencairkan kredit tanpa melihat bahwa perjanjian kredit tidak diikat dengan hak tanggungan yang sempurna. Sehingga jika dipandang secara hukum memang pada kenyataannya *cover note* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna.

Sebagaimana dalam sertifikat hak tanggungan, Bank akan memiliki kekuatan hukum untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitor, pada akhirnya tidak mampu mengembalikan kredit pinjaman, maka tidak dipermasalahkan lagi *cover note*-nya. Bank tetap jauh dari ancaman pinjaman yang tidak akan dikembalikan oleh debitor. Dengan sertifikat hak tanggungan artinya Bank tetap memiliki Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan pemegangnya (*preferent*).

- a. Mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- b. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

⁶ Hasil Wawancara Bersama salah satu pegawai Bank BNI Kabupaten Merauke Pada Tanggal 22 Oktober 2017

Bank sebagai pihak yang mencairkan kredit hanya dengan *cover note* juga berani bertaruh, tidak hanya dengan *cover note*, tetapi ia harus benar memiliki keyakinan atau kepercayaan pada objek jaminan debitor yang akan keluar kelak sertifikat hak tanggungannya.

Bahkan menurut Bahsan mengemukakan pentingnya pengawasan terhadap jaminan kredit, yang mestinya dilakukan terus menerus, selama tanah tersebut menjadi objek jaminan. Jelasnya Bahsan mengemukakan sebagai berikut yang disertai dengan contoh :⁷

“Sehubungan dengan itu, segala sesuatu dapat terjadi terhadap jaminan kredit tersebut. Dengan demikian, untuk kepentingannya, Bank harus melakukan pengawasan yang terus menerus terhadap objek jaminan kredit, agar nilainya sebagai jaminan utang tetap terjaga dan tidak bermasalah. Misalnya sebidang tanah kosong yang diterima Bank sebagai jaminan kredit mungkin saja dijual tanpa sepengetahuan Bank ke pihak lain oleh pemiliknya, digunakan pihak lain tanpa atau dengan izin pemilik, dan sebagainya. Terjadinya keadaan tersebut dikemudian hari dapat bermasalah. Dari praktik Perbankan dapat ditemukan berbagai kasus tentang objek jaminan kredit yang tetap berada di bawah penguasaan debitor.”

Bank melakukan pengawasan terhadap objek jaminan kredit secara terus menerus untuk jaminan yang sudah nyata-nyata diikat dengan sertifikat hak tanggungan. Apalagi yang baru sementara dalam proses menuju diterbitkannya sertifikat hak tanggungan Bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kehilangan hak dari Bank sebagai penerima hak tanggungan yang diutamakan.

Dengan syarat Bank juga mengeluarkan kredit bagi debitor pemberi hak tanggungan atas dasar kepercayaan juga pada Notaris yang menjadi teman sekaligus relasi Bank yang sering dipercaya mengurus kelengkapan administrasi pendaftaran untuk memasang hak tanggungan.

Dalam rangka untuk melihat bagaimana kekuatan mengikat *cover note*, sehingga dapat terbit dalam pencairan kredit oleh bank, maka penting untuk diuraikan mengenai proses pemberian kredit dan proses sehingga hak tanggungan sedemikian dapat menjadi bukti agunan oleh Bank. Berikut ini diuraikan bagaimana proses pemberian kredit oleh Bank untuk selanjutnya terjadi perjanjian *obligatoir* yang memenuhi syarat sahnya perikatan sebagai berikut:

a. Permohonan Kredit

Permohonan fasilitas kredit mencakup:

- a) Permohonan pengajuan kredit.
- b) Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.

