LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT *COVERNOTE*, STUDI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DI KABUPATEN BANYUASIN

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Bonny Oktafian Syahputra
NIM 02022681721042

Dosen Pembimbing :

1. **Dr. Ridwan, SH., M. Hum**
   NIP.196304121990031002
2. **Achmad Syarifudin, SH.,Sp.N**

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2019

LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT *COVERNOTE*, STUDI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DI KABUPATEN BANYUASIN

Nama : Bonny Oktafian Syahputra

NIM : 02022681721042

Telah diuji oleh tim penguji pada ujian tesis dan

dinyatakan lulus pada hari Jumat, tanggal 28 Juni 2019

Menyetujui:

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Ridwan, SH., M. Hum	**Achmad Syarifudin, SH.,Sp.N**
NIP.196304121990031002	

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196221025198703200 2

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:

LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT *COVERNOTE*, STUDI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DI KABUPATEN BANYUASIN

Diajukan Oleh:

Nama : Bonny Oktafian Syahputra

NIM : 02022681721042

Telah dibaca dengan seksama dan dianggap telah memenuhi
standar ilmiah, sebagai tesis jenjang strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Menyetujui:

Pembimbing I	**Pembimbing II**
Dr. Ridwan, SH., M. Hum	**Achmad Syarifudin, SH.,Sp.N**
NIP.196304121990031002	

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196221025198703200 2

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : Bonny Oktafian Syahputra

Nim : 02022681721042

Alamat: Jl.Palembang-Betung KM18

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik Universitas Sriwijaya maupun diperguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri dan mendapatkan arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, 2019

Yang membuat pernyataan

Bonny Oktafian Syahputra
NIM. 02022681721042

TIM PENGUJI

Ketua	**:**	**Dr. Ridwan, SH., M. Hum**
Sekretaris	**:**	**Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**
Anggota	**:**	**1. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**
		2. Prof. Dr. H. Abdullah S.H.,M.H.
		3. Achmad Syarifudin, SH.,Sp.N

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan dekan tentang Tim Penguji.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penyelesaian Tesis ini, tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik berupa bimbingan, pengarahan, nasehat, maupun dorongan moral. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tesis ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, karena atas rahmat dan ridho-Nya Tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Mada Apriandi, S.H., MCL.. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; dan selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan pemikiran serta nasehat-nasehat yang sangat berguna bagi penulis dalam penulisan Tesis ini

5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
6. Bapak Achmad Syarifuddin, SH.,Sp.N Selaku Pembimbing Pendamping yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan pemikiran serta nasehat-nasehat yang sangat berguna bagi penulis dalam penulisan Tesis ini
7. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S..H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
8. Ibu Annalisa Y., S.H., M.Hum., PhD Selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya
9. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan kepada penulis selama masa perkuliahan;
10. Kedua orang tuaku tercinta H. Fery Hapian.S.Sos dan Hj. Nurmala Dewi.S.Sos dan Kedua Mertuaku H Tatang Suhendra dan Hj. Soimatun yang senantiasa mendoakan dan tak henti memberikan semangat serta dorongan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
11. Isteriku, Viranda Putri Anindita S.Si yang selalu memberi semangat, motivasi, dan menemani penulis di setiap kata per kata, kalimat per kalimat, paragraf per paragraf kepada penulis guna menyusun Tesis ini
12. Anakku, Ayasha Hibatillah Syalsabilla yang menjadi penggugur rasa penat dalam penulisan Tesis ini
13. Adik-adik tercinta Defpan Dwi Ramadhan Syahputra dan Andrean Bangsawan Syahputra terima kasih atas doa, bantuan, motivasi, dan semangat yang diberikan kepada penulis;
14. Keluarga besar, yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis;

15. Seluruh mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya khususnya angkatan 2017, yang selama ini bersama dan berjuang dalam masa perkuliahan;

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan akan mendapat berkah dari Allah SWT. Harapan penulis kiranya Tesis ini dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya. Demikianlah yang dapat penulis sampaikan, mohon maaf apabila terdapat kekeliruan dalam penulisan Tesis ini. Terima kasih.

Palembang, Juni 2019

Penulis

Bonny Oktafian Syahputra

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا (٢

وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لا يَحْتَسِبُ وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ إِنَّ اللَّهَ بَالِغُ أَمْرِهِ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا (٣

"Dan barang siapa bertakwa pada Allah, niscaya Dia akan memberikan jalan keluar baginya

Dan Dia memberikan rizki dari arah yang tidak disangka-sangka. Dan barang siapa yang bertawakkal kepada Allah, niscaya Dia akan mencukupkan (keperluan) nya.