⁷ Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2007, hal. 147

- c) Permohonan perpanjangan/ pembaruan masa laku kredit yang telah berakhir jangka waktunya.
- d) Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/ pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya.
- e) Setiap berkas permohonan kredit dari nasabah terdiri dari:
 - 1) surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah.
 - 2) Daftar isian yang disediakan oleh Bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah
 - 3) Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

b. Penyidikan dan Analisis Kredit

Yang dimaksud dengan penyidikan (*investigasi*) kredit adalah pekerjaan yang meliputi:

- a) Wawancara dengan pemohon kredit atau debitor.
- b) Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah, baik data intern Bank maupun data ekstern. Dalam hal ini termasuk informasi antar Bank dan pemeriksaan pada daftar-daftar hitam dan daftar-daftar kredit macet.
- c) Pemeriksaan/ penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh.
- d) Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.
- e) Analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi:
 - 1) Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun nonkeuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat/ tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
 - 2) Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

Bank perlu mengadakan penelitian yang semestinya atas kewajaran dari data dan informasi yang diterima dari nasabah sebelum mengadakan analisis-analisis yang ditentukan. Hal ini untuk mencegah kesimpulan yang kurang tepat serta memperlambat pengambilan keputusan.

Penelitian yang biasanya dilakukan oleh Bank adalah Penilaian Barang-barang Jaminan Tambahan. jaminan-jaminan tambahan yang ditawarkan/ pada saat pertama kalinya akan dijamin, mendapatkan pemeriksaan yang semestinya dari pejabat Bank. Dalam penyajian

datanya kepada pejabat yang berhak memutuskan, petugas kredit sudah harus “mensortir” jenis-jenis barang yang dapat diikat sebagai jaminan secara *juridis-perfect* saja.

Selain jenis/nama barang, jumlah maupun harga transaksi dari masing-masing jaminan, menurut penilaian petugas kredit sendiri harus jelas-jelas disebutkan mengenai status pemilikan atas barang-barang tersebut. Untuk usul-usul kredit modal kerja, petugas kredit harus melakukan analisis kebutuhan modal kerja sebagai dasar menetapkan jumlah kredit yang akan diberikan dengan menggunakan beberapa pendekatan, antar lain:

- a. Untuk kredit produksi, ekspor, perdagangan dan lain-lain usaha yang kegiatan perputaran modalnya berjalan terus-menerus secara tetap (*constan*) sesuai dengan kapasitas yang dimiliki serta kemampuan pemasarannya, perhitungan modal kerja dapat menggunakan pendekatan berdasarkan jumlah ratio/ hari atas *activity rati's* dari angka-angka neraca dan daftar rugi/ laba nasabah yang sudah dinilai kewajarannya dalam bentuk analisis kebutuhan modal kerja dan proyeksi kebutuhan modal kerja.
- b. Untuk kredit usaha musiman, kredit industri konstruksi (*bridging finance*) dan lain-lain kredit uang bersifat transaksional, hendaknya menggunakan pendekatan berupa *cash flow projection*. Pendekatan ini di samping dipakai untuk mengukur berapa banyak kebutuhan modal kerja yang diperlukan juga untuk mengukur waktu penggunaan kredit yang akan diberikan.

Dari uraian di atas nampak bahwa Bank mengeluarkan kredit setelah semua persuratan atau pengajuan permohonan oleh nasabah lengkap, sehingga memberikan kepercayaan kepada Bank agar debitor mampu mengembalikan jumlah pinjamannya.

Disebutkan juga bahwa Bank membutuhkan nilai jaminan yang menjadi objek jaminan harus ditaksasi atau diukur, yang standar harganya lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah pinjaman. Agar jika Bank tidak dapat atau sulit meminta jumlah piutang dari nasabah dengan beberapa kebijakan yang telah sebelumnya ditempuh oleh Bank, dalam pencairan objek jaminan Bank tetap dapat mengambil jumlah piutangnya.

Agar nilai jaminan seperti jaminan hak tanggungan yang diikat dengan perjanjian jaminan hak tanggungan sah dan Bank memiliki kepastian hukum dalam mencegah ketidakmampuan debitor pemberi hak tanggungan mengembalikan jumlah piutang, maka Bank mestinya juga memperhatikan bagaimana jaminan hak tanggungan dapat menjadi perjanjian ikutan dari perjanjian kredit. Untuk lebih jelasnya dibawah ini dikemukakan bagaimana tata cara pemberian hak tanggungan dan pendaftaran hak tanggungan.

a. Tata cara pemberian hak tanggungan

- 1) Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya menimbulkan utang tersebut.
- 2) Pemberi hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Di dalam APHT wajib dicantumkan
 - a) Nama identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
 - b) Domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan domisili pilihan Indonesia, dan dalam hal domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili pemilihnya.
 - c) Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin.
 - d) Nilai tanggungan.
 - e) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

b. Pendaftaran hak tanggungan

- 1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya tujuh hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah yang diperlukan kepada Badan Pertanahan.
- 3) Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Badan Pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan.

Melalui uraian proses pemberian kredit di atas, Bank langsung mencairkan kredit (terlepas dari Bank biasanya mencairkan kredit dengan agunan atau tanpa agunan) setelah Bank yakin akan tetap keluar sertifikatnya hukum jaminannya dari pejabat berwenang. Dalam hal ini Badan Pertanahan, sebagai pejabat yang berwenang (*authority*) yang akan mengeluarkan sertifikat hak tanggungan, sehingga pengikatan jaminan kredit bersifat sempurna. Secara sistematis proses terbentuknya atau dibuatnya *cover note* oleh Notaris dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon nasabah yang menginginkan dana atau uang dari Bank oleh karena persyaratan Bank akan mencairkan kredit ketika ada hak agunan yang dijaminan (Pasal 8 UUHT), calon debitur bersama-sama ke Notaris untuk dibuatkan SKMHT, dengan pihak Bank kemudian calon debitur memberikan kuasa kepada Bank melalui SKMHT melalui surat yang dibuat oleh Notaris
- b) Khusus untuk bukan kredit rumah, kredit usaha kecil (Permenag/ Ka. BPN No 4/ 1996) dalam waktu 1 bulan SKMHT sudah harus ditingkatkan menjadi APHT ke PPAT bagi tanah yang sudah terdaftar hak miliknya sedangkan tanah yang belum terdaftar memerlukan waktu selama tiga bulan untuk peningkatan APHT-nya.
- c) Dalam praktik lapangan biasanya Bank/ kreditor yang melakukan pendaftaran APHT ke Badan Pertanahan untuk kemudian dikeluarkan sertifikat hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan dan Bank memiliki kekuatan untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya

B. Perlindungan Hukum, bagi Kreditor terhadap Cover Note, Jika dalam Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Agunan Tidak Terbit

Permasalahan hukum dalam kaitannya dengan kedudukan Bank sebagai kreditor yang tidak memperoleh sertifikat hak tanggungan setelah Bank mencairkan kredit. Dalam penelitian di lapangan baik Notaris/ PPAT maupun Bank selalu mengatakan bahwa tidak mungkin terjadi kondisi demikian. Bahwa Bank akan dirugikan jika debitur wanprestasi, dimana Bank hanya memegang *cover note*, oleh karena Notaris sebagai pejabat yang berwenang akan mengecek kelengkapan dan prasyaratannya, sehingga sertifikat hak tanggungan akan diserahkan kepada Bank kelak. Setelah didaftarkan walaupun pemberian kredit telah terjadi lebih awal.

Pihak Bank justru menanggapi bahwa hukum itu tidak selamanya berjalan sedemikian kaku (*rigid*), sehingga membatasi kepentingan para pihak dapat melaksanakan hak dan kewajiban, dan perjanjian tersebut sama sekali tidak bertentangan dengan *causa* yang halal (bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan dan kepatutan). Jadi kalau Bank mengeluarkan kredit sebelum terbitnya sertifikat hak tanggungan bukanlah masalah

hukum, dan debitor tetap diikat dengan semua kewajiban dalam perkreditan dan perikatan jaminan atas hak tanggungan.

Fungsi utama lembaga jaminan adalah di satu sisi merupakan kebutuhan bagi kreditor atau Bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Disisi lain jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian pelunasan hutang atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban memenuhi prestasinya yang dijamin dengan jaminan benda bergerak ataupun benda tidak bergerak dipenuhi oleh debitor dengan baik, maka benda jaminan tidak tampak peranannya tetapi manakala debitor tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan kreditor, dalam hal demikian debitor dikatakan telah cidera janji, dengan demikian fungsi benda jaminan baru nampak kegunaannya.

1. Pelaksanaan Pemberian Kredit Bank

Proses pemberian kredit kepada pengusaha (debitor), maka Bank BNI cabang Merauke memberikan kredit mensyaratkan melalui tahap-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai kredit dikururkan tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini kita kenal nama prosedur pemberian kredit. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap selalu dilakukan penilaian yang mendalam.