Sesunguhnya Allah melaksanakan urusanNya. Sungguh, Allah telah memberikan ketentuan bagi setiap sesuatu."

(QS. Ath-Thalaq: 2, 3, 4)

Tesis ini penulis persembahkan kepada

- **Allah SWT,**
- **Nabi Muhammad SAW,**
- **Bapak dan Ibuku,**
- **Saudara-saudaraku,**
- **Almamaterku.**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala Puji dan Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, atas berkat rahmat dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan TESIS yang berjudul, **"LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT *COVERNOTE*, STUDI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DI KABUPATEN BANYUASIN".** Penulisan Tesis ini bertujuan untuk memenuhi sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Mengingat keterbatasan, kemampuan dan pengalaman maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tesis ini masih jauh daripada sempurna dan masih banyak kekurangan. Guna kesempurnaan dari Tesis ini, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran-saran yang bersifat membangun demi kemajuan pengetahuan penulis dan demi perbaikan Tesis ini. Penulis berharap Tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Palembang, Juni 2019

Bonny Oktafian Syahputra

ABSTRAK

Jabatan Notaris sesungguhnya menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip negara hukum dan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar tahun 1945 Pasal 1 (satu) ayat 3 (tiga). Seorang Notaris berwewenang membuat akta autentik. Diantara akta autentik, Notaris juga mempunyai wewenang yang di atur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang nomor 2 tahun 2014, selanjutnya di sebut Undang-undang Jabatan Notaris , yang salah satunya mengatur tentang legalisasi atau pengesahan. Didalam perjanjian khususnya perjanjian kredit di dunia perbankan, dalam praktinya selain membuat akta autentik dan kewenangan lain yang di atur dalam Pasal 15 Undang-undang jabatan Notaris , Notaris juga sering mengeluarkan surat berupa "Covernote" atau catatan penutup. Alasan Notaris sering mengeluarkan Covernote karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik. yang mana tujuan dikeluarkannya covernote tersebut untuk mempelancar pencairan

kredit bank. Dan didalam prakteknya ditemukan bahwa notaris yang mengeluarkan covernote yang menjadi "jaminan" bagi bank untuk memperoses perjanjian kreditnya, tidak dilibatkan lagi dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut dengan kata lain bank telah menunjuk notaris yang berbeda dari notaris pembuat covernote semula. Dengan metode deskriptip kuantitatif penulis membahas wewnang penunjukan notaris dalam hal pembuatan perjanjian kredit perumahan bersubsidi (KPR). Dari hasil kegiatan tersebut penulis menarik kesimpulan pertama; bahwa dalam penujukan Notaris masing-masing pihak boleh menunjuk Notaris mana yang akan dimintakan pertolongannya dalam tugas jabatannya sebagai Notaris, berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Kedua; menurut penulis pertimbang bank menunjuk notaris berbeda dalam proses pembuatan perjanjian kredit, dikarena alasan kelancaran proses perbankan pada bank tersebut.

Kemudian saran; agar tidak terjadi ketimpangan wewenang dalam penunjukan Notaris oleh pihak bank, sekiranya pengurus Ikatan Notaris Indonesia harus lebih ketat mengawasi Notaris yang menjadi Notaris rekanan bank agar terjaganya kenetralitasan Notaris.

Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah, Legalisasi, *Covernote*

Pembimbing Utama	**Pembimbing Pendamping**
Dr. Ridwan, S.H., M.Hum	**Achmad Syarifudin.SH,.Sp.N**
196304121990031002	

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Annalisa Y., S.H., M.Hum., PhD
196210251987032002

ABSTRACT

The position of Notary is actually an important part of the governance of the Unitary State of the Republic of Indonesia which adheres to the principle of the rule of law and has been stated in the 1945 Constitution Article 1 (one) paragraph 3 (three). A Notary has the authority to make authentic deeds. Among the authentic deeds, the Notary also has the authority regulated in Article 15 paragraph (2) of Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position as which has been amended by Act number 2 of 2014, hereinafter referred to as Notary Position Law, one of which regulates legalization or endorsement. In agreements, especially credit agreements in the banking world, in practice in addition to making authentic deeds and other authorities set in Article 15 of the Notary's position Act, Notaries also often issue letters in the form of

"Covernote" or closing notes. The reason the Notary often issues Covernote is because the Notary has not completed his work in relation to his duties and authority to issue authentic deeds. the purpose of the issuance of the covernote is to streamline bank credit disbursement. And in practice it was found that the notary who issued the covernote which was a "guarantee" for the bank to process its credit agreement, was not involved in making the credit agreement in other words the bank had appointed a different notary from the original covernote maker. With the quantitative descriptive method the author discusses the authority to appoint a notary in terms of making a subsidized housing loan agreement (KPR). From the results of these activities the author draws the first conclusion; that in the appointment of a Notary, each party may appoint a Notary to be asked for help in his assignment as a Notary, based on an agreement between the parties. Second; according to the authors consider the bank to appoint a different notary in the process of making a credit agreement, due to the reason for the smooth banking process at the bank.