2. Prosedur Pemberian Kredit

Sebelum debitor memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui prosedur pemberian kredit atau tahapan-tahapan pemberian kredit Tahapan-tahapan penilaian sebelum debitor mengajukan kredit yaitu: pengajuan proposal kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit yang dikururkan.

Apabila dalam penilaian terdapat kekurangan maka pihak Bank dapat meminta kembali nasabah atau pemberian kredit langsung ditolak. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahap dilakukan penilaiaan yang mendalam.

Dalam dunia Perbankan prosedur pemberian kredit dan penilaian kredit antar Bank tidak jauh berbeda, yang menjadikan perbedaan hanya terletak pada persyaratan dan ukuran-ukuran penilaian yang ditetapkan oleh Bank dengan pertimbangan masing-masing. Secara umum dapat dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum (Bank) sebagai berikut yang diperoleh berdasarkan data dari Bank BNI cabang Merauke.

a. Pengajuan Proposal

Untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank maka tahap yang pertama pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal kredit harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan. Yang perlu diperhatikan dalam setiap pengajuan proposal suatu kredit hendaknya yang berisi keterangan tentang:

- 1) Riwayat perusahaan seperti riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus berikut latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan dan wilayah pemasaran produknya.
- 2) Tujuan pengambilan kredit, dalam hal ini harus jelas apakah untuk penambahan *omset* penjualan, kapasitas produksi dan tujuan lainnya. Kemudian juga perlu mendapat perhatian adalah kegunaan kredit apakah untuk modal kerja atau investasi.
- 3) Besar kredit dan jangka waktu.
- 4) Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya perlu dijelaskan secara rinci cara nasabah dalam mengembalikan kredit.
- 5) Jaminan kredit, dalam hal ini jaminan dapat diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat.

Berkas-berkas yang telah dipersyaratkan yang perlu dilampirkan dalam proposal, yaitu:

- 1) Akta pendirian perusahaan.
- 2) Bukti diri (KTP) para pengurus dan pemohon kredit.
- 3) Tanda Daftar Perusahaan (TDP) merupakan selebar sertifikat yang dikeluarkan oleh departemen Perindustrian dan Perdagangan, masa berlakunya biasanya 5 tahun dan jika masa berlakunya habis dapat diperpanjang kembali.
- 4) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) merupakan surat tentang wajib pajak yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan.
- 5) Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir.
- 6) Foto Copy sertifikat dijadikan jaminan.
- 7) Daftar penghasilan perseorangan.
- 8) Kartu Keluarga (KK) bagi perseorangan

b. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Tujuan penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah

ditetapkan. Jika menurut pihak Perbankan belum lengkap atau belum cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaliknya permohonan kredit dibatalkan. Dalam penyelidikan yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang ada, seperti kebenaran dan keaslian Akte Notaris, TDP, KTP dan Surat-surat jaminan seperti sertifikat tanah, BPKB mobil ke instansi yang berwenang mengeluarkannya. Kemudian jika asli dan benar maka pihak Bank mencoba mengkalkulasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dan kemampuan nasabah untuk membayar. Semua ini dengan menggunakan perhitungan terhadap angka-angka yang dilaporkan keuangan dengan berbagai rasio keuangan yang ada.

c. Penilaian Kelayakan Kredit

Dalam penilaian layak atau tidak suatu kredit disalurkan maka diperlukan suatu penilaian kelayakan kredit. Kredit yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan. Dalam studi kelayakan ini setiap aspek dinilai memenuhi syarat atau tidak, jika aspek tidak memenuhi syarat maka perlu dilakukan pertimbangan pengambilan keputusan. Adapun aspek-aspek yang perlu dinilai dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah :

1) Aspek Hukum

Dalam hal ini, tujuannya adalah untuk menilai keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit. Penilaian aspek hukum ini juga dimaksudkan agar jangan sampai dokumen yang diajukan palsu atau dalam kondisi sengketa, sehingga menimbulkan masalah. Penilaian dokumen-dokumen ini dilakukan ke lembaga yang berhak mengeluarkan dokumen tersebut. Penilaian Aspek hukum meliputi :