Advice; so that there is no imbalance of authority in the appointment of a Notary by the bank, if the management of the Indonesian Notary Association must be more strict in supervising the Notary who is a bank partner Notary so that the neutrality of the Notary Public is maintained.

Keywords: Notary; Home Ownership Loan Agreement; Legalization; Covernote

Pembimbing Utama	**Pembimbing Pendamping**
Dr. Ridwan, S.H., M.Hum	**Achmad Syarifudin.SH,.Sp.N**
196304121990031002	

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Annalisa Y., S.H., M.Hum., PhD
196210251987032002

DAFTAR ISI

COVER.....i
LEMBAR PENGESAHA.....ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....iv
TIM PENGUJI.....v
UCAPAN TERIMAKASIH.....vi

MOTO & PERSEMBAHAN.....viii
KATA PENGANTAR.....ix
ABSTRAK.....x
BAB I PENDAHULUAN.....1

A. Latar belakang…….....……..….1

B. Perumusan Masalah…….....……..7

C. Tujuan Penelitian…….....……..7

D. Manfaat Penelitian…….....…… ...8

E. Kerangka Teori…….....…..……..9

1. Teori Tujuan Hukum…….....……..…9

2. Teori Perjanjian Kredit…….....…….12

3. Teori Wewenang Jabatan Notaris…….....…….14

F. Metode Penelitian…….....……..16

1. Jenis Penelitian…….....…. 16

2. Pendekatan Penelitian…….....…… 17

3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum…….....…… 18

4. Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum…….....……. 19

BAB II TINJAUAN JABATAN NOTARIS,
PERJANJIAN KREDIT, LEGALISASI,
DAN *COVERNOTE*.

A. Tinjauan Umum tentang Jabatan Notaris…….....…… 23

1. Sejarah dan Dasar Hukum Notaris…….....…….23

2. Pengertian Notaris…….....…… 26

3. Jabatan Notaris…….....…… 30

4. Kewenangan Notaris……..... 35

5. Kewajiban Notaris…….....…… 43

6. Larangan Notaris…….....…… 47

7. Tanggung Jawab Notaris…….....……49

B. Pengertian Unsur-unsur dan Perjanjian Kredit…….....…. 54

1. Pengertian Kredit…….....….. 54

2. Unsur-unsur Kredit……..... 57

3. Perjanjian Kredit Bank…….....……. 60

C. Tinjauan Umum Tentang Legalisasi Notaris…….....…… 67

1. Uraian Singkat Tentang Legalisasi Notaris…….....… .67

2. Legalisasi Perjanjian Kredit Perbankan…….....…. . .69

D. Tinjauan Umum Tentang *Covernote* Notaris…….....…… 71

BAB III PEMBAHASAN

A. Perjanjian Perikatan Jual Beli, Balik Nama, *Covernote,*
dalam Keredit Pemilikan Rumah dalam
Hubungan Noataris dan Bank…….....… 77

1. Perikatan Jual Beli dan *Covernote*
dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)…….....….. 77

2. Hubungan Bank dan Notaris dalam
Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi……..... 87

B. PENUNJUKAN NOTARIS PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH OLEH BANK…..... .94

1. Wewenang Penunjukan Notaris dalam
Pembuatan *Covernote*...…….....…… .94

2. Wewenang Penunjukan Notaris dalam pembuatan
perjanjian kredit…….....… 98

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN……..... 103
B. SARAN…….....…. 105

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jabatan Notaris sesungguhnya menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip negara hukum dan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar tahun 1945 Pasal 1 (satu) ayat 3 (tiga).[1]Dengan prinsip ini negara menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum.Salah satu jaminan atas kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi subjek hukum yaitu akta autentik.

Seorang Notaris berwewenang membuat akta autentik[2].Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yg berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.[3] Dilanjutkan lebih jauh yaitu suatu akta autentik, bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya, ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka,memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa

---

[1] Indonesia, UUD 1945 Beserta Amademen I,II,III,& IV

[2] Indonesia, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 :

(1). Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

(2). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat Akta risalah lelang.

(3). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundangundangan.

[3]Hadyanto Sophia, 2013. *KitabUndang-undang Hukum Perdata*. hlm.374. Medan, Sofmedia

yang dimuat di dalamnya.Berdasarkan uraian diatasNotaris adalah pejabat umum yang berwewenang membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Diantara akta autentik, Notaris juga mempunyai wewenang yang di atur dalam Pasal 15 ayat (2)Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang nomor 2 tahun 2014, selanjutnya di sebut Undang-undang Jabatan Notaris , yang salah satunya mengatur tentang legalisasi atau pengesahan. Legalisasi akta di bawah tangan bertujuan menjamin pihak ketiga tentang kebenaran atas tanggal dan tanda tangan atau cap jempol yang ada di dalamnya, yang berakibat hukum akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana kekuatan pembuktian akta autentik, sehingga sulit diingkari oleh pihak lainnya, karena tanda tangan atau cap jempol dalam akta kontrak itu dibubuhkan di hadapan pejabat umum yang berwewenang menurut Undang-undang untuk melegalisasi atau mengesahkannya.[4]Didalam perjanjian khususnya perjanjian kredit di dunia perbankan yang di atur dalam buku ke III kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, dan diatur lebih khusus dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 92 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 98 Tentang Perbankan, yang mana dalam Pasal 1 ayat (11) menjelaskan pengertian dari kredit[5] yaitu "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."Dalam praktinya selain membuat akta autentik dan kewenangan lain yang di atur dalam Pasal 15 Undang-undang jabatan Notaris. Notaris juga sering mengeluarkan surat berupa "*Covernote"* atau catatan penutup. Alasan Notaris sering mengeluarkan *Covernote* karenaNotaris belum

[4] M. Syaifuddin, 2016. *Hukum Kontrak*,hal. 203. Bandung, Mandar Maju

[5] Undang-undang Nomor 7 tahun 92 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 98 Tentang Perbankan.

tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik.Misalnya dalam permohonan perjanjian kredit, apabila persyaratan untuk kelengkapan permohonan pengajuan kredit belum lengkap secara keseluruhan, seperti mengenai dokumen penjaminan.

Untuk mengatasi kekuranglengkapan dokumen hukum tersebut diatas ini umumnya Notaris menyelesaikannya melalui pembuatan *Covernote* sebagai pemberitahuan atau keterangan bahwa surat-surat tanah nasabah pemohon kredit masih dalam proses pensertifikatan ataupun masih dalam proses roya, balik namaataupun proses pemecahan apabila sudah bersertifikat. Kondisi ini disebabkan tanah sebagai objek jaminan belum mempunyai bukti kepemilikan yang sah, belum didaftarkan sehingga belum bisa dijadikan sebagai objek jaminan dalam bentuk hak tanggungan.

Atas persoalan belum selesainya proses penyelesaian bukti kepemilikan tanah tersebut, biasanya Notaris dapat memberikan keterangan berupa surat "*Covernote*" kepada pihak Bank berkenaan belum selesainya surat-surat tanah nasabah atau calon debitur namun semua suratnya sudah berada di tangan Notaris untuk diselesaikan.*Covernote* tidak sebagai unsur atau bagian dalam proses pembuatan sertifikat hak tanggungan. Meskipun demikian *Covernote* ini sering dijadikan sebagai pengganti atas kekurangan bukti jaminan, sebagai pegangan sementara bagi bank dalam mencairkan kredit, akan tetapi bukan bagian surat jaminan dari Notaris.

DalamUndang-undang Jabatan Notaris ,tidak terdapat pasalyang menegaskan bahwa Notaris dapat mengeluarkan *Covernote* untuk menerangkan bahwa akta yang dikeluarkan masih dalam proses berjalan. Artinya *Covernote* bukanlah produk Notaris berdasarkanUndang-undang tentang jabatan Notaris .*Covernote*sebagai surat keterangan Notaris tidak hanya terjadi dalam

hukum jaminan berupa jaminan hak tanggungan, melainkan juga dalam bentuk jaminan lainnya seperti jaminan dalam bentuk gadai, hipotik, maupun fidusia.