- a) Akte Notaris
- b) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- c) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- d) Izin Usaha
- e) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- f) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- g) Sertifikat-sertifikat yang dimiliki baik sertifikat tanah atau surat-surat berharga
- h) Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB)

2) Aspek Pasar dan Pemasaran

Merupakan aspek untuk menilai apakah kredit yang dibiayai akan laku di pasar dan bagaimana strategi pemasaran yang dilakukan. Dalam aspek ini yang akan dinilai adalah prospek usaha sekarang dan dimasa yang akan datang.

3) Aspek Keuangan

Untuk menilai keuangan perusahaan yang dilihat dari Laporan Keuangan yaitu Neraca dan Laporan Laba Rugi dan Laba 3 tahun terakhir. Analisis keuangan meliputi analisa dengan menggunakan rasio-rasio likuiditas, *rasio leverage*, rasio aktivitas, rasio *probabilitas* dan analisis piutang pokok.

4) Aspek Teknis atau Operasi

Dalam menilai pengalaman peminjaman dalam mengelola usahanya, termasuk sumber daya manusia yang dimilikinya.

5) Aspek Manajemen

Untuk menilai pengalaman peminjam dalam mengelola usahanya, termasuk sumber daya manusia yang dimilikinya.

6) Aspek Ekonomi Sosial

Untuk menilai dampak usaha yang diberikan terutama bagi masyarakat luas baik ekonomi maupun sosial.

7) Aspek AMDAL

Aspek ini sangat penting dalam rangka apakah usaha yang dibuatnya sudah memenuhi kriteria analisis dampak lingkungan terhadap darat, air, dan udara sekitarnya

d. Wawancara Pertama

Tahap ini merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan cara berhadapan langsung dengan calon peminjam. Tujuannya untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas itu sesuai dan lengkap sesuai dengan Bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

e. Peninjauan ke Lokasi (On The Spot)

Setelah mendapatkan keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan kelokasi yang menjadi obyek kredit. kemudian hasil dari *On The Spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. pada saat melakukan *On The Spot* dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada nasabah. Tujuan peninjauan lapangan adalah untuk memastikan bahwa obyek yang akan dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.

f. Wawancara Kedua

Hasil peninjauan lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam wawancara kedua. wawancara kedua merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan, dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

g. Keputusan Kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka, dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit akan mencakup:

- a) Akad kredit yang akan ditanda tangani
- b) Jumlah uang yang diterima
- c) Jangka waktu kredit
- d) Dan biaya-biaya yang harus dibayar

Keputusan kredit biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusan tim. begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan masing-masing.

h. Penandatanganan Akad Kredit atau Perjanjian Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hak tanggungan atau surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan :

- a) Antara Bank dengan debitor secara langsung atau
- b) Melalui notaries.

i. Realisasi Kredit

Setelah akad kredit ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan. Dengan demikian penarikan dana kredit dapat melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak dan dapat dilakukan sekaligus, atau secara bertahap.

3. Persiapan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Proses pembebanan Hak tanggungan dilaksanakan, melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Badan Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Bila dilihat dari urutan kegiatannya, pembebanan Hak Tanggungan sebenarnya terdiri dari 3 tahap, yaitu :

- a. Tahap pertama adalah perjanjian utang piutang.
- b. Tahap kedua adalah pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan APHT.
- c. Tahap pendaftaran dan pemberian sertifikat Hak Tanggungan.

Dengan demikian pendataran merupakan tahap akhir proses pembebanan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, pendaftaran dilakukan apabila :

- a. Pertama, ada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang yang didalamnya mengandung janji untuk memberikan hak atas tanah sebagai agunannya. Perjanjian utang piutang ini selalu dibuat tertulis baik di bawah tangan atau dengan akta notariil, dimana perjanjian utang piutang ini merupakan dasar untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemberian jaminan yang dimaksud. Namun dalam praktik atas permintaan para pihak khususnya kreditor yang pada umumnya adalah Bank lebih banyak dibuat dengan akta notariil.
- b. Kedua, janji tersebut kemudian direalisasikan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah tersebut dalam APHT dihadapan PPAT. Ini berarti bahwa Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, bukan dengan akta dibawah tangan.