Meskipun dalam Peraturan Jabatan Notaris tidak mengatur wewenang untuk*covernote*, tetapi dalam prakteknya *Covernote* sering dikeluarkan oleh Notaris untuk kepentingan pihak yang memerlukan. Oleh karena itu perlu untuk diketahui bagaimana kekuatan mengikatnya *Covernote.*Dengan melihat sepucuk surat berupa *Covernote*, bisa dipercaya dan dijadikan jaminan dalam pencairan kredit oleh pihak bank.

Melihat dari intensitas yang cukup tinggi dari seorang Notaris mengeluarkan *Covernote* dalam dunia praktiknya, dan juga asas manfaat yang begitu luar biasa bagi calon debitur dan pihak kreditur (bank atau lembaga pembiayaan non bank), serta dikarenakan keterbatasan waktu yang diberikan oleh pihak kreditur dalam hal ini lembaga perbankan bankdalam proses perjanjian kredit, sehingga didalam praktiknya dapat terjadi bahwa proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli dan balik nama tersebut dapat dilakukan Notaris lain yang di tunjuk oleh pihak perbankan. Contoh dalam praktik pada kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi yang terjadi pada beberapa developer di kabupaten Banyuasin, yaitu PT.BOS, PT.CSM dan CV. Fajar Menyingsing yang mana dalam praktiknya penghadap X konsumen dari developer PT.BOSdan pihak Bank berhadapan denganNotaris A berkedudukan di Palembang untuk mengurus perjanjian pengikatan jual beli dan akta jual belinamun pada perjanjian kreditnya di legalisasi[6]Notaris B dan dengan tidak berhadapan dengan Notaris B. Atas dasar inilah penulis

---

[6]Dalam Ordonansi Stbl. 1916-46 tentang *Waarmerken van Oderhandche Akten Enz.*
Mengenal 2 (dua) macam *Waarmerken,* yaitu:
A. *Verklaring van Visum.*
Seseorang memberikan kepada Notaris akta (dibawah tangan) yang sudah di tanda tangani. Dalam hal ini Notaris tidak lain hanya dapat memberi *waanmerken* yang disebut oleh **De Bruyn***verklaring van visum* dan hanya memberi tanggal pasti atau *date certain*. *Wanarmenken* secara demikian tidak mengatakan sesuatu mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta tersebut.
B. *Legalisasi*

merasa perlu di kajinya hal tersebut. Karena jika dicermati ketentuanpada Pasal 39 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris menegaskan "penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya". Ketentuan tersebut berarti bahwa agar penghadap dikenal oleh Notaris, harus berhadapan langsung ke Notaris yang dimaksud sehingga kenal antara Notaris dan penghadap, termasuk penghadap kenal dengan saksi-saksi yang ditunjuk, dan mengingat dari filosofi tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.Yang mana perbuatan hukum harus memiliki tujuan hukum diantarannya asas kemanfaatan.

Tentunya penerbitan sertifikat atau akta jual beli dan balik nama sertifikat harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.Notaris harusbertanggung jawab atas dokumen hukum yang dikeluarkannya, mulai dari proses berhadapan dengan para penghadap hingga dikeluarkannya akta atau dokumen hukum.Salinannya diberikan kepada penghadap sedangkan minuta aktanya disimpan olehNotaris sesuai dengan apa yang sudah di atur dalam Undang-undang jabatan Notaris .Apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai peraturan, akan ada dampak hukumnya dan membawa permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk menindak lanjutinya dalam bentuk penelitian dengan judul **"LEGALISASI PERJANJIAN KREDIT OLEH NOTARIS YANG BERBEDA DENGAN NOTARIS PEMBUAT*COVERNOTE*, STUDI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI DI KABUPATEN BANYUASIN"**

Akta di bawah tangan yang belum ditandatangani diberikan kepada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh orangnya, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris (*voorhoden)* kepadanya

B. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian yang telah dibahas pada latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah proses pembuatan perjanjian pengingkatan jual beli (PPJB) dan juga*Covernote* dalam legalisasi perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi yang dibuat dihadapanNotaris harus berdasarkan penunjukan oleh Bank ?

2. Apapertimbangan Bank untuk menunjuk Notaris yang sama atau berbeda baik dalam legalisasiperjanjian kredit kepemilikanrumah (KPR) dan perjanjian pengikatan jual belinya (PPJB) serta *Covernote?*

C. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian yang akan dicapai dalam melakukan penelitian tentang *Covernote*di perjanjian kredit kepemilikan rumah tetapi dilegalisasi oleh Notaris yang berbeda, studi pada kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi di kabupaten banyuasin adalah:

1. Untuk menjelaskan apakah proses akad kredit pada perumahan hanya bisa dilakukan pada Notaris yang ditunjuk oleh Bank dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi.

2. Untuk menjelaskanpertimbangan bank dalam menunjuk Notaris yang berbeda dalam perjanjian kredit dalam presfektif tujuan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian tentang proses pembuatan akta sertifikat dan balik nama serta *Covernote* ini diharapkan memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Agar dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan studi ilmu hukum serta menambah bahan kepustakaan ilmu hukum khususnya tentang produk-produk Notaris ataupun PPAT sebagai akta autentik khusunya proses dan kedudukan akta yang dikeluarkan Notaris terhadap Undang-undangnomor 30 tahun 2004tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris .

2. Manfaat Praktis

   Diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna dan dapat menjadi masukan bagi Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenang, pihak perbankan (BANK) dalam menentukan pertimbangannya, penghadap untuk menambah wawasan hukum khususnya perjanjian kredit perumahan, danmajelis pengawas Notaris dalam pemeriksaan.

E. Kerangka Teori

1. **Teori Tujuan Hukum**

Hukum adalah alat, bukan tujuan.Dan yang mempunyai tujuan adalah manusia.Akan tetapi karena manusia sebagai anggota masyarakat tidak mungkin dapat dipisahkan dengan hukum, maka yang dimaksud dengan tujuan hukum adalah manusia dengan hukum sebagai alat untuk mencapai tujuan hukum itu.

Keberadaan hukum dalam masyarakat, sebenarnya tidak hanya dapat diartikan sebagai sarana mentertibkan kehidupan masyarakat, melainkan juga dijadikan sarana yang mampu mengubah pola pikir dan pola perilaku masyarakat. Dan pembuatan hukum seyogyanya mampu mengeliminasi setiap konflik yang diperkirakan akan terjadi di masyarakat.

Mengenai tujuan hukum, adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban, dan keseimbangan. Dalam mencapai tujuannya itu, hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antarperorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Ada beberapa teori yang telah dikemukakan mengenai apa yang merupakan tujuan hukum. Teori yang paling sering dikemukakan yaitu:

a. Teori Keadilan

Teori ini dapat dikatakan merupakan teori tertua mengenai tujuan hukum. Ada beberapa pandangan-pandangan yang termasuk ke dalam teori keadilan antara lain yaitu:

(a) Francois Geny[7] mengajarkan bahwa tujuan hukum adalah semata-mata keadilan. Tetapi dalam padangan Geny, di dalam pengertian keadilan sudah terkandung unsure kemanfaatan.

(b) Saint Augustine (354-439) menyatakan bahwa "*unjust law is no law at all"* (hukum yang tidak adil bukanlah hukum sam sekali). Kata-kata ini menunjukan bahwa jika suatu peraturan tidak adil (*unjust)* maka peraturan itu bukanlah hukum.

b. Teori Kemanfaatan (Utilitas)

Pelopor teori kemanfaatan adalah Jeremy Bentham,[8] yang karyanya antara lain *An Introduction to Principles of Morals and legislation*, 1789. Menurut Bentham, ada dua majikan (*master)* dalam kehidupan manusia, yaitu susah (pain) dan senang (*pleasure*). Dua hal ini menguasai semua yang kita lakukan, semua yang kita katakana, dan semua yang kita pikirkan.[9]Semua tindakan manusia diarahkan pada upaya untuk memaksimalkan kesenangan dan meminimalkan kesusahan.Sehubungan dengan itu, Jeremy Bentham mengemukakan asa manfaat (*principal of utility*), yaitu semua hal harus bermanfaat untuk memenuhi kencendrungan manusia menghasilkan kesenangan dan mencegah kesusahan.

Oleh karenannya pula, Jeremy Bentham berpandangan bahwa kebahagiaan sebesar-besarnya untuk jumlah manusia sebanyak-banyaknya merupakan dasar

---

[7] Francois Geny (1861-1959), filosof hukum Prancis. Menurut Geny hukum perlu dipandang lebih sebagai gejala social daripada sebagai sematamata kehendak pembentuk undang-undang, hakim terikat pada hukum tertulis hanya jika rumusannya jelas dan tidak dapat diragukan lagi, di luar itu hakim seharusnya mempertimbangkan factor-faktor social dan ekonomi yang terkandung dalam kasus dan mencari solusi yang paling adil.

[8] Jeremy Bentham (1748-1832), ahli hukum dan filoso Inggris, guru dari John Austin.