Akhirnya, *cover note* walaupun mengikat secara moral dan Bank berani mengeluarkan kredit dengan *cover note*, ditinjau dari sudut hukum perdata formil nyatanya tidak memiliki kekuatan yang mengikat dan bersifat sempurna, namun mengikat secara moral. Hanya dengan prinsip kehati-hatian dan kepercayaan Bank sudah mencairkan kredit lalu mengindahkan prinsip *publisitas* (pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum) untuk itu terhadap akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

Oleh Karena nanti setelah didaftarkan hak tanggungan baru lahir. Tetap menyisahkan persoalan dan ancaman kredit yang macet bagi Bank yang memang tidak hati-hati dan melakukan penilaian pada objek jaminan hak tanggungan baik secara hukum maupun penilaian secara ekonomi. Sebaliknya jika Bank pada akhirnya tetap dapat memperoleh sertifikat hak tanggungan maka *cover note* tidak akan pernah dipermasalahkan sebagai surat keterangan yang menjelaskan bahwa penerbitan APHT dan sertifikat hak tanggungan masih dalam proses. Semuanya kembali kepada para pihak yang melakukan perikatan dan apa yang dilakukan oleh Bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan dan debitor pemberi hak tanggungan. Terserah mau atau tidak mau menggunakan ketentuan hukum yang sifatnya privat (perdata), dan memang hanya mengatur, mengikat, namun tidak memaksa.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum *cover note* dalam pemberian kredit oleh Bank adalah hanya mengikat secara moral bagi Bank dan debitor pemberi hak tanggungan. *Cover note* bukan bukti agunan, hanya surat keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris karena kepentingan yang mendesak, dan selalu dibuat oleh Notaris berdasarkan kebiasaan dalam penerbitan akta atau sertifikat yang masih dalam proses berjalan seperti sertifikat hak tanggungan. *Cover note* hanyalah surat keterangan yang dibuat oleh Notaris, isinya menjelaskan bahwa penerbitan APHT dan sertifikat hak tanggungan masih dalam proses pengurusan dan pendaftaran, namun debitor sudah menginginkan kredit dari Bank.

Berdasarkan asas *publitas* dengan mengacu pada Pasal 13 ayat 5, hak tanggungan lahir setelah pendaftaran pada Badan Pertanahan, maka hak-hak Bank sebagai kreditor tidak dapat melakukan eksekusi pada objek hak tanggungan sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 20 UUHT jika debitor wanprestasi. Dengan demikian perlindungan hukum Bank dari ancaman kredit macet atas perbuatan debitor yang wanprestasi dalam kaitannya dengan perjanjian kredit yang diikuti dengan perjanjian jaminan tidak lahir/ tidak ada, maka hak-hak Bank seperti yang ditegaskan dalam pasal 20 UUHT tidak dimiliki oleh Bank. Bank hanya dapat melakukan tuntutan pengembalian piutang dari debitor melalui jalur mediasi atau pemasukan gugatan di Pengadilan Negeri.

UCAPAN TERIMA KASIH (*Acknowledgments*)

Kami berterimakasih kepada pihak Universitas Musamus yang sudah membantu dalam kesuksesan penelitian ini juga tidak lupa kepada sahabat-sahabat yang selalu setia memberikan dorongan, tenaga dan waktu hingga penelitian ini selesai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Adrian Sutedi.SH.MH. 2013 *Hukum Jaminan*, Bandung : Sinar Grafika.

Erwin W Boehmler.1952 *Finanscial Institution*, , Chicago, Illinois : Richard D Irwin, Inc.

Gerald G Thain.1998 *A Basic Outline of The Law of The Secured Transaction*, Seri Dasar Hukum Ekonomi 4 – *Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: Proyek Elips.

Prof.R.Subekti,SH, R. Tjitrosudibio.2014 *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata/ Burgerlijk Wetboek*, Jakarta : Balai Pustaka.

Peraturan Perundang – undangan

Undang – undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang – undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang – undang nomor 4 tahun 1992 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.