[9] Jeremy Bentham, 2013*Teori Perundang Undangan: Prinsip-prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*,Hlm.34. Jakarta. Nuansa Cendekia.

dari moral dan peraturan perUndang-undangan. Dari sini penulis berpandangan bahwa dalam memberikan pertimbangan untuk memperoleh suatu keputusan haruslah berdasarkan juga dengan kemanfaatannya, seperti dalam halnya pertimbangan pihak bank dalam menunjuk Notaris yang berbeda.

c. Teori Kepastian Hukum

Keberlakuan hukum dalam masyarakat harus memperhatikan kepastian hukum didalamnya, agar hukum tersebut diterima oleh masyarakat.Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaanya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dalam Theo Hujibers adalah:

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam Negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.[10]

2. Teori Perjanjian Kredit

Perjanjian pada umumnya ditegaskan pada pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan

[10]Theo Hujibers. 1982. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah.*hal,163. Yogyakarta, Kanisius

dirinya terhadap satu orang atau lebih.Perjanjian sebagaimana dimaksud adalah merupakan bentuk dari perwujutan adanya suatu perikatan.Dalam pasal 1233 KUHPerdata tertulis “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang”.Pasal 1234 KUHPerdata tertulis “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.Perikatan sebagaimana bentuk perjanjian merupakan Undang-undang bagi para pihak yang terlibat.Oleh karena itu, perjanjian merupakan kesepakatan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terkait didalamnya.

Secara konkrit, Herlien Budiono membuat pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak[11]. Selanjutnya unsur-unsur kontrak atau perjanjian, menurut Herlien Budiono terdiri atas :

a. Kata sepakat dari kedua belah pihak,
b. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak,
c. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum,
d. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbale balik, dan
e. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan PerUndang-undangan[12].

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan seorang nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang

---

[11]Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak “Memahami Kontrak dalam Perspektif,Teori,Dogmatik dan Praktik Hukum”*.hlm.24. Bandung: Mandar Maju.

[12]*Ibid.*

yang mendapat kepercayaan dari bank.hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan.

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan 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.

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor, kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit, adanya jaminan atau angunan, dan lain-lain serta juga perjanjian kredit yang dibuat antara kreditor dan debitor tersebut mendapat kekuatan pembuktian hukum yang mengikat karena dibuat dihadapan pejabat umum Notaris .

Dalam bukunya yang berjudul *Dasar-dasar Perkreditan*, Drs. Thomas Suyatno[13], mengemukakan bahwa unsure-unsur kredit terdiri atas:

a. Kepercayaan

b. Tenggang waktu

c. *Degree of risk*

d. Prestasi

3. Teori Wewenang Jabatan Notaris

[13] Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia,* Hal 58-59.Jakarta. Kencana.

Teori kewenangan pada umumnya berasal dari terjemahan bahasa inggris, yaitu *authority of theory*, dalam bahasa belanda yaitu *theorie van het gezag*. H.D Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah:

> "keseluruhan aturan-aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik".[14]

Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

a) adanya aturan-aturan hukum; dan
b) sifat hubungan hukum

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan, apakah dalam bentuk Undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya.Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum.Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat.

Max Weber membagi kewenangan menjadi empat macam, yang meliputi:

a) wewenang kharismatis, tradisional dan rasional (legal)
b) wewenang resmi dan tidak resmi
c) wewenang pribadi dan territorial, dan
d) wewenang terbatas dan menyeluruh.[15]

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik

---

[14] Ridwan HR. 2008. *Hukum Administrasi Negara,* hal.110. Jakarta, Raja Grafindo Persada.
[15] Soerjono Soekanto, 2005. *Sosiologi Suatu Pengantar*. hal.280-288. Jakarta, Raja Grafindo Persada.

maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perUndang-undangan. Kewenangan itu meliputi:

a) atribusi
b) delegasi, dan
c) mandat.[16]

Sebagai mana yang telah dijelaskan kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap kewenangan ada batasannya.wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan jabatan Notaris yang mengaturnya.

Berdasarkan UUJN tersebut ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Kewenangan Notaris tersebut dalam pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3), yang dapat dibagi menjadi:

a) kewenangan umum Notaris
b) kewenangan khusus Notaris
a) kewenanganNotaris yang akan ditentukan kemudian.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Abdulkadir Muhammad penelitian hukum normatif adalah: “Penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan

[16] Ridwan HR, 2008 *Hukum Administrasi Negara.* Hlm.104. Jakarta, Raja Grafindo Persada.

komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal-demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat satu Undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan, tetapi tidak mengkaji aspek terapan atau implementasinya. Karena tidak mengkaji aspek gunakan penerapan atau implementasi, maka penelitian hukum normatif sering disebut juga penelitian hukum dogmatif atau penelitian hukum teoristis (*dogmatic or theoretical law research*).[17]

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan

Suatu penelitian hukum normatif tentu harus menggunakan pendekatan perUndang-undangan, karena yang akan diteliti berbagai aturan hukum yang menjadi focus utama sekaligus tema sentral sautu penelitian.[18]Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji permasalahan hukum yang terkait dengan Undang-undang jabatan Notaris .

b. Pendekatan Konseptual

Hukum terdiri dari konsep-konsep hukum yang perlu di jelaskan dan di analisis.Analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek dan putusan-putusan hukum.[19]

---

[17]Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum.*Hlm. 103. Bandung: Citra Aditya Bakti.
[18]Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif.* , Hlm. 248. Malang. Bayumedia
[19]*Ibid,* Hlm.256

Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji istilah-istilah yang digunakan dalam Undang-undang jabatan Notaris dan peraturan pelaksanannya yang digunakan dalam penelitian ini, sehingga dari pendekatan analitis ini dapat mencegah terjadinnya perbedaan interpretasi ataupun salah penafsiran dalam menjawab permasalahan hukum yang dikaji dalam penelitian tesis ini.

3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif, data yang diperlukan adalah data sekunder,. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan, yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer [20] adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/atau yang dikeluarkan oleh lembaga resmi meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok-pokok bahasan penelitian, terutama:

a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
b) Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor, 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris .

b. Bahan Hukum Sekunder

[20]Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat.* Hlm. 6. Jakarta: Gafindo Persada.

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku, hasil penelitian, karya ilmiah, dan laporan hukum media cetak dan media elektronik yang relevan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu berupa kamus umum, kamus hukum, majalah, dan jurnal-jurnal ilmiah di bidang hokum

4. Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

a. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi penelitian kepustakaan (*library research)* yang terdiri dari perUndang-undangan, dan buku karya tulis bidang hukum.Kedua jenis pustaka ini biasanya dikoleksi di perpustakaan umum atau perpustakaan khusus di bidang hukum. Dokumen hukum dan catatan hukum yang menjadi sumber data biasanya dikoleksi di kantor pusat dokumentasi hukum, dan kantor pemerintahan yang bersangkutan.

Kegiatan studi pustaka dilakukan dengan mengikuti tahap-tahap sebagai berikut:

a) Penentuan sumber data sekunder (sumber primer dan sekunder) berupa perUndang-undangan, putusan pengadilan, dokumen hukum, catatan hukum, literature bidang ilmu pengetahuan hukum.
b) Identifikasi data sekunder (bahan hukum primer dan sekunder) yang diperlukan, yaitu proses mencari dan mengenal bahan hukum berupa ketentuan pasal

perUndang-undangan, nomor dan tahun putusan pengadilan, nama dokumen hukum, nama catatan hukum dan judul, nama pengarang, tahun penerbitan dan halaman karya tulis bidang hukum.

c) Inventarisasi data yang relevan dengan rumusan masalah (pokok bahasan dan subpokok bahasan), dengan cara mengutip atau pencatatan.

d) Pengkajian data yang suda terkumpul guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalah.[21]

Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dengan cara:

1) Pemeriksaan data (*editing)* yaitu mengkoreksi data yang telah terkumpul apakah sudah cukup lengkap, sudah benar, sudah sesuai (*relevan)* dengan masalah.

2) Rekonstruksi data (*reconstructing)*, yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan dan logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.

3) Sistematisasi data (*systematizing)*, yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika, pokok bahasan dan sub pokok bahasan berdasarkan urutan masalah.[22]

b. Analisi Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah analitis data kualitatif, komprehensif, dan lengkap.Analisis kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan

[21]Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.* Hlm. 125
[22]*Ibid.* Hlm. 126

pemahaman hasil analisis.Komprehensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai lingkup penelitian.Lengkap artinya tidak ada bagian yang terlupakan.Semuanya sudah masuk dalam analisis.[23]Yang ditautkan dengan teori-teori hukum perdata dan kenotariatan.

c. Penanrikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian tesis ini menggunakan logika berfikir deduktif, yaitu penalaran yang berlaku umum pada kasus individual dan konkret yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi, karena hal-hal yang dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan khusus.[24]

[23]*Ibid.* Hlm. 127
[24] Johnny Ibrahim. *Op.cit.* Hlm.197